



ÅRSREDOVISNING

1/1 20120 – 31/12 2020

**BRF
FJÄLLRUTAN**

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Fjällrutan

Org nr 769615-9362

Styrelsen för Brf. Fjällrutan får härmed lämna följande årsredovisning för föreningens förvaltning som gäller för tiden:

2020-01-01 - 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen har som ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1992 på tomten Fjällrutan 2, 3 och 4 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Kastanjegatan 11.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos "Dina Försäkringar". I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
2 rok 57 m2	3 st	171
2 rok 61 m2	11 st	671
2 rok 69 m2	6 st	414
3 rok 72 m2	6 st	432
3 rok 88 m2	9 st	792
4 rok Etage 111 m2	11 st	1 221
4 rok Radhus 112 m2	6 st	672

Hyresrätter

2 rok 61 m2	1 st	61
3 rok 88 m2 =	3 st	264
4 rok 111 m2 =	1 st	111

Lägenheter, bostadsrätt	52 st	4 373
Lägenheter, hyresrätt	5 st	436

L

Lokaler, bostadsrätt	0 st	0
Lokaler, hyresrätt	6 st	920
Garage	19 st	
Parkeringsplatser	36 st	

Total lägenhetsyta 4809 m²

Total lokalyta 920 m².

Lägenheternas medelyta 84,3 m².

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 juni 2020 och närvarande var 28 röstberättigade medlemmar varav två medlemmar representerades med fullmakt.

Styrelse

<u>Namn</u>	<u>Uppdrag</u>	<u>Namn</u>	<u>Uppdrag</u>
Rino Beganovic	Ordförande	Irene Mårtensson	Suppleant
Johanna Nilsson	Sekreterare	Mohammed H. Muazzani	Suppleant
Zlatko Krsoski	Ledamot	Monteiro Ribeiro Jose	Suppleant
Irene Mårtensson	Ledamot		

Valberedning

<u>Namn</u>	<u>Uppdrag</u>
Nikola Grahovac	Sammanställande
Krister Lundstedt	Ledamot

Revisor har varit Erik Mauritzson från revisionsbyrå Ernst & Young.

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöter Rino Beganovic och Johanna Nilsson samt suppleant Mohammed Muazzani Haftsart.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden. Det har varit två firmatecknare i föreningen. I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöter Rino Beganovic, Johanna Nilsson samt suppleant Mohammed Muazzini
Vicevärd har varit Rino Beganovic. C

Väsentliga händelser under året

Coronaåret 2020 började olikt något annat år och har på många sätt inneburit en stor utmaning för oss alla och så även bostadsrättsföreningen. Inte nog med det – bostadsrättsföreningens största hyresgäst, Malmö stad, beslutade sig i början av året 2020 för att säga upp lokalhyresavtalet avseende förskoleverksamhet. Det resulterade i en stor utmaning för styrelsen, att hitta en ny, passande lokalhyresgäst. Styrelsen, tillsammans med valberedningen, valde till slut den pedagogiska omsorgen Snäckhuset.

Styrelsen har förhandlat nya lånevillkor (lånenummer 19904660) fr.o.m. 2020-03-18 enligt följande: Aktuell kapitalskuld: 15.000.000 kr, Räntesats: 0,94%, Löptiden: 4 år. Tidigare räntan var 1,33% vilket innebär minskning med 0,39%. Föreningen sparar 58.500 kr per år, dvs. 234.000 kr på 4 år.

Styrelsen hade beslutat att extraamortera 2.000.000 kr på lånenummer 19904695. Detta gjordes 8 juni 2020.

Styrelsen hade möte med Vaillants VD om ständiga problem på pannrum i hus 11. Efter detaljerad inspektion hade de kommit fram till att ett byte är nödvändigt av så kallad vvs-sida, dvs. vattenberedare med kringutrustning. Detta hade inte gjorts sedan huset byggdes, och enligt Vaillant var detta orsaken till att pannorna gick sönder. Komplet installation av vattenberedare och kringutrustning har gjorts i slutet av maj. Vaillant, Vvs Vent Syd samt en elektriker från El-Kontakt var inblandade i installationen.

Electrolux har inventerat våra tvättstugor och gjort komplett behovsanalys för nästkommande 20 år.

I samtal med revisorn kom styrelsen överens om att det var nödvändigt att upprätta en underhållsplan som sträcker sig över en längre tid (30 år). Föreningen valde att gå vidare med Sveriges Fastighetskonsult för perioden 2021-2051.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Grävning av alla gamla buskar på gård 11, 17 och runt förskolan (Multifresh Service).
- Stenläggning vid förskolans framsida, vid garages baksida, för att göra stor plats för cyklar, samt vid 17 A mot garages kortsida (Multifresh Service).
- Byggandet av nya stenblocksramar runt blomtor, träd etc. Arbetet utfördes på åtta platser (AAL-Fasad).
- Byte av varmvattensberedare och kringutrustning i pannrummen på hus 11 (Vaillant).
- Underhåll och reparationer av samtliga gaspannor (Vaillant).
- Upprättad underhållsplan (Sveriges Fastighetskonsult).
- Tvättstugebesiktning samt inköp av en torktumlare och två tvättmaskiner (Bengtssons).
- Målning / byte av brädor på förskolan samt längst parkeringsplats 17 (AAL-Fasad).

C

- Renovering/reparation av fönster på LSS (vicevärd).
- Ventilationservice (VVS-Vent Syd).
- Inspektion och årsservice av samtliga hissar (Hisselektra).
- Reparation och service av tvättmaskiner (Bengtssons AB).
- Förbättrad belysning på parkeringsplatser (El-Kontakt).

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Upprustning av grönytor (gård 5).
- Inköp av en torktumlare och en tvättmaskin.
- Skärmtak och takfot undersida, målning & byte av ev. skadat trä.
- Vindskivor och plåt, ytbehandling/målning/lackning.
- Byte av skadade stuprör/takrännor.
- Kontroll av värmeledning.

De planerade kommande underhållsåtgärderna är bedömda att finansieras med planerade underhållspengar som är avsatta för detta syfte.

Styrelsen anser att det är viktigt att fortsätta med de planerade underhåll och reparationer som höjer föreningens värde samtidigt att behålla avgifterna på nuvarande nivå.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 612 kr/m² bostadslägenhetsyta. Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 39.525.000 kr. Under året har föreningen amorterat 2.150.000 kr.

Kommentarer till Årets resultat: Årets resultat uppvisar ett överskott på 636.932 kronor. Det är åttonde året i rad att föreningen visar ett positivt resultat.

Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 0% och styrelsen beslöt att **inte höja** årsavgifterna

Avskrivningskostnaderna är inte en utbetalning från föreningen vilket däremot framtida underhållskostnader och eventuella investeringar är. Styrelsen har (valt att/avser att) anpassa årsavgifterna över tid till det faktiska behovet av att hålla byggnaden i gott skick genom att arbeta strukturerat med underhållsplan och flerårsprognoser för att tillse att kommande årsavgifter täcker det prognostiserade behovet av utbetalningar för föreningen. Observera att det är den valda styrelsen som beslutar om årsavgiftsuttaget mellan stämmorna och framtida styrelser kan göra en annan bedömning än sittande styrelse.

Under året har 1 lägenhetsöverlåtelse skett.

Vid årets utgång hade föreningen 76 medlemmar (78).

C

Org Nr: 769615-9362

BRF Fjällrutan

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

↳

Brf Fjällrutan
Org.nr 769615-9362

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 041	4 915	4 771	4 794	4 752
Rörelsens kostnader	-3 999	-3 662	-3 333	-3 064	-3 241
Finansiella poster, netto	-405	-560	-802	-889	-1 106
Årets resultat	637	693	636	841	405
Likvida medel & fin placeringar	3 598	4 459	3 004	3 864	2 525
Skulder till kreditinstitut	39 525	41 675	41 825	44 775	44 925
Fond för yttre underhåll	1 119	477	32	173	213
Fastighetens taxeringsvärde	72 747	72 747	51 568	50 002	50 002
Soliditet %	46	45	44	42	41
Räntekostnad kr/kvm	84	116	168	186	232
Låneskuld kr/kvm	8 219	8 666	8 697	9 311	9 342
Avgift kr/kvm	612	612	602	602	601

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	32 556 173	663 439	477 459	97 549	693 472	34 488 092
Ianspråkstagande yttre fond			-484 105	484 105		0
Avsättning år 2020 yttre fond			1 125 350	-1 125 350		0
Utdelning				693 472	-693 472	0
Årets resultat					636 932	636 932
Belopp vid årets utgång	32 556 173	663 439	1 118 704	149 776	636 932	35 125 024

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	149 776
årets vinst	636 932
	786 708

disponeras så att i ny räkning överföres	786 708
	786 708

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

L

Brf Fjällrutan
Org.nr 769615-9362

Resulträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 537 578	4 549 610
Övriga rörelseintäkter		503 653	365 863
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 041 231	4 915 473
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 866 560	-2 579 567
Övriga externa kostnader	4	-242 636	-179 089
Personalkostnader	5	-220 946	-234 399
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-668 956	-668 956
Summa rörelsekostnader		-3 999 098	-3 662 011
Rörelseresultat		1 042 133	1 253 462
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 413	5 159
Räntekostnader och liknande resultatposter		-410 614	-565 149
Summa finansiella poster		-405 201	-559 990
Årets resultat		636 932	693 472

C

Brf Fjällrutan
Org.nr 769615-9362

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	72 078 252	72 747 208
Summa materiella anläggningstillgångar		72 078 252	72 747 208
Summa anläggningstillgångar		72 078 252	72 747 208
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 724	138
Övriga fordringar	7	3 701 568	4 572 871
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	385 944	86 566
Summa kortfristiga fordringar		4 094 236	4 659 575
Summa omsättningstillgångar		4 094 236	4 659 575
SUMMA TILLGÅNGAR		76 172 488	77 406 783

C

Brf Fjällrutan
Org.nr 769615-9362

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 219 612	33 219 612
Yttre fond		1 118 704	477 459
Summa bundet eget kapital		34 338 316	33 697 071
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		149 776	97 549
Årets resultat		636 932	693 472
Summa fritt eget kapital		786 708	791 021
Summa eget kapital		35 125 024	34 488 092
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10, 11	30 000 000	15 000 000
Summa långfristiga skulder		30 000 000	15 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10, 11	9 525 000	26 675 000
Leverantörsskulder		255 833	443 399
Skatteskulder		41 325	30 006
Övriga skulder		340 348	50 212
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	884 958	720 074
Summa kortfristiga skulder		11 047 464	27 918 691
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 172 488	77 406 783

L

Brf Fjällrutan
Org.nr 769615-9362

Kassaflödesanalys	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		636 932	693 472
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		668 956	668 956
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 305 888	1 362 428
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-6 586	1 078
Förändring av kortfristiga fordringar		-299 378	-129 448
Förändring av leverantörsskulder		-187 566	293 256
Förändring av kortfristiga skulder		476 390	-72 396
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 288 748	1 454 918
Finansieringsverksamheten			
Förändring lån		-2 150 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 150 000	0
Årets kassaflöde		-861 252	1 454 918
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 458 951	3 004 033
Likvida medel vid årets slut		3 597 699	4 458 951

C

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag(K2).

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2020.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	2 942 608	2 942 124
Hyor	501 105	492 322
Hyor lokaler, momsreg	920 302	896 364
Hyor lokaler, ej momsreg	0	51 600
Hyor garage och p-platser momsreg	480	0
Hyor garage och p-platser ej momsreg	166 200	162 400
Hyor övriga objekt	6 882	4 800
	4 537 577	4 549 610

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Löpande underhåll	301 169	392 919
Periodiskt underhåll	484 105	121 565
Elavg för drivkraft och belysning	222 953	231 996
Fjärrvärme	0	145 187

Brf Fjällrutan
Org.nr 769615-9362

Vatten	248 079	237 145
Sophämtning	152 058	155 305
Fastighetsförsäkringar	44 134	43 338
Bredband	192 578	173 289
Fastighetsskatt	152 643	150 776
Gas	906 109	730 764
Fastighetsskötsel & lokalvård	135 767	187 807
Övriga kostnader	26 965	9 475
	2 866 560	2 579 566

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förvaltningskostnader	143 120	82 160
Revisionsarvode - extern revisor	16 990	28 800
Övriga kostnader	82 526	68 129
	242 636	179 089

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	167 400	167 400
Övriga förtroendevalda	1 200	11 150
Sociala kostnader	52 346	55 849
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	220 946	234 399

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 322 877	61 322 877
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 322 877	61 322 877
Ingående avskrivningar	-4 864 528	-4 195 572
Årets avskrivningar	-668 956	-668 956
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 533 484	-4 864 528
Utgående redovisat värde	55 789 393	56 458 349
Taxeringsvärden byggnader	48 879 000	48 879 000
Taxeringsvärden mark	17 340 000	17 340 000
	66 219 000	66 219 000
Bokfört värde byggnader	55 789 393	56 458 349
Bokfört värde mark	16 288 859	16 288 859
	72 078 252	72 747 208

Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkningskont HSB	3 597 698	4 458 951
Skattekonto	103 870	113 920
	3 701 568	4 572 871

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald kostnader	385 944	86 566
	385 944	86 566

Not 9 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Ställda säkerheter	57 918 000	57 918 000
	57 918 000	57 918 000

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

9.525.000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska armorerings under året för den totala skulden är 150 000 kr

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	9 525 000	26 675 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	30 000 000	15 000 000
	39 525 000	41 675 000

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SBAB	0,94	2024-02-14	15 000 000	15 000 000
SBAB	1,13	2022-05-10	15 000 000	15 000 000
SBAB	0,65	2021-06-08	9 525 000	11 675 000
			39 525 000	41 675 000

↳

Brf Fjällrutan
Org.nr 769615-9362

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	433 714	384 466
Upplupna räntekostnader	31 206	38 533
Övriga upplupna kostnader	420 039	297 075
	884 959	720 074

Malmö 2021-05-20



Rino Beganovic
Ordförande



Irene Mårtensson



Zlatko Krsoski



Johanna Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 26/5-21

Ernst & Young



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fjällrutan, 769615-9362

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fjällrutan för år 2020.

Enligt vår 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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Fjällrutan för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisions sed i Sverige använder vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 26/5 2021

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetald intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetald intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.