

Bostadsrättsföreningen Vannagårdsgatan

Årsredovisning 2020



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Vannagårdsgatan
769616-6896
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

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

CC

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vannagårdsgatan, 769616-6896, 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. 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

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Eva Christiansson	Ordförande	2021
Guzz Zilverframe	Ledamot	2022
Anna-Lovisa Andersson	Ledamot	2022
Camilla Lorensen	Ledamot	2021
Kasper Wirth	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter

Mattis Enertz	Suppleant	2021
Joachim Svensson	Suppleant	2022
Andreas Norling	Suppleant	2021

Ordinarie revisorer

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

Valberedning

Andreas Hallqvist	Sammanställande
Arash Pir Hosseinian	
Camilla Lorensen	

Firmateckning

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

L

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 74 lägenheter med bostadsrätt samt 4 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:	5 716 kvm
- varav hyresrättsarea:	310 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	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
Örestads Bevakning	Jour
Sustend (fd Bredablick Fastighetspartner)	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Bredablick Förvaltning	Vinterrenhållning

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 377 187 kr och planerat underhåll för 3 357 188 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

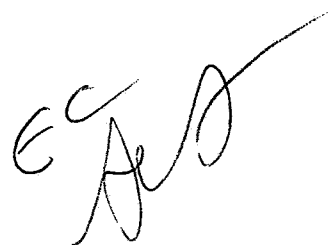
Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-03-16 av Sustend (fd Bredablick Fastighetspartner). Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 217 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 202 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 22 juni 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

CL



C

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2020 har 10 överlåtelser av bostadsrätter skett. Föregående år skedde 10 överlåtelser.
Under 2020 har 1 upplåtelse av bostadsrätt skett.

Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 2 st.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 99 medlemmar.
12 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
13 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 98 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.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	4 314	4 099	4 385	4 332
Resultat efter finansiella poster	-2 360	581	870	-116
Förändring av underhållsfond	-1 391	791	600	-453
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-222	537	1 017	1 086
Soliditet %	44	45	45	44
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	639	650	650	644
Bostadshyra kr / kvm	1 067	1 054	1 036	1 138
Driftskostnad, kr / kvm	189	166	135	127
Ränta, kr / kvm	97	110	113	122
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	202	198	208	110
Lån, kr / kvm	8 466	8 642	8 569	8 745
Snittränta (%)	1,14	1,27	1,32	1,39

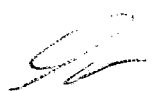
Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

C



CL



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	1 390 882	-8 812 243	581 399
Disposition enligt föreningsstämma			581 399	-581 399
Avsättning till underhållsfond		1 217 000	-1 217 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 607 882	2 607 882	
Årets upplåtelser/kapitaltillskott etc	1 241 240			
Årets resultat				-2 359 948
Vid årets slut	51 028 742	-	-6 839 962	-2 359 948

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-8 230 844
Årets resultat före fondförändring	-2 359 948
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 217 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 607 882
Summa över/underskott	-9 199 910

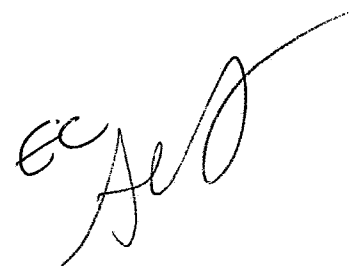
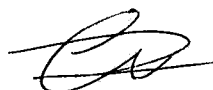
Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-9 199 910

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


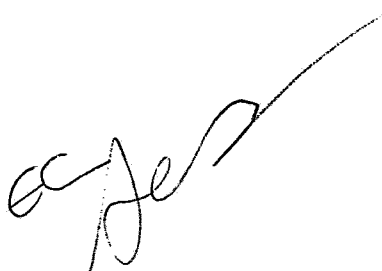
CL



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 141 972	3 936 246
Övriga rörelseintäkter	3	172 254	162 460
Summa rörelseintäkter		4 314 226	4 098 706
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-4 872 860	-1 623 716
Övriga externa kostnader	7	-296 177	-364 896
Personalkostnader	8	-177 790	-121 906
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-747 168	-747 168
Summa rörelsekostnader		-6 093 995	-2 857 686
Rörelseresultat		-1 779 769	1 241 020
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 724	1 209
Räntekostnader och liknande resultatposter		-581 903	-660 830
Summa finansiella poster		-580 179	-659 621
Resultat efter finansiella poster		-2 359 948	581 399
Årets resultat		-2 359 948	581 399

↪

OK

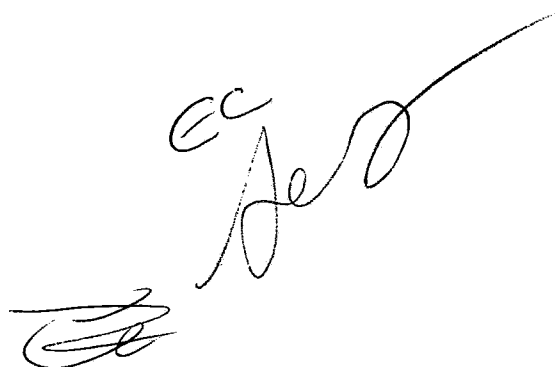


Balansräkning

<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	90 335 765	91 082 933
Inventarier, maskiner och installationer	11	720 458	-
Summa materiella anläggningstillgångar		91 056 223	91 082 933
Summa anläggningstillgångar		91 056 223	91 082 933
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		39 761	12 553
Övriga fordringar		7 138	2 159
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	92 970	50 976
Summa kortfristiga fordringar		139 869	65 688
Kassa och bank	13	2 871 232	4 392 970
Summa omsättningstillgångar		3 011 101	4 458 658
SUMMA TILLGÅNGAR		94 067 324	95 541 591

C

Ch



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		51 028 742	49 787 502
Underhållsfond		-	1 390 882
Summa bundet eget kapital		51 028 742	51 178 384
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 839 962	-8 812 243
Årets resultat		-2 359 948	581 399
Summa fritt eget kapital		-9 199 910	-8 230 844
Summa eget kapital		41 828 832	42 947 540
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14,15	37 473 207	25 343 440
Summa långfristiga skulder		37 473 207	25 343 440
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	13 543 752	26 733 943
Leverantörsskulder		371 075	9 681
Skatteskulder		6 313	4 419
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	844 145	502 568
Summa kortfristiga skulder		14 765 285	27 250 611
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 067 324	95 541 591

C

U



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	-1 779 769	1 241 020
Avskrivningar	747 168	747 168
	-1 032 601	1 988 188
Erhållen ränta	1 724	1 209
Erlagd ränta	-581 903	-660 830
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-1 612 780	1 328 567
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-74 182	47 054
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	704 865	105 883
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-982 097	1 481 504
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	1 241 240	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-720 457	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	520 783	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	25 850 257	12 506 640
Amortering av låneskulder	-26 910 681	-12 067 064
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 060 424	439 576
Årets kassaflöde	-1 521 738	1 921 080
Likvida medel vid årets början	4 392 970	2 471 890
Likvida medel vid årets slut	2 871 232	4 392 970

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

C



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

Not 2 Årsavgifter och hyror

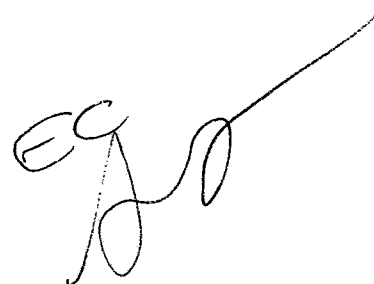
	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder*	3 654 263	3 340 270
Hyor bostäder	330 790	438 321
Hyor p-platser/garage	156 919	157 655
Summa	4 141 972	3 936 246

*December 2019 var avgiftsfri för föreningens medlemmar.

CL



C



Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
TV och bredband	70 898	69 675
Överlåtelseavgifter	9 404	12 693
Andrahandsuthyrningsavgifter	7 699	2 328
Övriga intäkter	84 253	77 764
Summa	172 254	162 460

Not 4 Reparationer

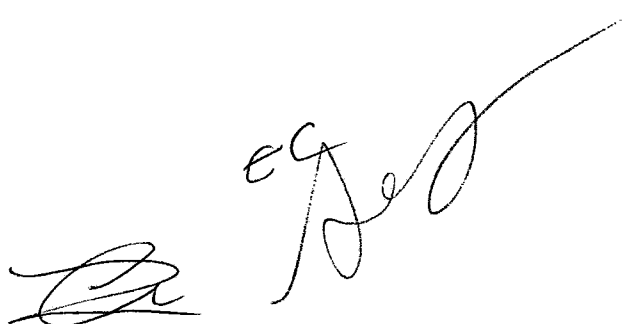
	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Bostäder	14 121	26 125
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	10 239	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	17 522	2 500
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	23 360	3 244
VA & sanitet, installationer	36 622	6 754
Värme, installationer	165 232	48 607
Ventilation, installationer	2 938	20 852
El, installationer	10 476	15 094
Övriga installationer	806	544
Huskropp	26 688	10 741
Markytor	20 014	15 263
Vattenskador	44 306	68 987
Övrigt	4 863	-
Summa	377 187	218 711

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	114 500	148 894
Värme, installationer	430 563	-
El, installationer	20 188	-
Huskropp, fönster	-	25 578
Huskropp, övrigt	2 542 094	57 875
Markytor	249 843	169 813
Summa	3 357 188	402 160

C

Q



Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	111 462	107 223
Teknisk förvaltning	405 402	191 139
Besiktningkostnader	20 285	135 131
Bevakningskostnader	150	2 370
Snöröjning	13 119	28 884
Förbrukningsmaterial	34 506	30 141
Övriga utgifter för köpta tjänster	7 881	15 900
El	55 544	67 768
Vatten och avlopp	218 630	205 564
Avfallshantering	103 265	109 006
Försäkringar	31 896	30 674
Systematiskt brandskyddsarbete	50 389	18 965
Kabel-TV	60 918	60 080
Bredband	25 038	-
Summa	1 138 485	1 002 845

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kostnader för transportmedel	156	-
Frakter och transporter	-	179
Kontorsmateriel och trycksaker	183	1 269
Tele och post	4 620	7 844
Förvaltningskostnader	208 150	199 228
Revision	19 375	11 375
Jurist- och advokatkostnader	10 869	51 346
Bankkostnader	2 525	3 726
IT-tjänster	4 752	821
Övriga externa tjänster	7 600	31 250
Övriga externa kostnader	37 948	57 858
Summa	296 177	364 896

Not 8 Personalkostnader

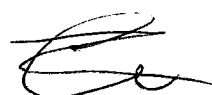
Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	134 144	92 500
Valberedning	-	500
Övriga arvoden	1 500	-
Summa	135 644	93 000
Sociala avgifter	42 146	28 906
Summa	177 790	121 906

Q







Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	671 439	671 439
Markanläggningar	75 729	75 729
Summa	747 168	747 168

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
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	-5 135 923	-4 464 484
-Markanläggningar	-653 184	-577 455
	-5 789 107	-5 041 939
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-671 439	-671 439
-Årets avskrivning på markanläggning	-75 729	-75 729
	-747 168	-747 168
Utgående avskrivningar	-6 536 275	-5 789 107
 Redovisat värde	90 335 765	91 082 933
 <i>Varav</i>		
Byggnader	71 178 958	71 850 397
Mark	17 814 813	17 814 813
Markanläggningar	1 341 994	1 417 723
 Taxeringsvärden		
Bostäder	66 600 000	66 600 000
Totalt taxeringsvärde	66 600 000	66 600 000
<i>Varav byggnader</i>	48 600 000	48 600 000

⌂

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	79 476	79 476
Utgående anskaffningsvärden	79 476	79 476
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-799 934	-79 476
	-799 934	-79 476
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
Utgående avskrivningar	-799 934	-79 476
Redovisat värde	720 458	-

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	92 970	50 976
Summa	92 970	50 976

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 860 209	4 381 946
Transaktionskonto SEB	11 024	11 024
Summa	2 871 232	4 392 970

A




Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	13 543 752	26 733 943
Förfaller 2-5 år från balansdagen	37 473 207	25 343 440
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	51 016 959	52 077 383

Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	51 016 959	52 077 383
Summa	51 016 959	52 077 383

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	1,37 %	Löst	13 190 231	-	13 190 231	-
SEB	1,46 %	Löst	13 190 240	-	13 190 240	-
SEB	1,16 %	2021-10-28	13 190 272	-	353 472	12 836 800
SEB	0,82 %	2024-09-28	12 506 640	-	-	12 506 640
SEB	0,66 %	2025-09-28	-	12 925 133	88 369	12 836 764
SEB	0,68 %	2025-10-28	-	12 925 124	88 369	12 836 755
Summa			52 077 383	25 850 257	26 910 681	51 016 959

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

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	124 323	82 713
Upplupna räntekostnader	2 352	3 493
Förutbetalda intäkter	330 764	305 312
Upplupna revisionsarvoden	17 000	14 500
Upplupna driftskostnader	369 706	96 550
Summa	844 145	502 568

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	68 170 000	68 170 000
Summa ställda säkerheter	68 170 000	68 170 000

Q

4

Underskrifter

Malmö, 2021-04-28



Eva Christiansson
Styrelseordförande



Guzz Zilverframe



Anna-Lovisa Andersson

Camilla Lorensen



Kasper Wirth

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-04
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

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 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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 4/5 2021

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 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

