

Bostadsrättsföreningen Helgehus

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Helgehus
746000-0818
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Helgehus, 746000-0818, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1948-11-15 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-14 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>
Annelie Ivarsson	Ordförande	2021
Erika Andersson	Ledamot	2021
Philip Jonsson	Ledamot	2021
Marco Tidu	Ledamot	2021


Styrelsesuppleanter

Linnea Saxvik		2021
Moa Silvemmark		2021

Ordinarie revisorer

Cederblads Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2021
-----------------------------	----------------------	------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Bragden 3 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 24 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1947. Fastighetens adress är Bodekullsgatan 31A-B.

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok
4	20

Total tomtarea: 1 023 kvm

Total bostadsarea: 1 325 kvm

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

Telenor

Ownit

Fastighets Teamet Syd AB

E.ON

E.ON

Ekonomisk förvaltning

Kabel-TV

Bredband

Städning

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer 51 682 kr och planerat underhåll för 1 647 341 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 2017-08-17 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 247 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 186 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 28 april 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

Byte av yttertak slutfördes med bra resultat i juli månad av Helléns Plåt AB. En extern besiktning gjordes av Byggnadsundersökningar AB. Allt är godkänt samt att fågelsäkring nu finns på taket och nya balkongtak.

Underhållsmålning av utsida fönster genomfördes av Schööns Måleri AB. Det är bättringsmålning på utsida fönster och balkongräcken/stativen (det vitmålade järnet). Det var en utmaning då firman som målade och renoverade 2014 genomförde arbetet med helt fel färg (plastfärg) på fönstrena. Detta uppdagades genom en färganalys av Schööns Måleri. Föreningen fick denna entreprenad (2014) upphandlad och rekommenderad av Bredablick och firman som då utförde uppdraget är i dag nerlagd. Föreningen fick även genomfört 2- samt 5 års-besiktningar för denna entreprenad av en extern besiktningsman, Wigot Holding AB som dessvärre inte upptäckte fusket.


Ingen kan förutse hur länge årets underhållsmålning nu kommer att kunna hålla. Målarna träffade även på några fönster som var rötskadade. Styrelsen arbetar vidare med Schööns Måleri och snickarfirman Optimal Byggservice med vad det kommer att kosta att laga dessa skador.

Vi har gjort termostatbyte i hela fastigheten av E Olssons Rör och detta kommer hålla en jämnare temperatur i lägenheterna och förhoppningsvis ett tillskott i kassan eftersom det blir lägre värmekostnader.

Statusbesiktningar av samtliga lägenheter är utfört pga. att styrelsen de senaste åren upptäckt icke godkända åtgärder i vissa lägenheter där förening sedermera fått ansvara för återställning trots att det är fd medlem som utfört felaktiga arbeten. Dessa kostnader har varit ganska stora och tidskrävande för föreningen/styrelsen.

De lägenheter som har fått underkänt enligt statusprotokollet kommer nu att krävas att synbara, akuta fel skall åtgärdas då detta idag ligger på medlemmets ansvar. För att kunna göra en försäljning krävs nu att medlemmen beställer en besiktning av sin lägenhet innan den säljs!

Offerter togs in från olika revisionsbyråer för att sänka revisionskostnaderna. Ny revisionsfirma är Cederblads Revisionsbyrå AB och vi gör en besparing på minst 4000 kr per år.

Under OVK kontrollen 2019 blev 3 lägenheter inte godkända och dessa håller fortfarande på med åtgärder. Styrelsen har sökt uppskov av MalmöStad/Stadsbyggnadskontoret till och med mars 2021. I början av mars 2021 blev OVK slutligen godkänd av Simab. 

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2020 har 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 6 överlåtelser).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 30 medlemmar.
4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 31 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 4 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	1 048	1 015	1 063	948
Resultat efter finansiella poster	-1 455	175	223	-3 074
Förändring av underhållsfond	-414	181	233	-131
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-1 009	26	22	-2 911
Soliditet %	-68	-	-	-
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	722	701	674	648
Driftskostnad, kr / kvm	356	367	341	325
Ränta, kr / kvm	106	100	101	88
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	186	183	180	170
Lån, kr / kvm	7 601	6 481	6 717	6 717
Snittränta (%)	1,39	1,54	1,50	1,30

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. 

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	37 910	413 633	-3 339 537	174 749
Disposition enligt föreningsstämma			174 749	-174 749
Avsättning till underhållsfond		247 000	-247 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-660 633	660 633	
Årets resultat				-1 454 513
Vid årets slut	37 910	-	-2 751 155	-1 454 513

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 164 788
Årets resultat före fondförändring	-1 454 513
Årets avsättning till underhållsfond enligt budget	-247 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	660 633
Summa över/underskott	-4 205 668

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-4 205 668**

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

✍

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	968 643	943 701
Övriga rörelseintäkter	3	79 244	71 620
Summa rörelseintäkter		1 047 887	1 015 321
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 170 593	-547 538
Övriga externa kostnader	7	-97 108	-72 063
Personalkostnader	8	-62 264	-56 330
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-32 173	-32 173
Summa rörelsekostnader		-2 362 138	-708 104
Rörelseresultat		-1 314 251	307 217
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		151	50
Räntekostnader och liknande resultatposter		-140 413	-132 518
Summa finansiella poster		-140 262	-132 468
Resultat efter finansiella poster		-1 454 513	174 749
Årets resultat		-1 454 513	174 749

8

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,18	5 407 877	5 437 309
Maskiner och inventarier	11	20 563	23 304
Summa materiella anläggningstillgångar		5 428 440	5 460 613
Summa anläggningstillgångar		5 428 440	5 460 613
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		14 000	18 128
Övriga fordringar		3 843	3 099
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	37 276	34 250
Summa kortfristiga fordringar		55 119	55 477
Kassa och bank	13	622 154	555 807
Summa omsättningstillgångar		677 273	611 284
SUMMA TILLGÅNGAR		6 105 713	6 071 897

✍

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		37 910	37 910
Underhållsfond		-	413 633
Summa bundet eget kapital		37 910	451 543
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 751 155	-3 339 537
Årets resultat		-1 454 513	174 749
Summa fritt eget kapital		-4 205 668	-3 164 788
Summa eget kapital		-4 167 758	-2 713 245
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	8 500 000	7 971 595
Summa långfristiga skulder		8 500 000	7 971 595
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	1 571 595	615 996
Leverantörsskulder		41 342	37 614
Skatteskulder		2 603	1 355
Övriga skulder		688	1 483
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	157 243	157 099
Summa kortfristiga skulder		1 773 471	813 547
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 105 713	6 071 897

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	-1 314 251	307 217
Avskrivningar	32 173	32 173
	-1 282 078	339 390
Erhållen ränta	151	50
Erlagd ränta	-140 413	-132 518
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-1 422 340	206 922
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	359	1 564
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	4 324	22 346
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 417 657	230 832
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	2 100 000	-
Amortering av låneskulder	-615 996	-311 997
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 484 004	-311 997
Årets kassaflöde	66 347	-81 165
Likvida medel vid årets början	555 807	636 972
Likvida medel vid årets slut	622 154	555 807

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

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

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

Maskiner

67 år

15 år

18

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	957 240	929 305
Övriga objekt	11 403	14 396
Summa	968 643	943 701

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
TV och bredband	70 574	66 864
Överlåtelseavgifter	4 712	5 815
Andrahandsuthyrningsavgifter	-	11 563
Övriga intäkter	3 958	-12 622
Summa	79 244	71 620

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	2 121	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	2 389	-
VA & sanitet, installationer	9 656	-
Värme, installationer	37 516	-
Summa	51 682	-

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
VA & sanitet, installationer	42 500	-
Värme, installationer	108 200	61 367
Huskropp, tak	1 209 141	-
Huskropp, fönster	287 500	-
Summa	1 647 341	61 367

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	34 426	33 178
Fastighetsförvaltning utöver avtal	-	327
Städning	33 496	32 744
Besiktningkostnader	22 963	39 150
Gångbanerenhållning	6 500	6 438
Snöröjning	6 251	6 313
Förbrukningsmaterial	3 626	1 444
El	19 142	23 373
Uppvärmning	171 598	182 875
Vatten och avlopp	57 467	52 746
Avfallshantering	28 572	21 663
Försäkringar	19 034	17 828
Kabel-TV	27 840	27 436
Internet	40 656	40 656
Summa	471 570	486 171

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	3 059	-
Tele och post	1 639	1 465
Ekonomisk förvaltning	41 556	40 932
Övriga förvaltningskostnader	7 737	13 116
Revision	15 313	15 500
Bankkostnader	2 725	350
Stämpelskatt	23 680	-
Övriga externa kostnader	1 400	700
Summa	97 108	72 063

Not 8 Personalkostnader

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

Arvodet, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvodet	30 000	25 000
Löner till anställda	20 550	20 550
Summa	50 550	45 550
Sociala avgifter	11 514	10 580
Övriga avgifter enligt lag och avtal	200	200
Summa	62 264	56 330

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	29 432	29 431
Inventarier, maskiner och installationer	2 741	2 742
Summa	32 173	32 173

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	1 962 080	1 962 080
-Mark	4 554 975	4 554 975
	<u>6 517 055</u>	<u>6 517 055</u>
<i>Årets anskaffningar</i>	-	-
	<u>6 517 055</u>	<u>6 517 055</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>		
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 079 746	-1 050 315
	<u>-1 079 746</u>	<u>-1 050 315</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-29 432	-29 431
	<u>-29 432</u>	<u>-29 431</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-1 109 178	-1 079 746
Redovisat värde	5 407 877	5 437 309
<i>Varav</i>		
Byggnader	852 902	882 334
Mark	4 554 975	4 554 975
Taxeringsvärden		
Bostäder	15 800 000	15 800 000
Lokaler	13 000	13 000
Totalt taxeringsvärde	15 813 000	15 813 000
<i>Varav byggnader</i>	9 213 000	9 213 000

es

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	41 125	41 125
	41 125	41 125
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	41 125	41 125
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-17 821	-15 079
	-17 821	-15 079
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-2 741	-2 742
	-2 741	-2 742
<i>Utgående avskrivningar</i>	-20 562	-17 821
Redovisat värde	20 563	23 304

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	37 276	34 250
Summa	37 276	34 250

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	622 154	555 807
Summa	622 154	555 807

Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	1 571 595	615 996
Förfaller 2-5 år från balansdagen	8 500 000	7 971 595
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	10 071 595	8 587 591

Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	10 071 595	8 587 591
Summa	10 071 595	8 587 591

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	-	Löst	600 000	-	-600 000	-
Stadshypotek	1,15 %	2021-03-01	1 587 591	-	-15 996	1 571 595
Stadshypotek	1,64 %	2022-03-01	6 400 000	-	-	6 400 000
Stadshypotek	1,18 %	2025-06-01	-	2 100 000	-	2 100 000
Summa			8 587 591	2 100 000	-615 996	10 071 595

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	39 426	32 855
Upplupna räntekostnader	10 253	10 843
Förutbetalda intäkter	62 954	59 543
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Upplupna driftskostnader	29 610	38 858
Summa	157 243	157 099

Not 17 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.

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

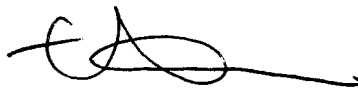
	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	10 084 000	8 900 000
Summa ställda säkerheter	10 084 000	8 900 000

Underskrifter

Malmö, 2021 - 04 - 08



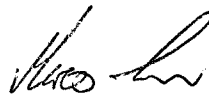
Annelie Ivarsson
Styrelseordförande



Erika Andersson



Philip Jonsson



Marco Tidu



Moa Silfvermark

Suppleant för ordinarie avgångne ledamoten Malin Hallin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04 - 16
Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Helgehus, org.nr 746000-0818

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Helgehus för räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31.

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 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 19 mars 2020 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

2

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Helgehus för år räkenskapsåret 2020-01-01—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 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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. ✕

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 ianspråkta 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

