

Bostadsrättsföreningen Gråbjörnen 8

Årsredovisning 18-19

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Gråbjörnen 8
769608-4396
Räkenskapsåret
2018-09-01 - 2019-08-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gråbjörnen 8, 769608-4396, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2018-09-01 - 2019-08-31.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-06-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-12-12 och nuvarande stadgar registrerades 2014-08-11 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
Peter Id	Ordförande	2020
Sebastian Wallin	Ledamot	2020
Charlotte Wrangel	Ledamot	2020
Styrelsesuppleanter		
Ulrika Qvint	Suppleant	2020
Ordinarie revisorer		
KPMG	Auktoriserad revisor	

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gråbjörnen 8 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 17 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1929. Fastighetens adress är Jörgen Ankersgatan 16.

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
11	3	1	2

Total tomtarea:	845 kvm
Total bostadsarea:	1 276 kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 228 kvm
- varav hyresrättsarea:	48 kvm
Total lokalarea:	30 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd
Disrupt Reimagine AB	30 kvm	2020-08-31

Fastighetens energideklaration är utförd 2012-11-14.

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	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning	Teknisk förvaltning
Telenor	Kabel-TV
Telenor	Bredband
Bredablick Förvaltning	Städning
E.on	Elavtal avseende volym
E.on	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
NOMOR	Skadedjursbekämpning

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 128 172 kr och planerat underhåll för 35 798 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 2019-09-24 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 303 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 232 kr per kvm.

Väsentliga händelser under året

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 20 februari 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2018/2019 har 2 överlåtelser av bostadsrätter skett.
Inga beviljade andrahandsuthyrningar per 2019-08-31.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 21 medlemmar.
2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
1 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 22 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 oktober 2018 då avgifterna höjdes med 5 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Rörelsens intäkter	1 067	1 000	994	987
Resultat efter finansiella poster	66	-200	-154	-329
Förändring av underhållsfond	267	475	367	367
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	271	470	317	497
Soliditet %	61	60	62	62
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	701	670	670	670
Bostadshyra kr / kvm	1 284	1 284	1 284	1 284
Driftskostnad, kr / kvm	367	376	397	374
Ränta, kr / kvm	48	58	70	94
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	232	430	281	281
Lån, kr / kvm	3 453	3 538	3 469	3 554
Snittränta (%)	1,40	1,64	2,01	2,63

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 bostadsarea som beräkningsgrund.

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

Allmänt om verksamheten

Styrelsen har under verksamhetsåret bestått av Peder Id, Sebastian Wallin och Charlotte Wrangel som ordinarie ledamöter samt Ulrika Qvint har varit suppleant. Peder Id valdes av styrelsen till ordförande vid det konstituerande styrelsemötet.

Styrelsen har under året haft 3 protokollförda styrelsemöten. Många frågor hanteras via mail löpande. Större händelser under året har varit:

- En ny cirkulationspump till värmesystemet köptes in och justerades in under hösten/vintern 18/19 för att få en jämnare värme i fastigheten.
- Snöröjning hanterades av Bredablick.
- Vår tidigare hyresgäst i annexet, Lars Möller, avslutade sitt kontrakt med oss efter 5 år. Styrelsen letade efter en lämplig hyresgäst och till slut hittade vi Disrupte Reimagine AB som är ett enmansföretag som jobbar med digitala lösningar, digitala möten. Dvs säga att väldigt få kunder kommer på besök till annexet.
- Vårstädning av gård och gata arrangerades av Charlotte.
- Under året har vi avslutat samarbetet med Riksbyggen angående Underhållsplan då styrelsen inte var nöjd med det Riksbyggen leverade. En ny underhållsplan beställdes av Bredablick Fastighetspartner. Den nya underhållsplanen fastställdes i september 2019.
- Under sommaren beställdes OVK, obligatorisk ventilationskontroll. OVK blev inte godkänd då den genomfördes i november, åtgärder för att få OVK godkänd kommer göras under 2020.
- Under sommaren har även en obligatorisk mätning av radon beställts, mätningen genomförs under hösten 2019, inget resultat ännu när denna verksamhetsberättelse skrivs.

Kommande större händelser under 2020 är:

- Åtgärder för att få godkänt resultat vid ombesiktning av ventilationen (OVK).
- Projektering av och förhoppningsvis genomförande fasadrenoveringar, omfogning av fasaden mot gatan samt omfogning och förhoppningsvis tilläggsisolering av Norrvägen som är vår yttervägg mot grannfastighetens parkering. Tilläggsisolering kräver bygglov, därför vet vi inte i skrivande stund om det är möjligt med tilläggsisolering.
- Styrelsen arbetar även med att hitta ett nytt porttelefonsystem som förhoppningsvis kan installeras under 2020. Det gamla fungerar dåligt och det finns inte reservdelar längre till det då det är gammalt. I skrivande stund har vi offerter från 2 olika företag.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	8 535 939	2 113 976	-3 109 117	-199 820
Disposition enligt föreningsstämma			-199 820	199 820
Avsättning till underhållsfond		303 000	-303 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-35 798	35 798	
Årets resultat				65 962
Vid årets slut	8 535 939	2 381 178	-3 576 139	65 962

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 308 937
Årets resultat före fondförändring	65 962
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-303 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	35 798
Summa över/underskott	-3 510 177

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-3 510 177**

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

2

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-09-01- 2019-08-31</i>	<i>2017-09-01- 2018-08-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	943 344	934 922
Övriga rörelseintäkter	3	123 671	64 944
Summa rörelseintäkter		1 067 015	999 866
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-643 027	-778 257
Övriga externa kostnader	7	-88 927	-80 657
Personalkostnader	8	-1 314	-60 453
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-204 642	-204 642
Summa rörelsekostnader		-937 910	-1 124 009
Rörelseresultat		129 105	-124 143
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		121	196
Räntekostnader och liknande resultatposter		-63 264	-75 873
Summa finansiella poster		-63 143	-75 677
Resultat efter finansiella poster		65 962	-199 820
Årets resultat		65 962	-199 820

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-08-31</i>	<i>2018-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	11 537 395	11 725 505
Inventarier, maskiner och installationer	11	15 154	31 686
Summa materiella anläggningstillgångar		11 552 549	11 757 191
Summa anläggningstillgångar		11 552 549	11 757 191
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		17 323	26 529
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	33 464	19 717
Summa kortfristiga fordringar		50 787	46 246
<i>Kassa och bank</i>	13	509 376	364 295
Summa omsättningstillgångar		560 163	410 541
SUMMA TILLGÅNGAR		12 112 712	12 167 732

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-08-31</i>	<i>2018-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 535 939	8 535 939
Underhållsfond		2 381 178	2 113 976
Summa bundet eget kapital		10 917 117	10 649 915
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 576 139	-3 109 118
Årets resultat		65 962	-199 820
Summa fritt eget kapital		-3 510 177	-3 308 938
Summa eget kapital		7 406 940	7 340 977
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	867 400	4 509 300
Summa långfristiga skulder		867 400	4 509 300
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	3 641 900	110 720
Leverantörsskulder		21 623	8 877
Skatteskulder		2 703	30 096
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	172 146	167 762
Summa kortfristiga skulder		3 838 372	317 455
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 112 712	12 167 732

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	129 105	-124 143
Avskrivningar	204 642	204 642
	333 747	80 499
Erhållen ränta	121	196
Erlagd ränta	-63 264	-75 873
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	270 604	4 822
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-4 541	-20 507
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-10 262	3 204
Kassaflöde från den löpande verksamheten	255 801	-12 481
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	200 000
Amortering av låneskulder	-110 720	-110 720
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-110 720	89 280
Årets kassaflöde	145 081	76 799
Likvida medel vid årets början	364 295	287 496
Likvida medel vid årets slut	509 376	364 295

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

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

Noter

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	10-100 år
Markanläggningar	25 år
Inventarier, maskiner och installationer	5 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
Årsavgifter bostäder	860 487	822 765
Hyror bostäder	61 632	61 633
Övriga objekt	21 225	50 524
Summa	943 344	934 922

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
KabelTV-avgifter/Bredband	53 856	53 856
Överlåtelseavgifter	1 138	-
Övriga intäkter	6 967	11 088
Försäkringsersättningar	61 710	-
Summa	123 671	64 944

Not 4 Reparationer

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
Bostäder	11 837	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	1 268
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	6 946	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	16 749
VA & sanitet, installationer	3 438	54 628
Värme, installationer	3 380	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	2 413
Övriga installationer	-	1 041
Huskropp	-	130
Markytor	-	1 306
Vattenskador	102 571	123 765
Summa	128 172	201 300

Not 5 Planerat underhåll

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	54 643
Värme, installationer	35 798	-
Huskropp, övrigt	-	31 250
Summa	35 798	85 893

Not 6 Driftskostnader

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
Fastighetsskatt/-avgift	27 989	26 659
Teknisk förvaltning	81 625	68 691
Fastighetsförvaltning utöver avtal	-	8 778
Besiktningkostnader	6 840	-
Snöröjning	1 175	8 050
Förbrukningsmaterial	3 967	4 282
Övriga utgifter för köpta tjänster	8 438	9 975
El	35 635	36 014
Uppvärmning	174 402	195 246
Vatten och avlopp	44 237	42 702
Avfallshantering	33 090	29 299
Försäkringar	7 854	16 531
Internet	53 805	44 837
Summa	479 057	491 064

Not 7 Övriga kostnader

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
Reklam och PR	2 800	-
Tele och post	1 244	701
Ekonomisk förvaltning	49 368	55 973
Övriga förvaltningskostnader	3 916	2 596
Revision	26 625	13 125
Bankkostnader	685	-
IT-tjänster	469	-
Övriga externa tjänster	-	3 131
Serviceavgifter till branschorganisationer	3 120	4 080
Övriga externa kostnader	700	1 051
Summa	88 927	80 657

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått avseende 2018/2019 men styrelsen valde att ej ta ut arvode avseende 2017/2018.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
Styrelsearvoden	1 000	46 000
Summa	1 000	46 000
Sociala avgifter	314	14 453
Summa	1 314	60 453

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
Byggnader	130 503	130 502
Markanläggningar	57 607	57 608
Inventarier, maskiner och installationer	16 532	16 532
Summa	204 642	204 642

Not 10 Byggnader och mark

	2019-08-31	2018-08-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	9 499 086	9 499 319
-Mark	2 828 748	2 828 748
-Markanläggningar	1 440 193	1 440 193
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	13 768 027	13 768 260
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 514 938	-1 384 669
-Markanläggningar	-527 585	-469 976
	-2 042 523	-1 854 645
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-130 503	-130 502
-Årets avskrivning på markanläggning	-57 607	-57 608
	-188 110	-188 110
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-2 230 633	-2 042 755
 Redovisat värde	11 537 395	11 725 505
 <i>Varav</i>		
Byggnader	7 853 645	7 984 148
Mark	2 828 748	2 828 748
Markanläggningar	855 001	912 608
 Taxeringsvärden		
Bostäder	33 200 000	22 200 000
Lokaler	458 000	393 000
Totalt taxeringsvärde	33 658 000	22 593 000
<i>Varav byggnader</i>	14 693 000	11 685 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-08-31	2018-08-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	82 659	82 659
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	82 659	82 659
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-50 973	-34 441
	-50 973	-34 441
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-16 532	-16 532
	-16 532	-16 532
<i>Utgående avskrivningar</i>	-67 505	-50 973
Redovisat värde	15 154	31 686

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Förutbetalda kostnader	33 464	19 717
Summa	33 464	19 717

Not 13 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Transaktionskonto Handelsbanken	509 376	364 295
Summa	509 376	364 295

Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-08-31	2018-08-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	3 641 900	110 720
Förfaller 2-5 år från balansdagen	867 400	442 880
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	4 066 420
Summa	4 509 300	4 620 020

Not 15 Fastighetslån

	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetslån	4 509 300	4 620 020
Summa	4 509 300	4 620 020

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	1,30 %	2019-12-28	1 765 650	-	44 700	1 720 950
SEB	1,30 %	2019-12-28	1 765 650	-	44 700	1 720 950
SEB	0,76 %	2021-05-28	888 720	-	21 320	867 400
SEB	1,14 %	2020-06-28	200 000	-	-	200 000
Summa			4 620 020	-	110 720	4 509 300

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	61 110	59 796
Upplupna räntekostnader	9 494	12 337
Förutbetalda intäkter	73 044	78 219
Upplupna revisionsarvoden	13 500	-
Upplupna driftskostnader	14 998	17 410
Summa	172 146	167 762

Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 3% från 2020-01-01.

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckningar	5 800 000	5 800 000
Summa ställda säkerheter	5 800 000	5 800 000

Underskrifter

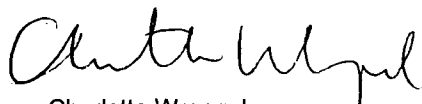
Malmö, 2019-02-03



Peter Id



Sebastian Wallin



Charlotte Wrangel

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-02-03
KPMG



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gråbjörnen 8, org. nr 769608-4396

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gråbjörnen 8 för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31.

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 augusti 2019 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 revisionssed 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 upp-lyser, 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 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. Risker 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 Brf Gråbjörnen 8 för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31 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 revisionsssed 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 försumelse 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 5/2-20

KPMG AB



Peter Cederblad

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 med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre är upp till respektive bostadsrättshavare vilket medför ett visst 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 styrelsesammansättningen, disposition av resultat samt väsentliga förändringar så som 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

Avser 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 positivt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och säger betydligt mer än årets resultat.

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.

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 ett 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 finansieras medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

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

Årets resultat

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkning kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte återges i balans- och resultaträkning samt noter ska 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

