

Bostadsrättsföreningen Vannagårdsgatan

Årsredovisning 2019



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Vannagårdsgatan
769616-6896
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vannagårdsgatan, 769616-6896, 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 bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelsen 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 2007-05-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-07-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-26 hos Bolagsverket.

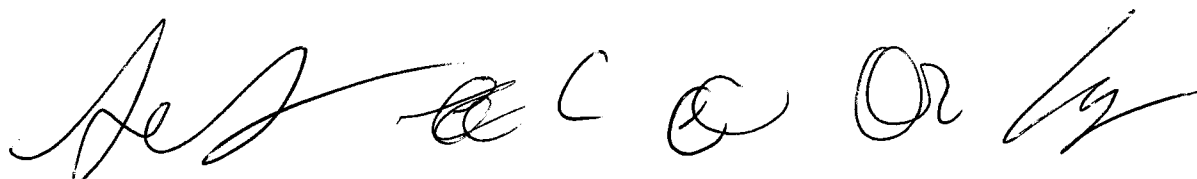
Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Vald t.o.m. föreningsstämman
Eva Christiansson	Ordförande	2021
Guzz Zilverframe	Ledamot	2020
Anna-Lovisa Andersson	Ledamot	2020
Kasper Wirth	Ledamot	2020
Osvaldo Rivero Moraez	Ledamot	2020
Styrelsesuppleanter		
Michael Lion	Suppleant	2020
Camilla Lorensen	Suppleant	2021
Joachim Svensson	Suppleant	2020
Ordinarie revisorer		
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	
Valberedning		
Andreas Hallqvist	Sammanställande	2020
Arash Pir Hosseinian		2020
Camilla Lorensen		2020

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Malmö Vannagården 4, Vannagården 5, Vannahon 1, Vannahon 2 samt Vannakaret 10 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 78 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1992. Fastigheternas adresser är Vannagårdsgatan 58-212.

Föreningen upplåter 73 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lägenheter, 58 parkeringsplatser och 4 MC-platser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1,5 rok	2 rok	3 rok	4 rok
7	32	7	32

Total tomtarea:	8 402 kvm
Total bostadsarea:	6 026 kvm
- varav bostadsrättsarea:	5 610 kvm
- varav hyresrättsarea:	416 kvm

Fastighetsinformation

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
Ownit (installation pågår, färdigställs under 2020)	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
Örestads Bevakning	Jour
Bredablick Fastighetspartner	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Nomor	Skadedjursbekämpning

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 218 711 kr och planerat underhåll för 402 160 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 2019-03-16 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 193 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 198 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av utvändiga trappor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 23 maj 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har 10 överlåtelse av bostadsrätter skett. Föregående år skedde 11 överlåtelse.

Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 1 st.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 99 medlemmar.

16 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

16 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 99 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 årsavgifter är oförändrade sedan 1 januari 2013. December 2019 var en avgiftsfri månad för föreningens medlemmar.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	4 099	4 385	4 332	4 331
Resultat efter finansiella poster	581	870	-116	995
Förändring av underhållsfond	791	600	-453	453
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	537	1 017	1 086	1 300
Soliditet %	45	45	44	43
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	650	650	644	644
Bostadshyra kr / kvm	1 054	1 036	1 138	1 100
Driftskostnad, kr / kvm	166	135	127	131
Ränta, kr / kvm	110	113	122	162
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	198	208	110	83
Lån, kr / kvm	8 642	8 569	8 745	8 921
Snittränta (%)	1,27	1,32	1,39	1,82

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 bostadsarea 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	49 787 502	600 042	-8 891 518	870 115
Disposition enligt föreningsstämma			870 115	-870 115
Avsättning till underhållsfond		1 193 000	-1 193 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-402 160	402 160	
Årets resultat				581 399
Vid årets slut	49 787 502	1 390 882	-8 812 243	581 399

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-8 021 403
Årets resultat före fondförändring	581 399
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 193 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	402 160
Summa över/underskott	-8 230 844

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-8 230 844**

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

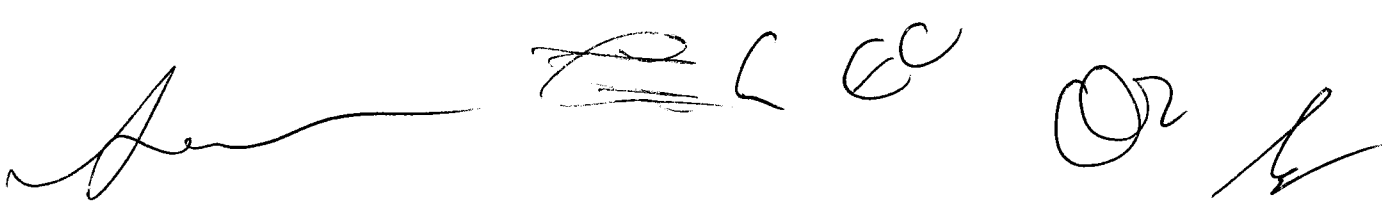
Resultaträkning

<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	3 936 246	4 226 257
Övriga rörelseintäkter	3	162 460	158 770
Summa rörelseintäkter		4 098 706	4 385 027
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 623 716	-1 679 711
Övriga externa kostnader	7	-364 896	-301 684
Personalkostnader	8	-121 906	-103 672
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-747 168	-747 350
Summa rörelsekostnader		-2 857 686	-2 832 417
Rörelseresultat		1 241 020	1 552 610
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 209	1 178
Räntekostnader och liknande resultatposter		-660 830	-683 673
Summa finansiella poster		-659 621	-682 495
Resultat efter finansiella poster		581 399	870 115
Årets resultat		581 399	870 115

Handwritten signatures of the board members, including the Chairman and the Auditor.

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	91 082 933	91 830 101
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		91 082 933	91 830 101
Summa anläggningstillgångar		91 082 933	91 830 101
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		12 553	60 617
Övriga fordringar		2 159	2 933
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	50 976	49 192
Summa kortfristiga fordringar		65 688	112 742
Kassa och bank	13	4 392 970	2 471 890
Summa omsättningstillgångar		4 458 658	2 584 632
SUMMA TILLGÅNGAR		95 541 591	94 414 733



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		49 787 502	49 787 502
Underhållsfond		1 390 882	600 042
Summa bundet eget kapital		51 178 384	50 387 544
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 812 243	-8 891 518
Årets resultat		581 399	870 115
Summa fritt eget kapital		-8 230 844	-8 021 403
Summa eget kapital		42 947 540	42 366 141
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	25 343 440	50 577 383
Summa långfristiga skulder		25 343 440	50 577 383
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	26 733 943	1 060 424
Leverantörsskulder		9 681	51 332
Skatteskulder		4 419	10 046
Övriga skulder		-	26 678
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	502 568	322 729
Summa kortfristiga skulder		27 250 611	1 471 209
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		95 541 591	94 414 733

Five handwritten signatures in black ink, arranged horizontally from left to right. The signatures vary in style, with some being more cursive and others more blocky.

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	1 241 020	1 552 610
Avskrivningar	747 168	747 350
	1 988 188	2 299 960
Erhållen ränta	1 209	1 178
Erlagd ränta	-660 830	-683 673
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 328 567	1 617 465
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	47 054	-53 680
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	105 883	-332 901
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 481 504	1 230 884
<i>Investeringsverksamheten</i>	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	12 506 640	-
Amortering av låneskulder	-12 067 064	-1 060 424
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	439 576	-1 060 424
Årets kassaflöde	1 921 080	170 460
Likvida medel vid årets början	2 471 890	2 301 430
Likvida medel vid årets slut	4 392 970	2 471 890

(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	120 år
Markanläggningar	20-30 år
Inventarier, maskiner och installationer	Avskrivna

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder*	3 340 270	3 644 057
Hyror bostäder	438 321	430 944
Hyror p-platser/garage	157 655	151 256
Summa	3 936 246	4 226 257

*December 2019 var avgiftsfri för föreningens medlemmar.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
TV och bredband	69 675	70 204
Överlåtelseavgifter	12 693	13 566
Andrahandsuthyrningsavgifter	2 328	2 274
Övriga intäkter	77 764	72 726
Summa	162 460	158 770

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Bostäder	26 125	8 351
Armaturer, gemensamma utrymmen	2 500	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	3 244	16 704
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	46 698
VA & sanitet, installationer	6 754	28 403
Värme, installationer	48 607	19 662
Ventilation, installationer	20 852	23 643
El, installationer	15 094	-
Övriga installationer	544	-
Huskropp	10 741	22 714
Markytor	15 263	657
Vattenskador	68 988	44 070
Summa	218 711	210 901

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Bostäder	-	514 520
Övrigt, gemensamma utrymmen	148 894	-
VA & sanitet, installationer	-	69 625
Huskropp, fönster	25 578	-
Huskropp, övrigt	57 875	-
Markytor	169 813	70 813
Summa	402 160	654 958

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	107 223	104 286
Teknisk förvaltning	191 139	171 863
Besiktningkostnader	135 131	11 220
Bevakningskostnader	2 370	-
Snöröjning	28 884	62 929
Förbrukningsmaterial	30 141	11 592
Övriga utgifter för köpta tjänster	15 900	3 563
El	67 768	73 421
Vatten och avlopp	205 564	181 134
Avfallshantering	109 006	104 844
Försäkringar	30 674	30 075
Systematiskt brandskyddsarbete	18 965	-
Kabel-TV	60 080	58 927
Summa	1 002 845	813 852

Handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller initials and signatures in the center and right.

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	22 573
Frakter och transporter	179	-
Kontorsmateriel och trycksaker	1 269	1 695
Tele och post	7 844	17 590
Förvaltningskostnader	199 228	185 875
Revision	11 375	17 875
Jurist- och advokatkostnader	51 346	7 200
Bankkostnader	3 726	1 730
IT-tjänster	821	8 684
Övriga externa tjänster	31 250	-
Övriga externa kostnader	57 858	38 462
Summa	364 896	301 684

Not 8 Personalkostnader


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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	92 500	70 875
Valberedning	500	-
Övriga arvoden	-	3 400
Löner till anställda	-	4 611
Summa	93 000	78 886
Sociala avgifter	28 906	24 786
Summa	121 906	103 672

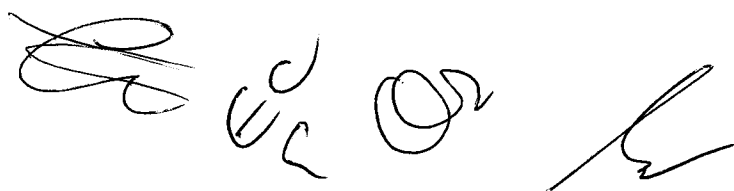
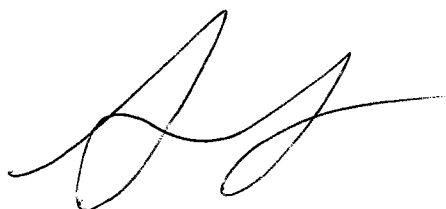
Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	671 439	671 440
Markanläggningar	75 729	75 730
Inventarier, maskiner och installationer	-	180
Summa	747 168	747 350



Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	76 986 320	76 986 320
-Mark	17 814 813	17 814 813
-Markanläggningar	2 070 907	2 070 907
Utgående anskaffningsvärden	96 872 040	96 872 040
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-4 464 484	-3 793 044
-Markanläggningar	-577 455	-501 725
	-5 041 939	-4 294 769
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-671 439	-671 440
-Årets avskrivning på markanläggning	-75 729	-75 730
	-747 168	-747 170
Utgående avskrivningar	-5 789 107	-5 041 939
Redovisat värde	91 082 933	91 830 101
<i>Varav</i>		
Byggnader	71 850 397	72 521 836
Mark	17 814 813	17 814 813
Markanläggningar	1 417 723	1 493 452
Taxeringsvärden		
Bostäder	66 600 000	51 200 000
Totalt taxeringsvärde	66 600 000	51 200 000
<i>Varav byggnader</i>	48 600 000	37 800 000



Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

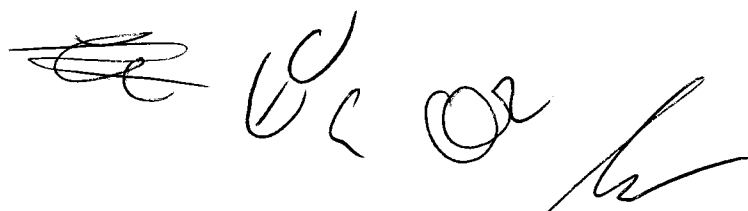
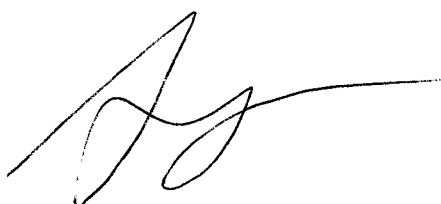
	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	79 476	79 476
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	79 476	79 476
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-79 476	-79 296
	-79 476	-79 296
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-180
	-	-180
<i>Utgående avskrivningar</i>	-79 476	-79 476
Redovisat värde	-	-

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	50 976	49 192
Summa	50 976	49 192

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	4 381 946	2 460 866
Transaktionskonto SEB	11 024	11 024
Summa	4 392 970	2 471 890



Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	26 733 943	1 060 424
Förfaller 2-5 år från balansdagen	25 343 440	4 241 696
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	46 335 687
Summa	52 077 383	51 637 807

Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	52 077 383	51 637 807
Summa	52 077 383	51 637 807

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	1,37 %	2020-10-28	13 543 707	-	353 476	13 190 231
SEB	1,46 %	2020-09-28	13 543 716	-	353 476	13 190 240
SEB	1,16 %	2021-10-28	13 543 744	-	353 472	13 190 272
SEB	0,82 %	2024-09-28	-	12 506 640	-	12 506 640
SEB	-	Löst	11 006 640	-	11 006 640	-
Summa			51 637 807	12 506 640	12 067 064	52 077 383

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

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	82 713	-
Upplupna räntekostnader	3 493	3 748
Förutbetalda intäkter	305 312	278 949
Upplupna revisionsarvoden	14 500	17 500
Upplupna driftskostnader	96 550	22 532
Summa	502 568	322 729

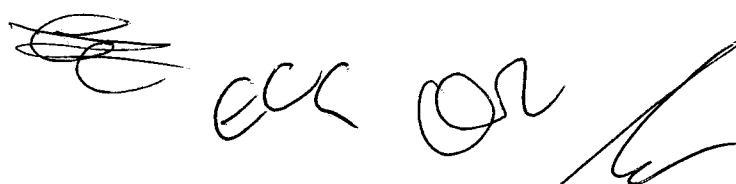
Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Hyresgästerna i en hyresrätt på 4 rok och 106 kvm har efter årets utgång avflyttat. Lägenheten kommer därmed under 2020 upplåtas av föreningen.

Not 18 Ställda säkerheter

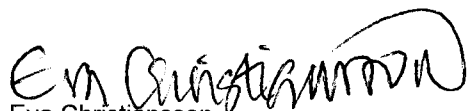
Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	68 170 000	68 170 000
Summa ställda säkerheter	68 170 000	68 170 000

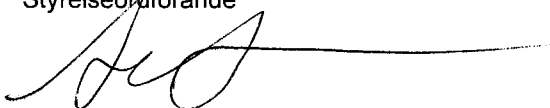



Underskrifter

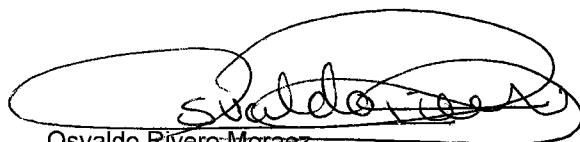
Malmö, 2020-04-29



Eva Christiansson
Styrelseordförande



Anna-Lovisa Andersson



Osvaldo Rivero Moraes



Guzz Zilverframe



Kasper Wirth

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-29
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vannagårdsgatan, org.nr. 769616-6896

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vannagårdsgatan för år 2019.

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av 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 19/4-2020

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

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

Balanserat resultat

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

Balansräkning

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

Bostadsrättsförening

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

Föreningsstämma

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

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

