

Bostadsrättsföreningen Gnistan

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Gnistan
746000-1618
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	14

10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gnistan, 746000-1618, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1935-01-31. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2017-10-13 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		Vald t.o.m. föreningsstämman
Jesper Holm	Ordförande	2021
Jenny Pålsson	Ledamot	2021
Louise Lindblom	Ledamot	2021
Wilhelm Andersson	Ledamot	2021
Abdalla Mohammed Hussein	Ledamot	Avgått
Styrelsesuppleanter		
Sogand Sajjadi	Suppleant	2021
Bengt Lenander	Suppleant	2021
Ordinarie revisorer		
Peter Olsson, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gnistan 7 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 39 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1935. Fastighetens adress är Nobelvägen 38.

Föreningen upplåter 38 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt, samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
29	9	1

Total tomtarea:	978 kvm
Total bostadsarea:	1 911 kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 868 kvm
- varav hyresrättsarea:	43 kvm
Total lokalarea:	240 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Stiliga Högtidskläder i Malmö AB	197 kvm
Dahi Naim Mahmoud	43 kvm

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-05-29.

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 förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning
Com Hem
Telenor
E.ON
E.ON
Firesafe
Anticimex

Ekonomisk förvaltning
Kabel-TV
Bredband
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Skadedjursbekämpning

10

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 25 688 kr och planerat underhåll för 1 573 350 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 2016-07-11 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 389 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 181 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat byte av fönster samt putsning av fasad.

Tidigare utfört underhåll	År
Påbörjat stambyte	2020
Påbörjat underhåll av el	2020
Fasader	2019
Armaturer i trapphus	2019

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 15 juni 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte uppstått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Styrelsens ord

Föreningen har haft ett par år med höjningar av årsavgiften till följd av att det genomförts stora poster av underhåll. Föreningen har god ekonomi sen länge, och för att bibehålla denna samt säkerställa fastigheten kommer det att tas ytterligare ett lån jämte det som tagits 2021 för att finansiera underhållen. Således kommer värdet på föreningen stiga samtidigt som årsavgifterna bibehålls och på sikt förhoppningsvis kunna sänkas igen.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2020 har 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 3 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 4 st (antal andrahandsuthyrningar 19-12-31: 8 st)

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 54 medlemmar.

4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 53 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 2021 då avgifterna höjdes med 3 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	1 375	1 333	1 285	1 247
Resultat efter finansiella poster	-1 218	-89	245	-2 123
Förändring av underhållsfond	-359	-7	366	-1 972
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-829	-52	-91	-122
Soliditet %	42	51	52	46
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	594	576	559	548
Årsavgift för lokal, kr / kvm	593	576	571	559
Driftskostnad, kr / kvm	289	303	288	267
Ränta, kr / kvm	39	41	42	43
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	181	178	171	167
Lån, kr / kvm	1 371	1 418	1 464	1 511
Snittränta (%)	2,87	2,86	2,86	2,86

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

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

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Uppskriv- ningsfond</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	45 850	-4 632 000	359 093	-1 371 826	-88 694
Disposition enligt föreningsstämma				-88 694	88 694
Avsättning till underhållsfond			389 000	-389 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-748 093	748 093	
Årets resultat					-1 218 412
Vid årets slut	45 850	-4 632 000	-	-1 101 427	-1 218 412

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 460 520
Årets resultat före fondförändring	-1 218 412
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-389 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	748 093
Summa över/underskott	-2 319 839

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-2 319 839**

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

90

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 251 264	1 214 772
Övriga rörelseintäkter	3	123 357	118 515
Summa rörelseintäkter		<u>1 374 621</u>	<u>1 333 287</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 220 784	-1 050 045
Övriga externa kostnader	7	-104 248	-103 784
Personalkostnader	8	-154 044	-151 542
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-29 517	-29 516
Summa rörelsekostnader		<u>-2 508 593</u>	<u>-1 334 887</u>
Rörelseresultat		<u>-1 133 972</u>	<u>-1 600</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		94	240
Räntekostnader och liknande resultatposter		-84 534	-87 334
Summa finansiella poster		<u>-84 440</u>	<u>-87 094</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 218 412</u>	<u>-88 694</u>
Årets resultat		<u>-1 218 412</u>	<u>-88 694</u>

10

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	4 717 737	4 747 254
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	-	12 500
Summa materiella anläggningstillgångar		4 717 737	4 759 754
Summa anläggningstillgångar		4 717 737	4 759 754
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		26 009	25 074
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	69 220	45 487
Summa kortfristiga fordringar		95 229	70 561
<i>Kassa och bank</i>	12	784 388	2 166 541
Summa omsättningstillgångar		879 617	2 237 102
SUMMA TILLGÅNGAR		5 597 354	6 996 856

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		45 850	45 850
Uppskrivningsfond		4 632 000	4 632 000
Underhållsfond		-	359 093
Summa bundet eget kapital		4 677 850	5 036 943
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 101 426	-1 371 825
Årets resultat		-1 218 412	-88 694
Summa fritt eget kapital		-2 319 838	-1 460 519
Summa eget kapital		2 358 012	3 576 424
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	2 850 000	2 950 000
Summa långfristiga skulder		2 850 000	2 950 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	100 000	100 000
Leverantörsskulder		78 146	166 996
Skatteskulder		20 384	19 892
Övriga skulder		6 936	8 082
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	183 876	175 462
Summa kortfristiga skulder		389 342	470 432
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 597 354	6 996 856

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 133 972	-1 600
Avskrivningar	29 517	29 516
	-1 104 455	27 916
Erhållen ränta	94	240
Erlagd ränta	-84 534	-87 334
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-1 188 895	-59 178
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-24 668	-132
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-81 090	155 970
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 294 653	96 660
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Pågående nyanläggning	12 500	-12 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	12 500	-12 500
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	-100 000
Årets kassaflöde	-1 382 153	-15 840
Likvida medel vid årets början	2 166 541	2 182 381
Likvida medel vid årets slut	784 388	2 166 541

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

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

10

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 67 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 108 848	1 076 496
Årsavgifter lokaler	142 416	138 276
Summa	1 251 264	1 214 772

10

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
TV och bredband	72 000	72 000
Överlåtelseavgifter	2 366	6 903
Andrahandsuthyrningsavgifter	23 946	32 067
Övriga intäkter	25 045	7 545
Summa	123 357	118 515

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	2 563	5 859
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	760
Värme, installationer	-	963
Vattenskador	20 500	1 203
Klottersanering	2 625	2 625
Summa	25 688	11 410

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	218 750
VA & sanitet, installationer	1 497 779	38 600
EI, installationer	75 571	55 269
Huskropp, fasader	-	75 288
Summa	1 573 350	387 907

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	82 111	81 420
Städning	5 775	8 325
Besiktningkostnader	-	25 563
Snöröjning	-	569
Förbrukningsmaterial	1 456	719
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	600
EI	46 168	50 302
Uppvärmning	204 895	217 653
Vatten och avlopp	108 359	87 925
Avfallshantering	43 683	50 134
Försäkringar	19 269	18 531
Systematiskt brandskyddsarbete	5 110	4 428
Kabel-TV	31 736	31 376
Bredband	73 184	73 184
Summa	621 746	650 728

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kontorsmaterial och trycksaker	1 156	-
Tele och post	2 200	2 200
Ekonomisk förvaltning	64 980	64 020
Övriga förvaltningskostnader	14 293	18 912
Revision	15 963	16 625
Bankkostnader	1 132	1 027
Övriga externa tjänster	3 125	-
Övriga externa kostnader	1 400	1 000
Summa	104 248	103 784

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har haft en anställd under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	60 000	60 000
Löner till anställda	59 249	57 009
Summa	119 249	117 009
Sociala avgifter	34 795	34 533
Summa	154 044	151 542

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	29 517	29 516
Summa	29 517	29 516

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	1 967 750	1 967 750
-Mark	4 632 000	4 632 000
-Pågående nyanläggningar	12 500	-
	<u>6 612 250</u>	<u>6 599 750</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-12 500	12 500
	<u>-12 500</u>	<u>12 500</u>
	6 599 750	6 612 250
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 852 496	-1 822 980
	<u>-1 852 496</u>	<u>-1 822 980</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-29 517	-29 516
	<u>-29 517</u>	<u>-29 516</u>
	-1 882 013	-1 852 496
 Redovisat värde	4 717 737	4 759 754
 <i>Varav</i>		
Byggnader	85 737	115 254
Mark	4 632 000	4 632 000
Pågående nyanläggningar	-	12 500
 Taxeringsvärden		
Bostäder	25 800 000	25 800 000
Lokaler	2 638 000	2 638 000
Totalt taxeringsvärde	28 438 000	28 438 000
<i>Varav byggnader</i>	15 602 000	15 602 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	69 220	45 487
Summa	69 220	45 487

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	784 388	2 166 541
Summa	784 388	2 166 541

Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	100 000	100 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	2 850 000	400 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	2 550 000
Summa	2 950 000	3 050 000

Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	2 950 000	3 050 000
Summa	2 950 000	3 050 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	2,80 %	2025-08-28	3 050 000	-	100 000	2 950 000
Summa			3 050 000	-	100 000	2 950 000

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

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	45 720	42 353
Upplupna räntekostnader	458	474
Förutbetalda intäkter	83 411	77 388
Upplupna revisionsarvoden	16 150	16 000
Upplupna driftskostnader	38 137	39 247
Summa	183 876	175 462

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.

Föreningen avser att slutföra projekt för underhåll av el vilket gör att föreningen 2021 kommer att börja debitera medlemmar för individuell mätning av el. Projektet för stambytet av tappvatten kommer även detta att färdigställas 2021.

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

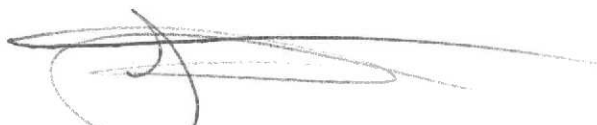
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	3 500 000	3 500 000
Summa ställda säkerheter	3 500 000	3 500 000

Underskrifter

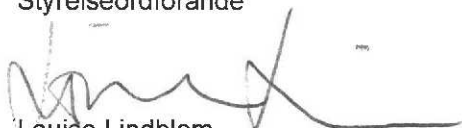
Malmö, 2021-03-24



Jesper Holm
Styrelseordförande



Jenny Pålsson



Louise Lindblom



Wilhelm Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-24
Ernst & Young AB



Peter Olsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gnistan 746000-1618

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gnistan 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 uppger, 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 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 Brf Gnistan för år 2020-12-31 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 tryggande 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 enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 24/3 2021

Ernst & Young AB



Peter Olsson
Auktoriserad 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 intäker 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.

Arsavgift

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.

Arsredovisning

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 | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

