

# Bostadsrättsföreningen Valnöten 1

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING



Årsredovisning för  
**Brf Valnöten 1**  
769614-3440  
Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

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

06  
JLJ  
AKT  
EAA

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Valnöten 1, 769614-3440, 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 bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-06-29 och nuvarande stadgar registrerades 2007-07-18 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>
Anna Lönn Franko	Ordförande	2021
Joakim Prabin	Ledamot	2021
Olof Hallström	Ledamot	2021
Johanna Jensen	Ledamot	2021

##### Styrelsesuppleanter

Pär Gustafsson	Suppleant	2021
Gustaf Hoffman	Suppleant	2021

##### Ordinarie revisorer

Marilyn Roos	Revisor
--------------	---------

##### Valberedning

Sabina Notking  
Tomas Nilsson

#### Firmateckning

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

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Valnöten 1 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 18 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1930. Fastighetens adresser är Bokhållaregatan 31 och S:t Knuts väg 11.

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
4	1	13

Total tomtarea:	504 kvm
Total bostadsarea:	1386 kvm
Total lokalarea:	40 kvm

#### Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid
Malmö egendomsförmedling Bengt Nilsson	40 kvm	2023-12-31

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-09-02.

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

### Förvaltning och väsentliga avtal

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

#### Väsentliga avtal

P&B Management	Fastighetsskötsel
Telenor	Kabel-TV
Telenor	Bredband
Sesab Service	Städning
Falkenberg Energi	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Hiss i Skåne	Serviceavtal hissar

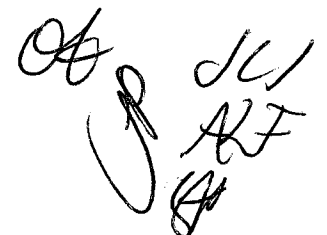
### Underhåll och reparationer

#### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 47 116 kr och planerat underhåll för 39 369 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 2020-05-18 av Sustend (fd Bredablick Fastighetspartner). Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 284 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 199 kr per kvm.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 31 maj 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit 7 protokollförda sammanträden.

## Styrelsens ord

Alla hushåll har fått nya säkerhetsdörrar under 2019. Under året har styrelsen undersökt olika kostnadsbesparande investeringar, ett arbete som fortsätter under 2021 med fokus på framförallt gemensam-el, återvinning av värme från ventilationsluften samt solceller. Inga större renoveringar har skett under året, endast en mindre vattenläcka på radiatorsystemet hos en medlem som upptäcktes och åtgärdades under oktober och november.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2020 har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 6 överlåtelse).

### Medlemmar

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

Föreningens förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2021 då avgifterna ökade med 2 %.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning (tkr)

	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	1 005	1 008	1 005	998
Resultat efter finansiella poster	73	-245	-2 423	136
Förändring av underhållsfond	245	-	-643	271
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	34	-39	-1 562	83
Soliditet %	78	78	76	85
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	647	647	647	647
Driftskostnad, kr / kvm	307	332	308	297
Ränta, kr / kvm	38	51	34	35
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	199	184	194	190
Lån, kr / kvm	3 633	3 679	3 859	2 623
Snittränta (%)	1,05	1,39	1,24	1,35

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	<u>Bundet</u>	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
<b>Vid årets början</b>	<b>21 603 658</b>	-	<b>-2 278 208</b>	<b>-245 403</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-245 403	245 403
Avsättning till underhållsfond		284 000	-284 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-39 369	39 369	
Årets resultat				72 912
<b>Vid årets slut</b>	<b>21 603 658</b>	<b>244 631</b>	<b>-2 768 242</b>	<b>72 912</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 523 611
Årets resultat före fondförändring	72 912
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-284 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	39 369
Summa över/underskott	-2 695 330

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-2 695 330**

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

*g*

*OK*  
*SA*  
*AKT*  
*DL*

## Resultaträkning

Belopp i kr

	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	939 768	939 085
Övriga rörelseintäkter	3	<u>65 589</u>	<u>68 710</u>
<b>Summa rörelseintäkter</b>		1 005 357	1 007 795
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-523 618	-830 535
Övriga externa kostnader	7	-88 273	-82 495
Personalkostnader	8	-60 124	-61 602
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-206 029	-206 030
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-878 044	-1 180 662
<b>Rörelseresultat</b>		127 313	-172 867
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		55	138
Räntekostnader och liknande resultatposter		-54 456	-72 674
<b>Summa finansiella poster</b>		-54 401	-72 536
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		72 912	-245 403
<b>Årets resultat</b>		72 912	-245 403

*g*

*OA P JLV AKF SA*

## Balansräkning

Belopp i kr

Not

2020-12-31

2019-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

10

23 643 400

23 849 429

Summa materiella anläggningstillgångar

23 643 400

23 849 429

#### Summa anläggningstillgångar

23 643 400

23 849 429

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

316

316

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11

35 545

17 993

Summa kortfristiga fordringar

35 861

18 309

##### *Kassa och bank*

12

924 301

691 634

#### Summa omsättningstillgångar

960 162

709 943

### SUMMA TILLGÅNGAR

24 603 562

24 559 372

g

06 CP JCV  
SF AJT



## Balansräkning

Belopp i kr

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		21 603 658	21 603 658
Underhållsfond		244 631	-
Summa bundet eget kapital		21 848 289	21 603 658
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 768 242	-2 278 208
Årets resultat		72 912	-245 403
Summa fritt eget kapital		-2 695 330	-2 523 611
<b>Summa eget kapital</b>		<b>19 152 959</b>	<b>19 080 047</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	13,14	-	-
Summa långfristiga skulder		-	-
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	5 181 000	5 246 500
Leverantörsskulder		79 519	40 282
Skatteskulder		4 098	2 954
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	185 986	189 589
Summa kortfristiga skulder		5 450 603	5 479 325
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>24 603 562</b>	<b>24 559 372</b>

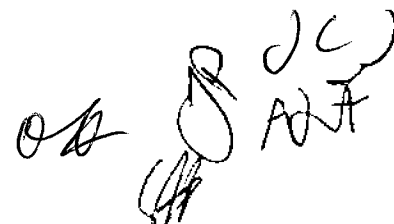
g

OF  
SA  
R  
JLJ  
AF

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	127 313	-172 867
Avskrivningar	206 029	206 030
	<b>333 342</b>	<b>33 163</b>
Erhållen ränta	55	138
Erlagd ränta	-54 456	-72 674
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>278 941</b>	<b>-39 373</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-17 551	8 840
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	36 777	-255 980
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>298 167</b>	<b>-286 513</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	5 209 500	3 212 000
Amortering av låneskulder	-5 275 000	-3 468 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-65 500</b>	<b>-256 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>232 667</b>	<b>-542 513</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>691 634</b>	<b>1 234 147</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>924 301</b>	<b>691 634</b>

(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 10-100 år  
Markanläggningar 10 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	896 712	896 713
Hyror lokaler	43 056	42 372
<b>Summa</b>	<b>939 768</b>	<b>939 085</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	55 080	55 080
Debiterad fastighetsskatt	5 080	3 444
Överlåtelseavgifter	2 346	5 815
Övriga intäkter	3 083	4 371
<b>Summa</b>	<b>65 589</b>	<b>68 710</b>

Handwritten signatures and initials: SA, R, AAF, JCU, and a circled '9'.

### Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	15 159
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	3 288
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	1 376
Värme, installationer	35 950	5 120
Ventilation, installationer	-	3 075
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	5 118
Hiss	-	6 684
Vattenskador	11 166	-
Klottersanering	-	5 914
<b>Summa</b>	<b>47 116</b>	<b>45 734</b>

### Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	26 900	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	12 469	256 781
VA & sanitet, installationer	-	15 670
Huskropp, övrigt	-	38 956
<b>Summa</b>	<b>39 369</b>	<b>311 407</b>

### Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	29 982	29 046
Teknisk förvaltning	57 962	79 859
Besiktningkostnader	6 950	26 353
Serviceavtal	1 500	1 500
Förbrukningsmaterial	3 923	6 511
El	38 895	48 015
Uppvärmning	135 027	134 444
Vatten och avlopp	52 982	48 817
Avfallshantering	29 597	30 114
Försäkringar	14 253	13 556
Systematiskt brandskyddsarbete	11 250	369
Kabel-TV	19 172	19 171
Bredband	35 640	35 640
<b>Summa</b>	<b>437 133</b>	<b>473 394</b>

*g*

*OB*  
*ALF*

### Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	3 998	-
Tele och post	1 045	1 081
Förvaltningskostnader	50 713	62 157
Revision	8 700	9 300
Bankkostnader	777	1 922
Övriga externa tjänster	18 750	3 125
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 290	4 210
Övriga externa kostnader	-	700
<b>Summa</b>	<b>88 273</b>	<b>82 495</b>

### Not 8 Personalkostnader

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

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	45 750	45 000
Utbildning	-	2 463
<b>Summa</b>	<b>45 750</b>	<b>47 463</b>
Sociala avgifter	14 374	14 139
<b>Summa</b>	<b>60 124</b>	<b>61 602</b>

### Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	184 400	184 401
Markanläggningar	21 629	21 629
<b>Summa</b>	<b>206 029</b>	<b>206 030</b>

OB  
ALF

## Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<b><u>Ingående anskaffningsvärden</u></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	15 488 457	15 488 457
-Mark	9 977 053	9 977 053
-Markanläggningar	216 288	216 288
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>25 681 798</b>	<b>25 681 798</b>
<b><u>Ingående avskrivningar</u></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 659 339	-1 474 938
-Markanläggningar	-173 030	-151 401
	-1 832 369	-1 626 339
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-184 400	-184 401
-Årets avskrivning på markanläggning	-21 629	-21 629
	-206 029	-206 030
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-2 038 398</b>	<b>-1 832 369</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>23 643 400</b>	<b>23 849 429</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	13 644 718	13 829 118
Mark	9 977 053	9 977 053
Markanläggningar	21 629	43 258
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	20 800 000	20 800 000
Lokaler	426 000	426 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>21 226 000</b>	<b>21 226 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	12 454 000	12 454 000

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	35 545	17 993
<b>Summa</b>	<b>35 545</b>	<b>17 993</b>

## Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	4 657	5 776
Transaktionskonto Handelsbanken	919 643	685 858
<b>Summa</b>	<b>924 301</b>	<b>691 634</b>

Ob  
ALF  
JLJ  
2020

### Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 181 000	5 246 500
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>5 181 000</b>	<b>5 246 500</b>

### Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	5 181 000	5 246 500
<b>Summa</b>	<b>5 181 000</b>	<b>5 246 500</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	1,40 %	Löst	2 034 500	-	2 034 500	-
Nordea	1,15 %	Löst	3 212 000		3 212 000	-
Nordea*	0,62 %	2021-10-29	-	3 194 000	-	3 194 000
Nordea**	0,65 %	2021-03-18	-	2 015 500	28 500	1 987 000
<b>Summa</b>			<b>5 246 500</b>	<b>5 209 500</b>	<b>5 275 000</b>	<b>5 181 000</b>

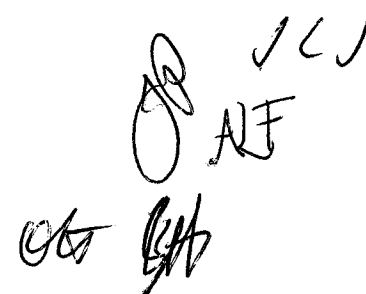
Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

\*Amortering 18 000 kr/år

\*\* Amortering 38 000 kr/år

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	59 139	59 139
Upplupna räntekostnader	4 010	11 085
Förutbetalda intäkter	84 088	77 635
Upplupna revisionsarvoden	10 000	9 800
Upplupna driftskostnader	28 749	31 930
<b>Summa</b>	<b>185 986</b>	<b>189 589</b>


  
 J C J  
 ALF  
 O G  
 S H

## Not 16 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	9 220 000	9 220 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>9 220 000</b>	<b>9 220 000</b>

### Underskrifter

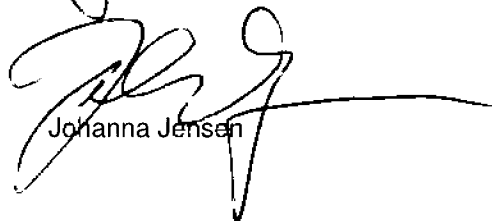
Malmö, 2021-05-15

  
Anna Lönn Franko  
Styrelseordförande

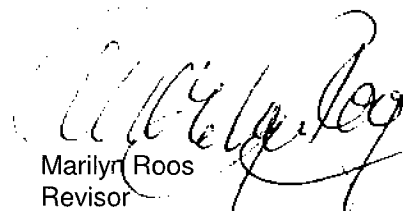
  
Joakim Prabin

Olof Hallström



  
Johanna Jensen

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-19

  
Marilyn Roos  
Revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Valnöten 1 i Malmö

Organisationsnummer 769614-3440

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Valnöten 1 i Malmö för räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

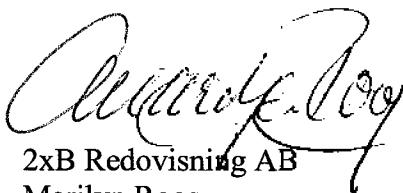
Revisionen innebär att jag genomfört den med hög men inte absolut säkerhet försäkrat mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag anser att min revision ger mig en grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningslagens övriga delar.

Med det underlag som jag fått ta del av har jag inte funnit anledning till någon anmärkning.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 19 maj 2021



2xB Redovisning AB  
Marilyn Roos  
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](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

