

Bostadsrättsföreningen Haren 12

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Haren 12
769610-4202
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-17
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Haren 12, 769610-4202, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende samt lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-02-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-02-03 och nuvarande stadgar registrerades 2020-03-18 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Filip Sundgren	Ordförande	2021
Anders Grube	Ledamot	2021
Louise Ronnje	Ledamot	2021
Annika Mellberg	Ledamot	2021
Lise-Lotte Jönerholm	Ledamot	2021
Eva Andersen Hörman	Ledamot	2021

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2021
------------------	----------------------	------

Valberedning

Britt-Mari Granath	2021
Maria Lindström	2021
Christian Rohman	2021

Firmateckning

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

⌋

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Haren 13 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 49 lägenheter och 11 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1962 respektive 1963. Fastighetens adresser är Fersens väg 16 och Holmgatan 9-11.

Föreningen upplåter 47 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter, 35 garageplatser, 17 parkeringsplatser samt 11 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
4 st	7 st	29 st	3 st	6 st

Total tomtarea:	2215 kvm
Total bostadsarea:	4188 kvm
- varav bostadsrättsarea:	4021 kvm
- varav hyresrättsarea:	167 kvm
Total lokalarea:	2695 kvm

Fastighetsinformation

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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

e

Förvaltning & väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Lars Hansson i Skåne
Lars Hansson i Skåne
Com Hem
Com Hem
E.on
E.on
Örestads Bevakning
Klottrets Fiende No 1
Korigo Energipartner

Teknisk förvaltning
Städning
Kabel-TV
Bredband
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Jour
Serviceavtal klottersanering
Serviceavtal värme & ventilation

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 474 159 kr och planerat underhåll för 516 965 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 2015-11-03 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 157 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 23 kr per kvm.

Teknisk förvaltning under 2020

Samtliga lägenheter har genomgått en besiktning under våren 2020 och varje lägenhetsinnehavare har fått protokoll med åtgärder. Under året har vi kämpat med råttor på gården och föreningen har kontinuerlig hjälp av ett skadedjursföretag. Arbetet med gemensam el har pågått under året och installation kommer ske under våren 2021.

Under våren anlades en gräsmatta på gården. Målning av fönster på bottenplan, balkongräcken samt räcken på loftgångar har gjorts under året. Under hösten har tätskiktet ner mot garaget, mot gården på Hoimgatan, reparerats. Vi genomgick också en OVK med godkänt resultat. Ett antal fönsterpartier byttes i trapphuset på Fersens Väg samt i Dents lokaler då de var i dåligt skick.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 25 maj 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. Föreningens hyresintäkter från lokaler påverkades negativt under 2020 som en följd av detta.

Avtal och affärslokaler

2020 har präglats av pandemin och våra hyresgäster har pga det erhållit hyresreduktion under del av året. Under hösten 2020 slöts avtal med företaget MINT som vid årsskiftet 20/21 flyttade in i lokalen som Shades of Black tidigare har hyrt. Inga lokaler står tomma för tillfället.

←

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 8 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 63 medlemmar.
2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 62 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

Vid avlämnandet av föreningens årsredovisning har ingen förändring av avgiftsnivån avseende 2021 skett.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	4 163	4 224	4 031	3 993
Resultat efter finansiella poster	232	517	-4 517	434
Förändring av underhållsfond	-54	-	-2 127	193
Resultat efter fondförändringar	892	517	-2 390	241
Soliditet %	83	82	83	84
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	313	313	313	287
Driftskostnad, kr / kvm	267	252	254	236
Ränta, kr / kvm	14	15	12	13
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	23	22	93	99
Lån, kr / kvm	1 816	1 816	1 671	1 671
Snittränta (%)	0,77	0,83	0,73	0,76

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean 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	Fritt	Fritt
				<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	67 235 415	-	-5 091 584	517 209
Disposition enligt föreningsstämma			517 209	-517 209
Avsättning till underhållsfond		157 000	-157 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-210 715	210 715	
Årets resultat				231 837
Vid årets slut	67 235 415	-53 715	-4 520 660	231 837

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-4 574 375
Årets resultat före fondförändring	231 837
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-157 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	210 715
Summa över/underskott	-4 288 823

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-4 288 823**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 766 293	3 867 170
Övriga rörelseintäkter	3	396 715	357 023
Summa rörelseintäkter		4 163 008	4 224 193
		4 163 008	4 224 193
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-474 159	-442 738
Planerat underhåll	5	-516 965	-404 196
Driftskostnader	6	-1 837 190	-1 732 010
Övriga kostnader	7	-308 185	-332 049
Personalkostnader	8	-93 037	-122 220
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-606 387	-571 534
Summa rörelsekostnader		-3 835 923	-3 604 747
Rörelseresultat		327 085	619 446
Finansiella poster			
Ränteintäkter		419	1 397
Räntekostnader		-95 667	-103 634
Summa finansiella poster		-95 248	-102 237
Resultat efter finansiella poster		231 837	517 209
Resultat före skatt		231 837	517 209
Årets resultat		231 837	517 209

↶

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	73 676 475	74 266 660
Inventarier, maskiner och installationer	11	57 123	73 325
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	20 401	-
		73 753 999	74 339 985
Summa anläggningstillgångar		73 753 999	74 339 985
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	1 209
Övriga fordringar		133 793	133 922
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	159 541	40 909
		293 334	176 040
Kassa och bank	13	2 185 783	1 634 010
Summa omsättningstillgångar		2 479 117	1 810 050
SUMMA TILLGÅNGAR		76 233 116	76 150 035

C

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		67 235 415	67 235 415
Underhållsfond		-53 715	-
		67 181 700	67 235 415
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 520 660	-5 091 584
Årets resultat		231 837	517 209
		-4 288 823	-4 574 375
Summa eget kapital		62 892 877	62 661 040
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	12 500 000	2 500 000
		12 500 000	2 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	-	10 000 000
Leverantörsskulder		121 832	167 491
Depositioner		14 000	40 182
Skatteskulder		55 686	52 720
Övriga skulder		2 495	10 447
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	646 226	718 155
		840 239	10 988 995
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 233 116	76 150 035

↳

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	327 085	619 446
Avskrivningar	606 387	571 534
	933 472	1 190 980
Erhållen ränta	419	1 397
Erlagd ränta	-95 667	-103 634
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	838 224	1 088 743
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-117 294	38 784
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-148 756	-409 895
Kassaflöde från den löpande verksamheten	572 174	717 632
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-20 401	-2 314 158
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-20 401	-2 314 158
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	10 000 000	10 000 000
Amortering av låneskulder	-10 000 000	-9 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	1 000 000
Årets kassaflöde	551 773	-596 526
Likvida medel vid årets början	1 634 010	2 230 536
Likvida medel vid årets slut	2 185 783	1 634 010

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

C

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs 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

30 - 125 år

Inventarier, maskiner och installationer

12 år

✓

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 258 980	1 258 980
Hyror bostäder	187 887	184 510
Hyror lokaler	1 879 271	1 988 843
Hyror p-platser/garage	431 072	428 177
Övriga objekt	9 083	6 660
Summa	3 766 293	3 867 170

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	2 040	2 040
Övriga debiterade kostnader	12 000	12 000
Vatten	5 244	17 676
El	3 000	3 000
Uppvärmning	64 308	63 656
Debiterad fastighetsskatt	228 859	141 932
Debiterade tillval	24 396	24 396
Överlåtelseavgifter	2 366	8 116
Andrahandsuthyrningsavgifter	6 304	5 814
Övriga intäkter	48 198	78 393
Summa	396 715	357 023

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Lokaler	41 114	102 567
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	2 434	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	9 656	9 864
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	29 026	9 717
Övrigt, gemensamma utrymmen	10 134	9 735
VA & sanitet, installationer	11 946	9 438
Värme, installationer	70 513	1 505
Ventilation, installationer	98 354	31 207
El, installationer	1 251	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	5 000	-
Hiss	13 730	20 741
Huskropp	11 524	15 087
Markytor	24 629	8 701
P-platser/garage	-	657
Vattenskador	142 390	215 482
Klottersanering	-	8 038
Skadedjur	2 458	-
Summa	474 159	442 738

C

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ovrigt, gemensamma utrymmen	210 715	-
VA & sanitet, installationer	-	244 974
Värme, installationer	-	29 934
Ventilation, installationer	-	129 288
Huskropp, fönster	306 250	-
Summa	516 965	404 196

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsavgift/skatt	304 041	301 493
Teknisk förvaltning	233 329	226 828
Besiktningkostnader	143 537	1 631
Bevakningskostnader	5 829	14 347
Snöröjning	-	5 205
Serviceavtal	53 590	45 389
Förbrukningsinventarier	-	9 291
Förbrukningsmaterial	15 161	19 950
El	132 813	157 833
Uppvärmning	542 733	564 079
Vatten och avlopp	151 561	145 177
Avfallshantering	57 543	68 605
Försäkringar	72 484	47 892
Systematiskt brandskyddsarbete	1 112	311
Hyressättningsavgift	188	332
Kabel-TV	31 698	29 659
Bredband	91 572	93 990
Summa	1 837 190	1 732 010

⌂

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	74 587	5 818
Kontorsmaterial och trycksaker	579	1 785
Tele och post	3 212	3 234
Förvaltningskostnader	115 269	131 770
Revision	16 427	14 819
Lämnade skadestånd	2 000	80 000
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	1 209	-
Jurist- och advokatkostnader	17 276	19 251
Bankkostnader	350	2 483
IT-tjänster	5 907	5 305
Övriga externa tjänster	28 242	37 805
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 740	5 630
Övriga externa kostnader	37 386	24 150
Summa	308 185	332 049

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	69 950	93 000
Utbildning	3 462	-
Summa	73 412	93 000
Sociala avgifter	19 625	29 220
Summa	93 037	122 220

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	590 185	555 330
Inventarier, maskiner och installationer	16 202	16 204
Summa	606 387	571 534

L

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	55 322 596	53 928 878
-Mark	28 270 148	28 270 148
	83 592 744	82 199 026
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	2 314 089
-Utrangering	-	-920 371
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	20 401	-
	20 401	1 393 718
Utgående anskaffningsvärden	83 613 145	83 592 744
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-9 326 084	-9 691 554
	-9 326 084	-9 691 554
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-590 185	-555 330
-Utrangering	-	920 800
	-590 185	365 470
Utgående avskrivningar	-9 916 269	-9 326 084
Redovisat värde	73 696 876	74 266 660
<i>Varav</i>		
Byggnader	45 406 327	45 996 512
Mark	28 270 148	28 270 148
Pågående nyanläggningar	20 401	-
Taxeringsvärden		
Bostäder	100 600 000	100 600 000
Lokaler	23 402 000	23 402 000
Totalt taxeringsvärde	124 002 000	124 002 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>53 317 000</i>	<i>53 317 000</i>

C

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	221 776	199 680
	221 776	199 680
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer		-
		-
 Utgående anskaffningsvärden	221 776	199 680
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-126 355	-132 247
	-126 355	-132 247
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-16 202	-16 204
	-16 202	-16 204
 Utgående avskrivningar	-142 557	-148 451
 Redovisat värde	57 123	73 325

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	159 541	40 909
Summa	159 541	40 909

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 185 186	1 633 415
Placeringskonto SBAB	597	595
Summa	2 185 783	1 634 010

⌋

Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-	10 000 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	12 500 000	2 500 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	12 500 000	12 500 000

Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	12 500 000	12 500 000
Summa	12 500 000	12 500 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	-	-	10 000 000	-	10 000 000	-
Nordea	0,71 %	2022-03-16	-	10 000 000	-	10 000 000
Nordea	0,90 %	2023-10-18	2 500 000	-	-	2 500 000
Summa			12 500 000	10 000 000	10 000 000	12 500 000

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

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	126 952	157 112
Upplupna räntekostnader	19 985	21 780
Förutbetalda intäkter	374 118	397 092
Upplupna revisionsarvoden	17 000	17 000
Upplupna driftskostnader	108 171	125 171
Summa	646 226	718 155

Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det kan inte uteslutas att föreningens hyresintäkter från lokaler påverkas negativt under 2021 som en följd av detta, men per underskrift av årsredovisning finns inga indikationer på att hyresförluster uppstått.

L

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	38 000 000	38 000 000
Summa ställda säkerheter	38 000 000	38 000 000

Underskrifter

Malmö, 2021 - 04 - 13



Filip Sundgren
Styrelseordförande



Anders Grube



Louise Ronnje



~~Anders Grube~~ Hampus Nilsson ersätter för
Anita Mellberg



Lise-Lotte Jönerholm



Eva Andersen Hörman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05 - 06
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Haren 12, org.nr 769610-4202

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Haren 12 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 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.

Styreisens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Haren 12 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 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 tryggt 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Malmö den 6/5-2021

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
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 intäkter och upplupna kostnader

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

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

Kassaflöde

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

Kortfristiga skulder

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

Medlemsinsatser

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

Resultaträkning

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

Revisor

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

Stadgar

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

Ställda säkerheter

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

Underhållsfond

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

Underhållsplan

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

Årets resultat

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

