

Bostadsrättsföreningen Karl-Sölve

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Karl-Sölve
769617-1888
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Karl-Sölve, 769617-1888, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-08-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-09-20 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-12 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

Linnea Berg	Ordförande	2021
Maja Herrgård	Ledamot	2021
Samy Laham	Ledamot	2021
Anton Köhler	Ledamot	2021
Marcus Ljungblad	Ledamot	2021

Vald t.o.m. föreningsstämman

Styrelsesuppleanter

Sara Mellander	Suppleant	2021
----------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Ernst & Young	Auktoriserad revisor
---------------	----------------------

Valberedning

Louise Lundvall

Firmateckning

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

14

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Fyndet 6 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 26 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaden är uppförd 1937. Fastighetens adresser är Karlshamnsgatan 3 och Sölvesborgsgatan 10.

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1,5 rok	2,5 rok
9	17

Total tomtarea:	822 kvm
Total bostadsarea:	1547 kvm
Total lokalarea:	91 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-09-11.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning
Bredablick Förvaltning
Telia
E.ON
E.ON
Örestads Bevakning
Bredablick Förvaltning
Anticimex

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Bredband
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Jour
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Skadedjursbekämpning

14

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 36 036 kr och planerat underhåll för 18 249 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 2020-07-02 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner).

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 365 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 223 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Nytt passersystem	2020
Nytt torkskåp i tvättstuga	2019
Energideklaration	2019
Nyanlagd utemiljö	2018
Dränering av grund mot både innegård och gata	2018
OVK	2018
Ny tvättmaskin i tvättstuga	2017
Omläggning av tak inkl skorstenar	2016
Nya ventiler till radiatorerna	2016
Omfogning och tvättning av fasad	2016
Renovering och besiktning av balkonger	2016
Injustering av värmesystem	2016
Målning av fönster	2015
Avloppsstammar relinades	2014
Tappvattenstammar byttes	2014
Byte av plåtarbeten, tak inkl hängrännor	2012
Vattenstammar i kök och badrum byttes	1996
Elen drogs om	1996

Kommande renoveringar

Nya dörrar till tvättstuga och pannrum	2021
Renovering av dörrar till trapphus från gård	2021
Spolning och filmning av spillvattenledningar	2022
Ommålning av fönster och balkongdörrar	2023
Putslagning av källare och byte till LED-armaturer	2024
Byte radiatorer och termostatventiler	

14

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 19 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. Det är styrelsens bedömning att det inte uppstått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Medlemsinformation

Överlåtelse

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 35 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 33 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 1,5 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	1 350	1 556	1 233	1 154
Resultat efter finansiella poster	181	191	-1 815	-319
Förändring av underhållsfond	347	236	-50	50
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	75	213	-1 524	-130
Soliditet %	62	60	59	63
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	709	692	659	653
Driftskostnad, kr / kvm	374	380	344	333
Ränta, kr / kvm	72	83	81	79
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	223	229	176	170
Lån, kr / kvm	6 579	6 966	7 002	6 708
Snittränta (%)	1,09	1,19	1,16	1,17

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 lokalarea som beräkningsgrund.

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

19

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	21 882 398	235 613	-4 571 474	190 728
Disposition enligt föreningsstämma			190 728	-190 728
Avsättning till underhållsfond		365 000	-365 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-18 249	18 249	
Årets resultat				181 283
Vid årets slut	21 882 398	582 364	-4 727 497	181 283

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-4 380 746
Årets resultat före fondförändring	181 283
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-365 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	18 249
Summa över/underskott	-4 546 214

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-4 546 214**

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

ef

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 250 927	1 220 652
Övriga rörelseintäkter	3	99 084	333 602
Summa rörelseintäkter		1 350 011	1 554 254
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-666 719	-771 906
Övriga externa kostnader	7	-112 727	-185 174
Personalkostnader	8	-31 081	-32 786
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-240 508	-239 834
Summa rörelsekostnader		-1 051 035	-1 229 700
Rörelseresultat		298 976	324 554
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		101	2 125
Räntekostnader och liknande resultatposter		-117 794	-135 951
Summa finansiella poster		-117 693	-133 826
Resultat efter finansiella poster		181 283	190 728
Årets resultat		181 283	190 728

14

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	28 286 264	28 524 591
Inventarier, maskiner och installationer	11	3 089	5 270
Summa materiella anläggningstillgångar		28 289 353	28 529 861
Summa anläggningstillgångar		28 289 353	28 529 861
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		65 268	66 438
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	22 001	18 973
Summa kortfristiga fordringar		87 269	85 411
Kassa och bank	13	564 505	777 812
Summa omsättningstillgångar		651 774	863 223
SUMMA TILLGÅNGAR		28 941 127	29 393 084

14

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		21 882 398	21 882 398
Underhållsfond		582 364	235 613
Summa bundet eget kapital		22 464 762	22 118 011
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 727 497	-4 571 474
Årets resultat		181 283	190 728
Summa fritt eget kapital		-4 546 214	-4 380 746
Summa eget kapital		17 918 548	17 737 265
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	8 442 000	8 154 500
Summa långfristiga skulder		8 442 000	8 154 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	2 334 000	3 255 500
Leverantörsskulder		33 073	33 472
Depositioner		5 016	5 016
Skatteskulder		4 865	3 513
Övriga skulder		10 170	2 950
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	193 455	200 868
Summa kortfristiga skulder		2 580 579	3 501 319
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 941 127	29 393 084

14

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	298 976	324 554
Avskrivningar	240 508	239 835
	539 484	564 389
Erhållen ränta	101	2 125
Erlagd ränta	-117 794	-135 952
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	421 791	430 562
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-3 404	100 013
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	2 306	-455 314
Kassaflöde från den löpande verksamheten	420 693	75 261
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	5 854 500
Amortering av låneskulder	-634 000	-5 914 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-634 000	-59 500
Årets kassaflöde	-213 307	15 761
Likvida medel vid årets början	777 812	762 051
Likvida medel vid årets slut	564 505	777 812

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

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

Kf

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
Inventarier, maskiner och installationer	10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 097 436	1 070 579
Hyror lokaler	153 491	150 073
Summa	1 250 927	1 220 652

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	87 048	80 190
Överlåtelseavgifter	8 241	4 627
Andrahandsuthyrningsavgifter	-	8 737
Övriga intäkter	3 795	240 048
Summa	99 084	333 602

kg

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Lokaler	-	1 057
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	3 667	1 100
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	3 353
Värme, installationer	22 113	2 039
Vattenskador	8 020	497
Klottersanering	2 236	1 630
Summa	36 036	9 675

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	25 661
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	18 249	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	113 726
Summa	18 249	139 387

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	47 644	46 292
Teknisk förvaltning	79 487	79 656
Besiktningkostnader	-	10 114
Förbrukningsmaterial	4 467	5 452
El	18 996	23 268
Uppvärmning	224 974	256 412
Vatten och avlopp	64 933	60 427
Avfallshantering	32 199	28 120
Försäkringar	11 399	10 962
Systematiskt brandskyddsarbete	12 418	12 945
Kabel-TV	5 535	5 881
Bredband	110 381	83 314
Summa	612 434	622 844

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	1 115
Frakter och transporter	-	63
Tele och post	1 577	1 667
Förvaltningskostnader	80 913	85 515
Revision	16 133	14 099
Jurist- och advokatkostnader	-	67 015
Bankkostnader	931	2 253
Övriga externa tjänster	12 472	9 990
Övriga externa kostnader	700	3 456
Summa	112 727	185 174

ef

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	23 650	24 948
Summa	23 650	24 948
Sociala avgifter	7 431	7 838
Summa	31 081	32 786

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	238 327	237 654
Inventarier, maskiner och installationer	2 181	2 180
Summa	240 508	239 834

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	23 444 445	23 444 445
-Mark	7 147 605	7 147 605
	30 592 050	30 592 050
Utgående anskaffningsvärden	30 592 050	30 592 050
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-2 067 459	-1 829 805
	-2 067 459	-1 829 805
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-238 327	-237 654
	-238 327	-237 654
Utgående avskrivningar	-2 305 786	-2 067 459
Redovisat värde	28 286 264	28 524 591
Varav		
Byggnader	21 138 659	21 376 986
Mark	7 147 605	7 147 605
Taxeringsvärden		
Bostäder	21 600 000	21 600 000
Lokaler	1 049 000	1 049 000
Totalt taxeringsvärde	22 649 000	22 649 000
Varav byggnader	12 657 000	12 657 000

11

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	21 806	21 806
	21 806	21 806
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	21 806	21 806
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-16 536	-14 356
	-16 536	-14 356
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-2 181	-2 180
	-2 181	-2 180
<i>Utgående avskrivningar</i>	-18 717	-16 536
Redovisat värde	3 089	5 270

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	22 001	18 973
Summa	22 001	18 973

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	564 505	777 812
Summa	564 505	777 812

KF

Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	2 334 000	3 255 500
Förfaller 2-5 år från balansdagen	5 990 500	8 154 500
Förfaller senare än fem år från balansdagen	2 451 500	-
Summa	10 776 000	11 410 000

Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	10 776 000	11 410 000
Summa	10 776 000	11 410 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,29 %	2021-03-30	2 300 000	-	-	2 300 000
Stadshypotek	0,93 %	2028-09-30	3 255 500	-	-634 000	2 621 500
SEB	0,79 %	2024-09-28	5 854 500	-	-	5 854 500
Summa			11 410 000	-	-634 000	10 776 000

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	31 081	30 555
Upplupna räntekostnader	6 849	6 850
Förutbetalda intäkter	101 126	102 275
Upplupna revisionsarvoden	15 300	14 000
Upplupna driftskostnader	39 099	47 188
Summa	193 455	200 868

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret slut

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.

U

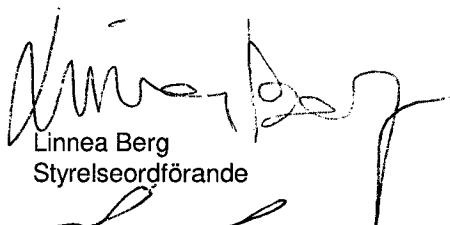
Not 18 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

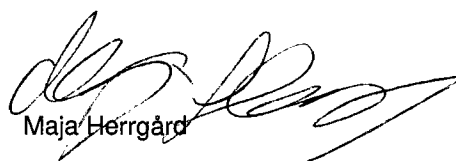
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	11 510 000	11 510 000
Summa ställda säkerheter	11 510 000	11 510 000

Underskrifter

Malmö, 2021 - 04 - 06



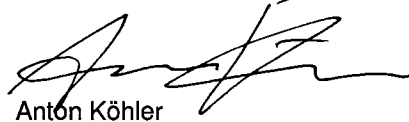
Linnea Berg
Styrelseordförande



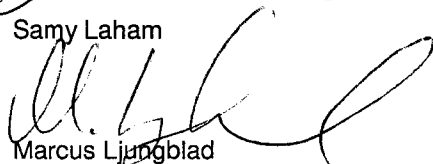
Maja Herrgård



Samy Laham



Anton Köhler



Marcus Ljungblad

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04 - 06
Ernst & Young



Karin Svensson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Karl-Sölve, org.nr 769617-1888

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Karl-Sölve för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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



Building a better
working world

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 Karl-Sölve för räkenskapsår 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat. 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
- 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 6 april 2021

Ernst & Young AB

Karin Svensson
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

