

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Fröknegården
Org nr: 746000-1055



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Fröknegården får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-04-16. Nuvarande stadgar registrerades 2019-02-07.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 336% till 306%.

I resultatet ingår avskrivningar med 69 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -479 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Albo 10 i Malmö kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 16 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1945. Fastighetens adress är Västra Ryttmästaregatan i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	1
1 rum och kök	4
2 rum och kök	2
3 rum och kök	9

Total bostadsarea 950 m²

Årets taxeringsvärde 18 200 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 18 195 000 kr

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Sekant Fastighetsservice	Fastighetsskötsel/trappstädning
Com Hem AB	Kabel-TV

Teknisk status


Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 78 tkr och planerat underhåll för 579 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Takrenovering	1990-tal
Fönsterbyte	2000
Elledning	2012
Balkongrenovering	Oklart
Säkerhetsdörrar	1997
Tappvattenledningar	2013
Relining	2013
Trädäck	2014

Årets utförda underhåll (tkr)

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	531
Markytor	48 

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande möte har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marwan Atmé	Ordförande	2021
Sofia Dahlberg	Ledamot	2021
Helena Månsson	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Aleksandra Talevska	Suppleant	2021
Tomas Anderberg	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cederblads Revisionsbyrå AB	Auktoriserade revisorer	2021

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen utfört större underhåll.
Bostadsrättslokalen omvandlades till bostadsrättslägenhet i april 2020.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 24 personer.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer.
Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 26 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 3 %.
Kabel-TV avgiften höjdes med 50% från och med 2019-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2021-01-01.

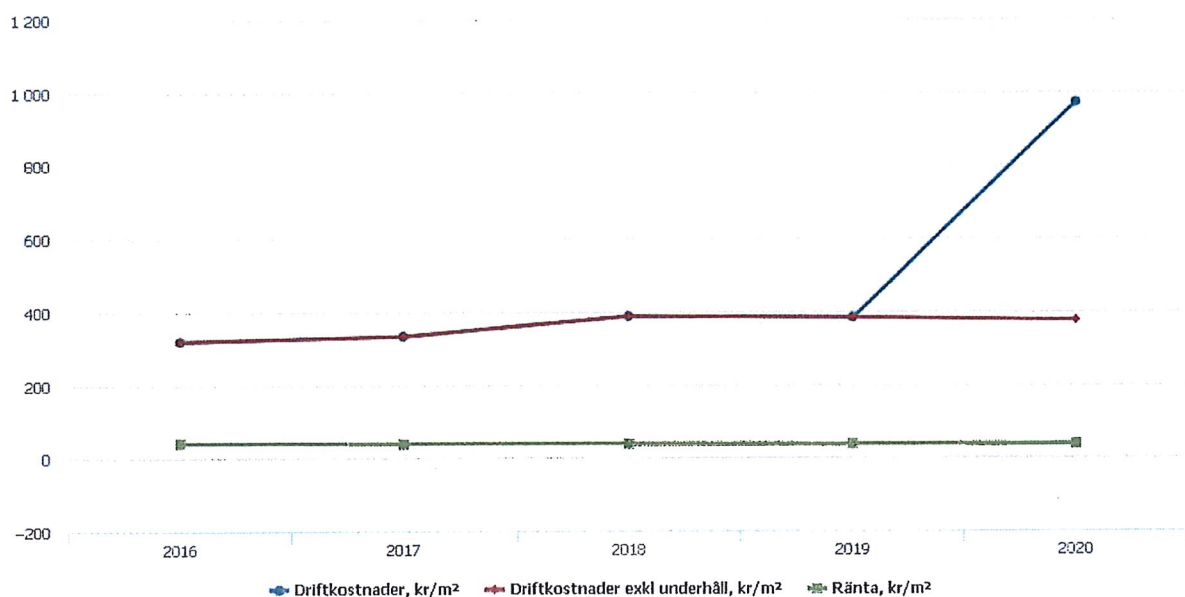
Årsavgiften för bostäder 2020 uppgick i genomsnitt till 569 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8).
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Elhandelsavtalet AktivEl finns med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	548	535	533	533	532
Resultat efter finansiella poster	-548	-20	-4	19	18
Årets resultat	-548	-20	-4	19	18
Resultat exklusive avskrivningar	-479	49	65	88	101
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-720	-192	-173	-50	-37
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	254	254	254	145	145
Balansomslutning	1 802	1 916	1 950	2 020	2 022
Soliditet %	18	45	45	44	43
Likviditet %	306	336	343	273	246
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	569	542	542	542	542
Driftkostnader, kr/m ²	992	382	386	332	318
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	382	382	386	332	318
Ränta, kr/m ²	38	37	38	39	40
Underhållsfond, kr/m ²	1 214	1 568	1 314	1 062	916
Lån, kr/m ²	1 446	961	990	1 020	1 049



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen. [↗](#)

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	14 831	1 490 775	-619 590	-19 890
Disposition enl. årsstämmobeslut			-19 890	19 890
Reservering underhållsfond		241 121	-241 121	
Ianspråktagande av underhållsfond		-579 035	579 035	
Årets resultat				-547 956
Vid årets slut	14 831	1 152 861	-301 566	-547 956

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-639 481
Årets resultat	-547 956
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-241 121
Årets ianspråktagande av underhållsfond	579 035
Summa	-849 523

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 849 523

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	548 088	535 080
Övriga rörelseintäkter	Not 3	80 873	36 274
Summa rörelseintäkter		628 961	571 354
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-942 411	-363 434
Övriga externa kostnader	Not 5	-91 270	-93 947
Personalkostnader	Not 6	-31 935	-29 699
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-68 957	-68 957
Summa rörelsekostnader		-1 134 573	-556 037
Rörelseresultat		-505 612	15 317
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9	16
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-42 353	-35 223
Summa finansiella poster		-42 344	-35 207
Resultat efter finansiella poster		-547 956	-19 890
Årets resultat		-547 956	-19 890

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	1 297 920	1 366 877
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 297 920	1 366 877
Summa anläggningstillgångar		1 297 920	1 366 877
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 183	0
Övriga fordringar	Not 11	6 768	8 404
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	18 879	17 276
Summa kortfristiga fordringar		26 830	25 680
Kassa och bank			
Kassa och bank		477 396	523 862
Summa kassa och bank		477 396	523 862
Summa omsättningstillgångar		504 225	549 541
Summa tillgångar		1 802 145	1 916 418


Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	14 831	14 831
Fond för yttre underhåll	1 152 861	1 490 775
Summa bundet eget kapital	1 167 692	1 505 606
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-301 567	-619 590
Årets resultat	-547 956	-19 890
Summa fritt eget kapital	-849 523	-639 481
Summa eget kapital	318 169	866 125
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	886 875
Summa långfristiga skulder	1 319 065	886 875
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	27 500
Leverantörsskulder	17 589	17 022
Övriga skulder	14 524	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	118 897
Summa kortfristiga skulder	164 912	163 419
Summa eget kapital och skulder	1 802 145	1 916 418

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-547 956	-19 890
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	68 957	68 957
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-478 999	49 067
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-1 150	790
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-25 255	13 688
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-505 404	63 545
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	458 938	-27 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	458 938	-27 500
Årets kassaflöde	-46 466	36 045
Likvidamedel vid årets början	523 862	487 817
Likvidamedel vid årets slut	477 396	523 862

Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning 

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	
Tillkommande utgifter	Linjär	20-40
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	540 831	503 952
Årsavgifter, lokaler	7 257	29 028
Hyror, bostäder	0	2 100
Summa nettoomsättning	548 088	535 080

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	23 400	22 200
Övriga ersättningar	10 850	12 094
Fakturerade kostnader	180	180
Övriga rörelseintäkter	24 136	1 800
Försäkringsersättningar	22 307	0
Summa övriga rörelseintäkter	80 873	36 274

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-579 035	0
Reparationer	-78 082	-48 611
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-22 864	-21 228
Försäkringspremier	-11 023	-10 757
Kabel- och digital-TV	-25 027	-24 916
Obligatoriska besiktningar	-5 355	-5 282
Snö- och halkbekämpning	-1 250	-2 406
Förbrukningsinventarier	-7 009	-4 169
Fordons- och maskinkostnader	-726	-350
Vatten	-33 438	-39 211
Fastighetsel	-22 964	-22 901
Uppvärmning	-72 615	-91 245
Sophantering och återvinning	-21 031	-29 355
Förvaltningsarvode drift	-61 992	-63 003
Summa driftskostnader	-942 411	-363 434

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-63 148	-59 537
Arvode, yrkesrevisorer	-12 702	-11 395
Övriga förvaltningskostnader	-1 540	-6 581
Kreditupplysningar	-390	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 393	-13 024
Kontorsmateriel	-806	-698
Telefon och porto	-121	-632
Bankkostnader	-2 170	-1 730
Övriga externa kostnader	0	-350
Summa övriga externa kostnader	-91 270	-93 947

Not 6 Personalkostnader


	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-24 300	-22 600
Sociala kostnader	-7 635	-7 099
Summa personalkostnader	-31 935	-29 699

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-68 957	-68 957
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-68 957	-68 957

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-36 298	-35 147
Dröjsmålsräntor leverantörsskulder	0	-76
Övriga finansiella kostnader*	-6 055	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-42 353	-35 223

*Pantbrev och inteckningsavgift 

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	218 245	218 245
Mark	65 907	65 907
Tillkommande utgifter	2 582 233	2 582 233
	2 866 385	2 866 385
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 866 385	2 866 385
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-218 245	-218 245
Tillkommande utgifter	-1 281 263	-1 212 306
	-1 499 508	-1 430 551
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-68 957	-68 957
	-68 957	-68 957
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 568 465	-1 499 508
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 297 920	1 366 877
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	65 907	65 907
Tillkommande utgifter	1 232 013	1 300 970
Taxeringsvärden		
Bostäder	18 200 000	18 000 000
Lokaler	0	195 000
Totalt taxeringsvärde	18 200 000	18 195 000
<i>varav byggnader</i>	<i>8 800 000</i>	<i>8 743 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 400 000</i>	<i>9 452 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	128 959	128 959
	128 959	128 959
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	128 959	128 959
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-128 959	-128 959
	-128 959	-128 959
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-128 959	-128 959
	-128 959	-128 959
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-128 959	-128 959
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	49	1 685
Skattekonto	6 719	6 719
Summa övriga fordringar	6 768	8 404

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	12 609	11 023
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 270	6 253
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 879	17 276

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	1 373 313	914 375
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-54 248	-27 500
Långfristig skuld vid årets slut	1 319 065	886 875

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,23%	2022-08-25	0,00	500 000,00	6 687,00	493 313,00
SWEDBANK	3,80%	2022-11-25	914 375,00	0,00	34 375,00	880 000,00
Summa			914 375,00	500 000,00	41 062,00	1 373 313,00

*Senast kända räntesatser. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 54 248 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 216 992 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 1 102 073 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	4 970
Upplupna räntekostnader	275	8 397
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	10 818
Upplupna elkostnader	1 777	473
Upplupna vattenavgifter	2 706	5 682
Upplupna värmekostnader	13 113	14 208
Upplupna kostnader för renhållning	2 679	2 997
Upplupna revisionsarvoden	12 208	11 475
Upplupna styrelsearvoden	0	15 819
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 025
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	45 793	42 033
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	78 551	118 897

Not 15 Ställda säkerheter**2020-12-31****2019-12-31**

Fastighetsinteckningar

1 394 000

1 160 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser.

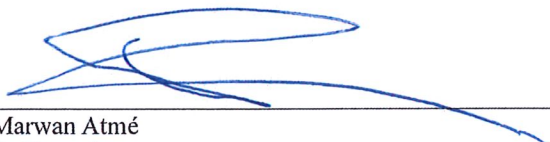
Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Malin Söderberg 16/4 2021

Ort och datum

Marwan Atmé
Ordförande

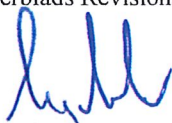
Helena Månsson

Sofia Dahlberg

Sofia Dahlberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-27

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fröknegården, org.nr. 746000-1055

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fröknegården 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 för föreningen.

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 på 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

Våra 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 på 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 på 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 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 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 för Bostadsrättsföreningen Fröknegården för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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

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, eller
- 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 revisionssed 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 revisionssed 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 räkenskaperna. 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 27/4 2021

Cederblads Revisionsbyrå AB


Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet av värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Fröknegården

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Fröknegården i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

