

Bostadsrättsföreningen Kroneborg

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Kroneborg
746000-1337
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-15
Underskrifter	15



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kroneborg, 746000-1337, 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 under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall 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 1944-12-30. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2017-11-07 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Vald t.o.m. föreningsstämman
Ida Branje	Ordförande	2021
Anette Pluskota	Ledamot	2021
Shamir Zabbar	Ledamot	2021
Naima Forså	Ledamot	2021
Arvid Nikka	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter

Jakob Lindblad	Suppleant	2021
----------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

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

Valberedning

Anette Pluskota
Ida Branje

Firmateckning

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

80

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Albo 11 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 14 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1946. Fastighetens adress är Västra Ryttmästaregatan 25.

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
2	6	5	1

Total tomtarea:	768 kvm
Total bostadsarea	928 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-09-30

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

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Sekant Fastighetsservice	Städning
Sekant Fastighetsservice	Teknisk förvaltning
Com Hem	Kabel-TV
Com Hem	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkring
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Anticimex	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 20 261 kr och planerat underhåll för 37 819 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 2020-02-07 av Sustend AB.

Enligt styrelsens beslut avsätts det 200 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 215 kr per kvm. Kommande års underhåll innefattar bland annat byte av belysning till LED.

Tidigare utfört underhåll	År
Byte av torktumlare	2020
Fönsterbyte	2019
Relining av bottenplatta	2018
Byte av armatur	2017
Lagning av trappa	2017
Ny fjärrvärmväxlare	2016
Måleriarbeten i tvättstuga	2016
Måleriarbeten i trapphus	2016

fb

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 24:e mars 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

Överlåtelser

Under 2020 har 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 1 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 2 st (antal andrahandsuthyrningar 19-12-31: 2 st)

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 23 medlemmar.

5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

7 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 21 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 2020 då avgifterna höjdes med 2 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	626	619	593	564
Resultat efter finansiella poster	121	-1 334	-449	-282
Förändring av underhållsfond	162	-	-81	71
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-19	-1 312	-346	-331
Soliditet %	-268	-329	189	123
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	489	479	470	465
Driftskostnad, kr / kvm	323	374	372	370
Ränta, kr / kvm	42	34	15	12
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	216	186	157	157
Lån, kr / kvm	3 334	3 334	222	1 179
Snittränta (%)	1,27	1,01	0,89	0,98

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.

fb

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	21 780	-	-1 147 458	-1 333 773
Disposition enligt föreningsstämma			-1 333 773	1 333 773
Avsättning till underhållsfond		200 000	-200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-37 819	37 819	
Årets resultat				120 960
Vid årets slut	21 780	162 181	-2 643 412	120 960

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 481 231
Årets resultat före fondförändring	120 960
Årets avsättning till underhållsfond enligt styrelsen	-200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	37 819
Summa över/underskott	-2 522 452

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-2 522 452**

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

BB

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	453 768	445 888
Övriga rörelseintäkter	3	172 081	172 789
Summa rörelseintäkter		625 849	618 677
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-357 897	-1 815 558
Övriga externa kostnader	7	-80 172	-78 051
Personalkostnader	8	-5 700	-5 700
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-22 023	-22 022
Summa rörelsekostnader		-465 792	-1 921 331
Rörelseresultat		160 057	-1 302 654
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40	22
Räntekostnader och liknande resultatposter		-39 137	-31 141
Summa finansiella poster		-39 097	-31 119
Resultat efter finansiella poster		120 960	-1 333 773
Årets resultat		120 960	-1 333 773

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	234 743	252 074
Maskiner och inventarier	11	15 639	20 331
Summa materiella anläggningstillgångar		250 382	272 405
Summa anläggningstillgångar		250 382	272 405
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		4 015	4 461
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	17 710	16 463
Summa kortfristiga fordringar		21 725	20 924
<i>Kassa och bank</i>	13	601 110	454 576
Summa omsättningstillgångar		622 835	475 500
SUMMA TILLGÅNGAR		873 217	747 905

8

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		21 780	21 780
Underhållsfond		162 181	-
Summa bundet eget kapital		183 961	21 780
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 643 412	-1 147 458
Årets resultat		120 960	-1 333 773
Summa fritt eget kapital		-2 522 452	-2 481 231
Summa eget kapital		-2 338 491	-2 459 451
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14,15	1 093 808	3 093 808
Summa långfristiga skulder		1 093 808	3 093 808
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	2 000 000	-
Leverantörsskulder		23 004	28 800
Skatteskulder		1 141	803
Övriga skulder		482	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	93 273	83 945
Summa kortfristiga skulder		2 117 900	113 548
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		873 217	747 905

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	160 057	-1 302 654
Avskrivningar	22 023	22 022
	182 080	-1 280 632
Erhållen ränta	40	22
Erlagd ränta	-39 137	-31 141
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	142 983	-1 311 751
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-801	-2 685
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	4 352	-14 560
Kassaflöde från den löpande verksamheten	146 534	-1 328 996
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	1 500 000	2 193 808
Amortering av låneskulder	-1 500 000	-693 808
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	1 500 000
Årets kassaflöde	146 534	171 004
Likvida medel vid årets början	454 576	283 572
Likvida medel vid årets slut	601 110	454 576

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

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

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

Helt avskriven

Markanläggningar

15-20 år

Inventarier, maskiner och installationer

5-10 år

to

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	453 768	444 801
Hyror lokaler	-	1 087
Summa	453 768	445 888

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
TV och bredband	26 880	25 699
Uppvärmning	133 608	133 582
Överlåtelseavgifter	2 366	2 301
Andrahandsuthyrningsavgifter	8 076	8 147
Övriga intäkter	1 151	3 059
Återvunna, tidigare avskrivna fordringar	-	1
Summa	172 081	172 789

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 479	7 713
Armaturer, gemensamma utrymmen	17 407	3 535
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 375	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	691
Summa	20 261	11 939

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	37 819	-
Huskropp, fönster	-	1 456 955
Summa	37 819	1 456 955

fa

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	20 006	19 278
Teknisk förvaltning	26 345	45 466
Fastighetsförvaltning utöver avtal	-	2 030
Städning	27 934	29 415
Sotning	-	4 550
Besiktningkostnader	-	14 000
Snöröjning	1 250	2 406
Förbrukningsmaterial	569	-
Övriga utgifter för köpta tjänster	1 484	-
El	20 345	22 712
Uppvärmning	107 476	119 295
Vatten och avlopp	35 426	31 646
Avfallshantering	22 585	20 360
Försäkringar	6 461	6 213
Systematiskt brandskyddsarbete	4 032	3 393
Kabel-TV	8 271	8 223
Internet	17 633	17 678
Summa	299 817	346 664

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tele och post	770	770
Ekonomisk förvaltning	33 024	32 524
Övriga förvaltningskostnader	9 244	4 143
Revision	12 688	12 938
Bankkostnader	946	618
Stämpelskatt	-	24 875
IT-tjänster	-	1 484
Övriga externa tjänster	22 500	-
Övriga externa kostnader	1 000	700
Summa	80 172	78 051

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	5 700	5 700
Summa	5 700	5 700

po

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	13 226	13 227
Markanläggningar	4 105	4 103
Inventarier, maskiner och installationer	4 692	4 692
Summa	22 023	22 022

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	1 439 581	1 439 581
-Mark	67 130	67 130
-Markanläggningar	74 360	74 360
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	1 581 071	1 581 071
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 307 314	-1 294 087
-Markanläggningar	-21 683	-17 580
	-1 328 997	-1 311 667
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-13 226	-13 227
-Årets avskrivning på markanläggning	-4 105	-4 103
	-17 331	-17 330
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-1 346 328	-1 328 997
 Redovisat värde	234 743	252 074
 <i>Varav</i>		
Byggnader	119 041	132 267
Mark	67 130	67 130
Markanläggningar	48 572	52 677
 Taxeringsvärden		
Bostäder	17 800 000	17 800 000
Totalt taxeringsvärde	17 800 000	17 800 000
<i>Varav byggnader</i>	8 600 000	8 600 000

FD

Not 11 Maskiner och inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Maskiner och inventarier	125 812	186 362
	<u>125 812</u>	<u>186 362</u>
<i>Årets utrangeringar</i>		
-Maskiner och inventarier	-	-60 550
	<u>-</u>	<u>-60 550</u>
Utgående anskaffningsvärden	125 812	125 812
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Maskiner och inventarier	-105 481	-161 339
	<u>-105 481</u>	<u>-161 339</u>
<i>Årets utrangeringar gällande avskrivningar</i>		
-Maskiner och inventarier	-	60 550
	<u>-</u>	<u>60 550</u>
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Maskiner och inventarier	-4 692	-4 692
	<u>-4 692</u>	<u>-4 692</u>
Utgående avskrivningar	-110 173	-105 481
Redovisat värde	15 639	20 331

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	17 710	16 463
Summa	17 710	16 463

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	100	100
Transaktionskonto Handelsbanken	580 114	433 280
Placeringskonto Handelsbanken	20 896	21 196
Summa	601 110	454 576

62

Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	2 000 000	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	1 093 808	3 093 808
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	3 093 808	3 093 808

Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	3 093 808	3 093 808
Summa	3 093 808	3 093 808

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,97 %	2020-06-10	1 500 000	-	1 500 000	-
Stadshypotek	1,00 %	2021-06-10	-	1 500 000	-	1 500 000
Stadshypotek	1,15 %	2021-10-30	500 000	-	-	500 000
Stadshypotek	1,57 %	2023-12-01	400 000	-	0	400 000
Stadshypotek	1,64 %	2023-12-30	693 808	-	-	693 808
Summa			3 093 808	1 500 000	1 500 000	3 093 808

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	5 700	2 850
Upplupna räntekostnader	3 788	3 763
Förutbetalda intäkter	50 939	45 379
Upplupna revisionsarvoden	13 000	12 750
Upplupna driftskostnader	19 847	19 203
Summa	93 274	83 945

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.

Föreningen har på styrelsemötet 2020-12-27 beslutat att införa en höjning av årsavgift på 5% som kommer att träda i kraft 2021-04-01.

RO

Not 18 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	3 174 189	3 174 189
Summa ställda säkerheter	3 174 189	3 174 189

Underskrifter

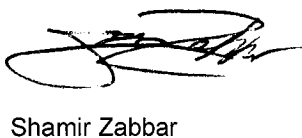
Malmö, 2021-03-10



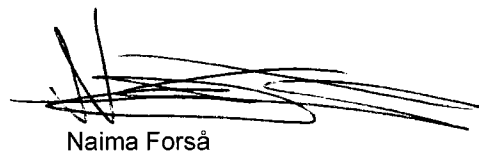
Ida Branje
Styrelseordförande



Anette Pluskota



Shamir Zabbar

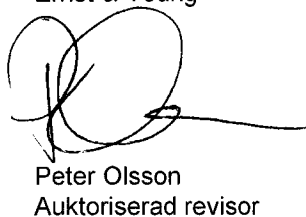


Naima Forså



Arvid Nikka

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-23
Ernst & Young



Peter Olsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kroneborg org.nr 746000-1337

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kroneborg 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 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 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 Bostadsrättsföreningen Kroneborg 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 revisionssed 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 lägen 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 23 mars 2021

Ernst & Young AB

Peter Olsson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäker 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 intäker

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 intäker 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 intäker.

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

