

Bostadsrättsföreningen Sevedsgården

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Sevedsgården
746000-1998
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sevedsgården, 746000-1998, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2019.

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 1938-09-30. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-09-10 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Vald t.o.m. föreningsstämman
Ordinarie ledamöter		
Pia Lamberth	Ordförande	2020
Peter Martinsson	Ledamot	2020
Ulf Pettersson	Ledamot	2020
Sabine Neumann	Ledamot	2020
Vesna Stancic	Ledamot	2020
Styrelsesuppleanter		
Olivia Molin	Suppleant	2020
Anett Ekelund	Suppleant	2020
Ordinarie revisorer		
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2020
Valberedning		
Anett Ekelund		2020
Joel Stornaiuolo		2020

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av två i föreningen av Pia Lamberth, Sabine Neumann och Vesna Stancic.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Frukten 8 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 33 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaden är uppförd 1938. Fastigheten är belägen på Sevedsplan 11 A-G i Malmö.

Föreningen upplåter 33 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	5 rok
23 st	6 st	3 st	1 st

Total tomtarea:	1277 kvm
Total bostadsarea:	1861 kvm
Total lokalarea:	83 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2013-01-22.

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 och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Com Hem	Kabel-TV
Com Hem	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Nomor	Skadedjursbekämpning
Klottrets Fiende No1	Serviceavtal klottersanering
Anticimex	Serviceavtal skadedjur

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 66 016 kr och planerat underhåll för 83 939 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 2016-08-25 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 372 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 191 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll	År
Installation av dörrstängare	2019
Målning trapphus	2019
Relining av spillvattenstammar	2016-2017
Dränering av grund mot gata	2015

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 8 maj 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 2 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 1 st (antal andrahandsuthyrningar 18-12-31: 5 st)

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 40 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 42 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>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	1 438	1 396	1 398	1 318
Resultat efter finansiella poster	128	165	119	-679
Förändring av underhållsfond	288	365	349	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-66	-107	-137	-586
Soliditet %	-116	-121	-103	-68
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	757	735	714	693
Driftskostnad, kr / kvm	363	346	346	336
Ränta, kr / kvm	70	68	78	79
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	191	188	190	192
Lån, kr / kvm	3 446	3 493	3 685	3 722
Snittränta (%)	2,03	1,94	2,13	2,13

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.

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	41 000	714 182	-4 783 748	164 699
Disposition enligt föreningsstämma			164 699	-164 699
Avsättning till underhållsfond		372 000	-372 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-83 939	83 939	
Årets resultat				128 363
Vid årets slut	41 000	1 002 243	-4 907 110	128 363

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-4 619 049
Årets resultat före fondförändring	128 363
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-372 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	83 940
Summa över/underskott	-4 778 746

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-4 778 746**

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>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 427 016	1 386 516
Övriga rörelseintäkter	3	11 288	9 768
Summa rörelseintäkter		1 438 304	1 396 284
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-855 754	-829 386
Övriga externa kostnader	7	-159 445	-112 070
Personalkostnader	8	-65 710	-65 710
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-93 158	-93 158
Summa rörelsekostnader		-1 174 067	-1 100 324
Rörelseresultat		264 237	295 960
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		91	179
Räntekostnader och liknande resultatposter		-135 965	-131 440
Summa finansiella poster		-135 874	-131 261
Resultat efter finansiella poster		128 363	164 699
Årets resultat		128 363	164 699

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	2 473 341	2 566 499
Inventarier, maskiner och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		2 473 341	2 566 499
Summa anläggningstillgångar		2 473 341	2 566 499
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		10 043	17 294
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	56 663	56 937
Summa kortfristiga fordringar		66 706	74 231
Kassa och bank	12	672 171	541 427
Summa omsättningstillgångar		738 877	615 658
SUMMA TILLGÅNGAR		3 212 218	3 182 157

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		41 000	41 000
Underhållsfond		1 002 243	714 182
Summa bundet eget kapital		<u>1 043 243</u>	<u>755 182</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 907 110	-4 783 748
Årets resultat		128 363	164 699
Summa fritt eget kapital		<u>-4 778 747</u>	<u>-4 619 049</u>
Summa eget kapital		<u>-3 735 504</u>	<u>-3 863 867</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	4 829 980	6 719 228
Summa långfristiga skulder		<u>4 829 980</u>	<u>6 719 228</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	1 870 000	70 752
Leverantörsskulder		22 115	53 174
Skatteskulder		2 155	2 605
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	223 472	200 265
Summa kortfristiga skulder		<u>2 117 742</u>	<u>326 796</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>3 212 218</u>	<u>3 182 157</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	264 238	295 960
Avskrivningar	93 158	93 158
	357 396	389 118
Erhållen ränta	91	179
Erlagd ränta	-135 966	-131 440
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	221 521	257 857
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	7 482	-11 693
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-8 302	-70 284
Kassaflöde från den löpande verksamheten	220 701	175 880
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	2 108 796	2 846 184
Amortering av låneskulder	-2 198 753	-3 220 560
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-89 957	-374 376
Årets kassaflöde	130 744	-198 496
Likvida medel vid årets början	541 427	739 923
Likvida medel vid årets slut	672 171	541 427

(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	1,5 %
Standardförbättringar tak	2,22 %
Standardförbättringar fasad	4 %
Standardförbättringar balkonger	4 %

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 409 416	1 368 516
Hyror lokaler	17 600	18 000
Summa	1 427 016	1 386 516

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Överlåtelseavgifter	3 489	2 276
Andrahandsuthyrningsavgifter	5 155	5 425
Övriga intäkter	2 644	2 067
Summa	11 288	9 768

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	3 479	17 355
Armaturer, gemensamma utrymmen	3 000	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	4 188	6 621
Övrigt, gemensamma utrymmen	1 988	12 000
VA & sanitet, installationer	19 213	13 618
Värme, installationer	22 277	91 764
Ventilation, installationer	-	12 740
El, installationer	-	3 169
Övriga installationer	1 331	-
Huskropp	7 692	-
Vattenskador	2 849	-
Summa	66 016	157 266

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	27 496	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	56 444	-
Summa	83 939	-

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	46 221	45 769
Teknisk förvaltning	68 432	69 501
Besiktningkostnader	12 875	-
Serviceavtal	15 712	14 817
Förbrukningsmaterial	6 515	6 763
El	41 913	44 006
Uppvärmning	277 105	296 043
Vatten och avlopp	77 284	79 321
Avfallshantering	30 014	33 291
Försäkringar	12 989	12 735
Systematiskt brandskyddsarbete	34 873	-
Kabel-TV	25 352	24 258
Bredband	56 514	45 616
Summa	705 799	672 120

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	33 107	12 785
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 303	-
Kontorsmateriel och trycksaker	-	618
Tele och post	2 156	1 980
Förvaltningskostnader	74 075	70 464
Revision	17 713	15 880
Konstaterade förluster på andra kundfordringar	9 250	-
Bankkostnader	916	-
Övriga externa tjänster	17 375	3 125
Serviceavgifter till branschorganisationer	3 125	5 790
Övriga externa kostnader	425	1 428
Summa	159 445	112 070

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Summa	50 000	50 000
Sociala avgifter	15 710	15 710
Summa	65 710	65 710

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	93 158	93 158
Summa	93 158	93 158

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	6 896 049	6 896 049
Utgående anskaffningsvärden	6 896 049	6 896 049
 Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-4 329 550	-4 236 392
	-4 329 550	-4 236 392
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-93 158	-93 158
	-93 158	-93 158
Utgående avskrivningar	-4 422 708	-4 329 550
 Redovisat värde	2 473 341	2 566 499
 Varav		
Byggnader	2 473 341	2 566 499
 Taxeringsvärden		
Bostäder	22 000 000	15 400 000
Lokaler	78 000	98 000
Totalt taxeringsvärde	22 078 000	15 498 000
Varav byggnader	12 878 000	10 483 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	56 663	56 937
Summa	56 663	56 937

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	672 171	541 427
Summa	672 171	541 427

Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	1 870 000	70 752
Förfaller 2-5 år från balansdagen	4 829 980	283 008
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	6 436 220
Summa	6 699 980	6 789 980

Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	6 699 980	6 789 980
Summa	6 699 980	6 789 980

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Arets amort.	Utg. skuld
SEB	1,56 %	2023-08-28	2 821 184	-	-50 000	2 771 184
SEB	3,55 %	2020-07-28	1 860 000	-	-40 000	1 820 000
SEB	0,98 %	2022-12-28		2 108 796	-	2 108 796
SEB	1,03 %	Löst	750 000	-	-750 000	-
SEB	1,42 %	Löst	800 000	-	-800 000	-
SEB	0,67 %	Löst	558 796	-	-558 796	-
Summa			6 789 980	2 108 796	-2 198 796	6 699 980

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

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	65 710	65 710
Upplupna räntekostnader	771	1 071
Förutbetalda intäkter	71 751	67 337
Upplupna revisionsarvoden	16 500	15 000
Upplupna driftskostnader	68 739	51 147
Summa	223 471	200 265

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	7 275 000	7 275 000
Summa ställda säkerheter	7 275 000	7 275 000

Underskrifter

Malmö, 2020 - 04 - 08



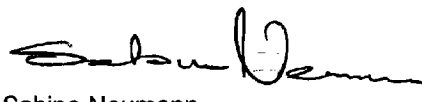
Pia Lamberth
Styrelseordförande



Peter Martinsson



Ulf Pettersson



Sabine Neumann

Vesna Stancic



Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 23
KPMG AB



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sevedsgården, org. nr 746000-1998

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sevedsgården för år 2019. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 1-14 i detta dokument.

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 2019 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. Styrelsens ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sevedsgården för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 revisionssed 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 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 granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den

23/4-20

KPMG AB

Peter Cederblad

Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

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

Balanserat resultat

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

Balansräkning

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

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter 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

