

Bostadsrättsföreningen Stallmästaren i Slottstaden

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för

Brf Stallmästaren i Slottstaden

769615-5279

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	13

A.M

DB BD Hh

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Stallmästaren i Slottstaden, 769615-5279, 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. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-06-08 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-01 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Benjamin Drorsén	Ordförande	2021
Dyvecke Berg	Ledamot	2021
Helen Kindström	Ledamot	2021
Aisha Mossberg	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter

Oscar Lingefelt	Suppleant	2021
-----------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor	2021
------------------------------------	----------------------	------

Firmateckning

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

A.M

DB BD Hc

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Oscarstorp 1 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 16 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1936. Fastighetens adress Östra Stallmästaregatan 10 i Malmö.

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt och 5 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
4	4	8

Total tomtarea: 651 kvm

Total bostadsarea: 960 kvm

Fastighetsinformation

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

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Telenor

E.ON

E.ON

Anticimex

Anticimex

Bredband

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Skadedjursbekämpning

Kontroll och service av brandsläckare

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 51 400 kr och planerat underhåll för 441 250 . Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016-05-17 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 212 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 221 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 24 september 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

A.M DB BD Hu

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2020 har 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år skedde 3 överlåtelser).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 18 medlemmar.

7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 20 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	971	800	786	756
Resultat efter finansiella poster	-333	49	1	100
Förändring av underhållsfond	-229	207	203	200
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	27	-62	-64	38
Soliditet %	71	71	71	71
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	754	754	739	739
Driftskostnad, kr / kvm	390	372	395	381
Ränta, kr / kvm	92	91	78	78
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	221	216	211	208
Lån, kr / kvm	6 047	6 054	6 059	6 065
Snittränta (%)	1,51	1,50	1,28	1,28

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 bostadsarean 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	16 142 045	1 233 240	-2 826 285	49 421
Disposition enligt föreningsstämma			49 421	-49 421
Avsättning till underhållsfond		212 000	-212 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-441 250	441 250	
Årets resultat				-332 796
Vid årets slut	16 142 045	1 003 990	-2 547 614	-332 796


Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 776 864
Årets resultat före fondförändring	-332 796
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-212 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	441 250
Summa över/underskott	-2 880 410

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-2 880 410**

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

A.M DB BD HU

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	745 987	747 360
Övriga rörelseintäkter	3	224 628	52 315
Summa rörelseintäkter		970 615	799 675
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-866 908	-440 503
Övriga externa kostnader	7	-218 086	-105 533
Personalkostnader	8	-	21 027
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-130 581	-138 081
Summa rörelsekostnader		-1 215 575	-663 090
Rörelseresultat		-244 960	136 585
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		72	6
Räntekostnader och liknande resultatposter		-87 908	-87 170
Summa finansiella poster		-87 836	-87 164
Resultat efter finansiella poster		-332 796	49 421
Årets resultat		-332 796	49 421

A.M DB BD Hk

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	18 674 373	18 804 954
Summa materiella anläggningstillgångar		18 674 373	18 804 954
Summa anläggningstillgångar		18 674 373	18 804 954
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		2 444	1 432
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	38 819	37 044
Summa kortfristiga fordringar		41 263	38 476
Kassa och bank	12	1 483 422	1 705 460
Summa omsättningstillgångar		1 524 685	1 743 936
SUMMA TILLGÅNGAR		20 199 058	20 548 890

AK

A.M

DB

BD

HK

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 142 045	16 142 045
Underhållsfond		1 003 990	1 233 240
Summa bundet eget kapital		17 146 035	17 375 285
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 547 614	-2 826 285
Årets resultat		-332 796	49 421
Summa fritt eget kapital		-2 880 410	-2 776 864
Summa eget kapital		14 265 625	14 598 421
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	2 545 139	2 552 706
Summa långfristiga skulder		2 545 139	2 552 706
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	3 260 289	3 259 011
Leverantörsskulder		23 262	49 479
Skatteskulder		1 304	916
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	103 439	88 357
Summa kortfristiga skulder		3 388 294	3 397 763
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 199 058	20 548 890

N

A.M DB BD HL

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	-244 960	136 585
Avskrivningar	130 581	138 081
	-114 379	274 666
Erhållen ränta	72	6
Erlagd ränta	-87 908	-87 170
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-202 215	187 502
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-2 787	-13 367
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-10 747	14 124
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-215 749	188 259
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-6 289	-5 011
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 289	-5 011
Årets kassaflöde	-222 038	183 248
Likvida medel vid årets början	1 705 460	1 522 212
Likvida medel vid årets slut	1 483 422	1 705 460

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

A.M

DB

BD HK

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 10-120 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	723 360	723 360
Hyror p-platser/garage	22 627	24 000
Summa	745 987	747 360

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	50 688	50 688
Överlåtelseavgifter	5 875	1 163
Övriga intäkter	2 484	464
Försäkringsersättningar	165 581	-
Summa	224 628	52 315

A.M DB BD Hx

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	1 662
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	1 331
VA & sanitet, installationer	24 451	-
Värme, installationer	2 489	-
Vattenskador	22 695	49 485
Klottersanering	1 764	-
Skadedjur	-	31 250
Summa	51 400	83 728

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	441 250	-
Summa	441 250	-

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	22 864	22 032
Teknisk förvaltning	86 492	79 598
Besiktningkostnader	994	-
Förbrukningsmaterial	2 049	6 388
El	19 025	23 366
Uppvärmning	103 257	109 818
Vatten och avlopp	38 941	35 885
Avfallshantering	26 715	17 417
Försäkringar	19 236	8 040
Systematiskt brandskyddsarbete	3 745	3 591
Bredband	50 940	50 640
Summa	374 258	356 775

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	24 001	21 652
Kostnader för transportmedel	170	-
Tele och post	880	880
Förvaltningskostnader	63 223	64 612
Revision	23 500	17 750
Självrisker vid skada	91 000	-
Bankkostnader	743	639
Övriga externa tjänster	13 869	-
Övriga externa kostnader	700	-
Summa	218 086	105 533

A.M D/S BD HK

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	-	16 000
Summa	-	16 000
Sociala avgifter	-	5 027
Summa	-	21 027

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	130 581	138 081
Summa	130 581	138 081

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	13 478 139	13 478 139
-Mark	6 439 315	6 439 315
	19 917 454	19 917 454
Utgående anskaffningsvärden	19 917 454	19 917 454
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-1 112 500	-974 419
	-1 112 500	-974 419
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-130 581	-138 081
	-130 581	-138 081
Utgående avskrivningar	-1 243 081	-1 112 500
Redovisat värde	18 674 373	18 804 954
Varav		
Byggnader	12 235 058	12 365 639
Mark	6 439 315	6 439 315
Taxeringsvärden		
Bostäder	18 400 000	18 400 000
Totalt taxeringsvärde	18 400 000	18 400 000
Varav byggnader	8 800 000	8 800 000

A.M

DD

BD Hk

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	38 819	37 044
Summa	38 819	37 044

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 483 422	1 705 460
Summa	1 483 422	1 705 460

Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	3 260 289	3 259 011
Förfaller 2-5 år från balansdagen	2 545 139	2 552 706
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	5 805 428	5 811 717

Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	5 805 428	5 811 717
Summa	5 805 428	5 811 717

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	1,76 %	2022-02-25	1 278 485	-	-3 184	1 275 301
Swedbank	1,68 %	2024-01-25	1 279 232	-	-3 105	1 276 127
Swedbank	1,10 %	Rörligt	3 254 000	-	-	3 254 000
Summa			5 811 717	-	-6 289	5 805 428

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

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	3 673	3 700
Förutbetalda intäkter	54 303	42 746
Upplupna revisionsarvoden	20 000	16 500
Upplupna driftskostnader	25 463	25 411
Summa	103 439	88 357

Not 16 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.

A.M DB BD Hk

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	8 175 000	8 175 000
Summa ställda säkerheter	8 175 000	8 175 000

Underskrifter

Malmö, 2021 - 04 - 28



Benjamin Drorsen
Styrelseordförande


Dyvecke Berg


Helen Kindström


Aisha Mossberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04 - 28
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Alexander Larsson
Auktoriserad revisor

A.M DB HK
BD



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stallmästaren i Slottstaden, org.nr 769615-5279

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stallmästaren i Slottstaden 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 för föreningen.

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 på fel.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 bostadsrättsföreningen Stallmästaren i Slottstaden för 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

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

