

# Bostadsrättsföreningen Fjädern

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING



Årsredovisning för  
**Brf Fjädern**  
769612-8920  
Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	13

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fjädern, 769612-8920, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2019.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-08-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-03-09 och nuvarande stadgar registrerades 2005-08-16 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Leonardo Nilsson	Ordförande	2020
Lisa Olsson	Ledamot	2020
Karolina Hilleskog	Ledamot	2020
Magnus Berg	Ledamot	2020
Sofia Andersson	Ledamot	2020

##### Ordinarie revisorer

BoRevision AB	Revisor	2020
---------------	---------	------

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening. *K*

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Hising 2 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 32 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1944. Fastighetens adresser är Gustaf Rydbergsgatan 14 A-B samt Nils Forsbergsgatan 12.

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
14	15	3

Total tomtarea:	781 kvm
Total bostadsarea:	1 676 kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 620 kvm
- varav hyresrättsarea:	56 kvm

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2013-03-12.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Väsentliga avtal

Telenor	Kabel-TV
Telenor	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Nomor	Skadedjursbekämpning

### Underhåll och reparationer

#### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 52 365 kr och planerat underhåll för 294 712 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

#### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2014-12-03 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 277 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 165 kr per kvm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 24 juni 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden. *ll*

## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2019 har 8 överlåtelser av bostadsrätter skett, föregående år skedde 11 överlåtelser. Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 3 st.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 33 medlemmar.  
13 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
13 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 33 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2019 då avgifterna höjdes med 2%.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Rörelsens intäkter	1 523	1 492	1 456	1 545
Resultat efter finansiella poster	-87	-77	-136	-1 883
Förändring av underhållsfond	-18	272	31	-554
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	171	-109	73	-1 089
Soliditet %	59	59	58	58
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	826	810	810	810
Bostadshyra kr / kvm	1 294	1 294	1 250	1 232
Driftskostnad, kr / kvm	387	377	346	346
Ränta, kr / kvm	130	237	194	234
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	165	162	159	137
Lån, kr / kvm	9 336	9 450	9 617	9 704
Snittränta (%)	1,39	2,51	2,02	2,41

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning. *ll*

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>25 580 239</b>	<b>303 206</b>	<b>-3 065 459</b>	<b>-76 686</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-76 686	76 686
Avsättning till underhållsfond		277 000	-277 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-294 712	294 712	
Årets resultat				-87 112
<b>Vid årets slut</b>	<b>25 580 239</b>	<b>285 494</b>	<b>-3 124 433</b>	<b>-87 112</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 142 145
Årets resultat före fondförändring	-87 112
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-277 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	294 712
Summa över/underskott	-3 211 545

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-3 211 545**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer. *ll*

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 410 372	1 384 235
Övriga rörelseintäkter	3	112 294	107 856
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 522 666</b>	<b>1 492 091</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-995 204	-795 663
Övriga externa kostnader	7	-125 865	-105 418
Personalkostnader	8	-30 555	-30 345
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-240 390	-240 391
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 392 014</b>	<b>-1 171 817</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>130 652</b>	<b>320 274</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		348	106
Räntekostnader och liknande resultatposter		-218 112	-397 066
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-217 764</b>	<b>-396 960</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-87 112</b>	<b>-76 686</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-87 112</b>	<b>-76 686</b>

*K*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	38 295 052	38 535 443
Summa materiella anläggningstillgångar		38 295 052	38 535 443
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		38 295 052	38 535 443
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		4 261	-
Övriga fordringar		1 342	166 646
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	39 638	19 628
Summa kortfristiga fordringar		45 241	186 274
<b>Kassa och bank</b>	12	207 502	159 693
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		252 743	345 967
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		38 547 795	38 881 410

11



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 580 239	25 580 239
Underhållsfond		285 494	303 206
Summa bundet eget kapital		25 865 733	25 883 445
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 124 433	-3 065 459
Årets resultat		-87 112	-76 686
Summa fritt eget kapital		-3 211 545	-3 142 145
<b>Summa eget kapital</b>		<b>22 654 188</b>	<b>22 741 300</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	6 821 343	15 493 032
Summa långfristiga skulder		6 821 343	15 493 032
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	8 826 563	345 375
Leverantörsskulder		29 418	42 339
Skatteskulder		1 821	3 735
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	214 462	255 629
Summa kortfristiga skulder		9 072 264	647 078
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>38 547 795</b>	<b>38 881 410</b>

*u*

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	130 652	320 274
Avskrivningar	240 390	240 391
	<b>371 042</b>	<b>560 665</b>
Erhållen ränta	348	106
Erlagd ränta	-218 112	-397 066
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>153 278</b>	<b>163 705</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	141 034	-39 901
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-56 002	-85 706
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>238 310</b>	<b>38 098</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	15 836 906	-
Amortering av låneskulder	-16 027 407	-279 250
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-190 501</b>	<b>-279 250</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>47 809</b>	<b>-241 152</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>159 693</b>	<b>400 845</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>207 502</b>	<b>159 693</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder. *ll*

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader 120 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 337 928	1 311 791
Hyror bostäder	72 444	72 444
<b>Summa</b>	<b>1 410 372</b>	<b>1 384 235</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kommunikation	93 696	93 696
Överlåtelseavgifter	8 066	10 224
Andrahandsuthyrningsavgifter	4 054	-
Övriga intäkter	6 478	3 936
<b>Summa</b>	<b>112 294</b>	<b>107 856</b>

#### Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	2 567	2 375
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	544
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	4 662	16 250
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	31 607
VA & sanitet, installationer	42 473	104 386
Värme, installationer	-	654
Ventilation, installationer	-	1 870
El, installationer	806	-
Huskropp	-	2 503
Vattenskador	1 858	4 107
<b>Summa</b>	<b>52 365</b>	<b>164 296</b>

#### Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	294 712	-
<b>Summa</b>	<b>294 712</b>	<b>-</b>

#### Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	44 064	42 784
Teknisk förvaltning	66 164	66 110
Förbrukningsmaterial	8 180	1 833
Övriga utgifter för köpta tjänster	1 491	-
El	22 368	25 927
Uppvärmning	279 997	277 550
Vatten och avlopp	66 380	63 541
Avfallshantering	46 543	46 091
Försäkringar	14 348	14 066
Systematiskt brandskyddsarbete	281	4 089
Kabel-TV	26 213	2 820
Bredband	72 098	86 557
<b>Summa</b>	<b>648 127</b>	<b>631 367</b>

#### Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	23 042	-
Tele och post	1 760	1 719
Förvaltningskostnader	84 239	87 125
Revision	14 494	11 625
Bankkostnader	2 330	524
Övriga externa tjänster	-	3 125
Övriga externa kostnader	-	1 300
<b>Summa</b>	<b>125 865</b>	<b>105 418</b>

## Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

### Arvodena, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	23 250	23 090
<b>Summa</b>	<b>23 250</b>	<b>23 090</b>
Sociala avgifter	7 305	7 255
<b>Summa</b>	<b>30 555</b>	<b>30 345</b>

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	240 390	240 391
<b>Summa</b>	<b>240 390</b>	<b>240 391</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
-Byggnader	29 931 563	29 931 563
-Mark	10 890 490	10 890 490
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>40 822 053</b>	<b>40 822 053</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Vid årets början		
-Byggnader	-2 286 610	-2 046 219
	-2 286 610	-2 046 219
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-240 390	-240 391
	-240 390	-240 391
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-2 527 000</b>	<b>-2 286 610</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>38 295 052</b>	<b>38 535 443</b>
Varav		
Byggnader	27 404 562	27 644 953
Mark	10 890 490	10 890 490
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	36 200 000	28 400 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>36 200 000</b>	<b>28 400 000</b>
Varav byggnader	19 600 000	15 600 000

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	39 638	19 628
<b>Summa</b>	<b>39 638</b>	<b>19 628</b>

### Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	184 376	136 831
Transaktionskonto Sparbanken Skåne	23 126	22 862
<b>Summa</b>	<b>207 502</b>	<b>159 693</b>

### Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	8 826 563	345 375
Förfaller 2-5 år från balansdagen	6 821 343	1 381 500
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	14 111 532
<b>Summa</b>	<b>15 647 906</b>	<b>15 838 407</b>

### Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	15 647 906	15 838 407
<b>Summa</b>	<b>15 647 906</b>	<b>15 838 407</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Sparbanken Skåne	-	Löst	3 796 000	-	-3 796 000	-
Sparbanken Skåne	-	Löst	2 764 000	-	-2 764 000	-
Sparbanken Skåne	-	Löst	4 095 000	-	-4 095 000	-
Sparbanken Skåne	-	Löst	3 389 657	-	-3 389 657	-
Sparbanken Skåne	-	Löst	1 793 750	-	-1 793 750	-
SEB	0,88%	2020-03-28	-	4 841 563	-	4 841 563
SEB	1,05%	2022-03-28	-	2 420 781	-63 000	2 357 781
SEB	1,14%	2023-03-28	-	2 420 781	-63 000	2 357 781
SEB	1,24%	2024-03-28	-	2 420 781	-63 000	2 357 781
SEB	0,68%	2020-08-28	-	3 733 000	-	3 733 000
<b>Summa</b>			<b>15 838 407</b>	<b>15 836 906</b>	<b>-16 027 407</b>	<b>15 647 906</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	30 555	29 898
Upplupna räntekostnader	2 247	77 604
Förutbetalda intäkter	108 815	88 971
Upplupna revisionsarvoden	11 900	11 500
Upplupna driftskostnader	60 945	47 656
<b>Summa</b>	<b>214 462</b>	<b>255 629</b>

## Not 16 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte kommer uppstå en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

## Not 17 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

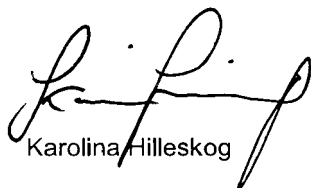
	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	16 555 000	16 555 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>16 555 000</b>	<b>16 555 000</b>

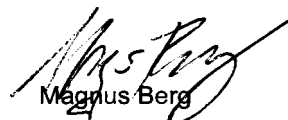
## Underskrifter

Malmö, 2020-05-30

  
Leonardo Nilsson  
Styrelseordförande

  
Lisa Olsson

  
Karolina Hilleskog

  
Magnus Berg

  
Sofia Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-06-04  
BoRevision AB

  
Afrodita Cristea

Extern revisor

# borevision

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fjäders, org.nr. 769612-8920

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fjäders för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

HC



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fjäders för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Övriga upplysningar

### Övriga upplysningar

Vid avlämnandet av denna revisionsberättelse har av stämman vald revisor avslutat sin anställning på BoRevision i Sverige AB. Undertecknade revisor från BoRevision i Sverige AB, som inte är vald av stämman, har ersatt ordinarie revisor och har utfört granskningen.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 04/10/2020



Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Extern revisor

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

### **Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

### **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

### **Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

### **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

### **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

### **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

### **Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

### **Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

