

Bostadsrättsföreningen Vitruvius

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Vitruvius
769604-7930
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

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

Handwritten signatures and initials:
AM Åsa
Kell
EB PD P

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vitruvius, 769604-7930, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning tillföreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-09-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-02-07 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-17 hos Bolagsverket.

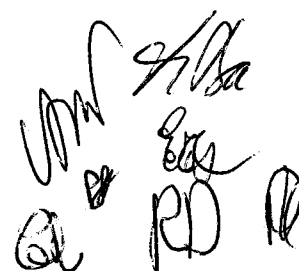
Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Vald t.o.m. föreningsstämman
Göran Balldin	Ordförande	2020
Pär-Håkan Andersson	Ledamot	2020
Elisabeth Engström Franzén	Ledamot	2020
Ronny Danielsson	Ledamot	2020
Claes Löwenborg	Ledamot	2020
Anna Watrang	Ledamot	2020
Ordinarie revisorer		
Deloitte AB	Auktoriserad revisor	2020
Valberedning		
Marianne Löwenborg	Sammanställande	2020
Lillemor Paulsen	Sammanställande	2020

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Salongen 11 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 14 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2001. Fastighetens adress är Sundspromenaden 15.

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt och 16 garageplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
4 st	5 st	4 st	1 st

Total tomtarea: 1 248 kvm

Total bostadsarea: 1 621 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2012-12-05.

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

Bredablick Förvaltning
WASABI c&p inredning & fastighetsservice
Com Hem
E.ON
E.ON
Nomor
Kone

Ekonomisk förvaltning
Fastighetsskötsel
Kabel-TV
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Skadedjursbekämpning
Serviceavtal hissar

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 54 003 kr och planerat underhåll för 38 375 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

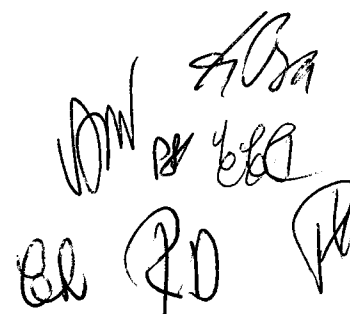
Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017-05-31 av Sustend.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 240 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 148 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 6 maj 2019, samt extra föreningsstämma 9 december 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har inga överlåtelse av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 21 medlemmar.

Inga tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

Inga avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 21 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2015 då avgifterna höjdes med 4 %.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	1 250	1 191	1 177	1 176
Resultat efter finansiella poster	-120	-262	-159	-237
Förändring av underhållsfond	202	204	240	185
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	224	109	192	169
Soliditet %	81	80	80	79
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	612	612	612	612
Driftskostnad, kr / kvm	303	333	307	293
Ränta, kr / kvm	63	66	67	87
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	148	148	148	130
Lån, kr / kvm	6 524	6 647	6 894	7 202
Snittränta (%)	0,97	0,99	0,98	1,21

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.

Handwritten signatures and initials, including "ABa", "Eto", "RD", and "A".

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	45 800 000	1 090 222	-1 639 742	-261 545
Disposition enligt föreningsstämma			-261 545	261 545
Avsättning till underhållsfond		240 000	-240 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-38 375	38 375	
Årets resultat				-119 625
Vid årets slut	45 800 000	1 291 847	-2 102 912	-119 625

Resultatdisposition

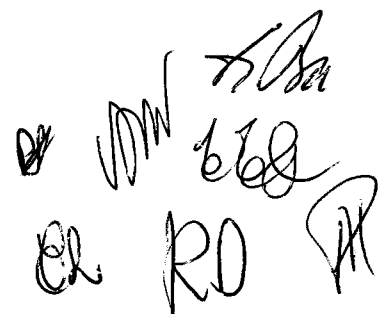
Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 901 287
Årets resultat före fondförändring	-119 625
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-240 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	38 375
Summa över/underskott	-2 222 537

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-2 222 537**

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



 Handwritten signatures and initials, including what appears to be 'ER', 'RO', and 'AR'.

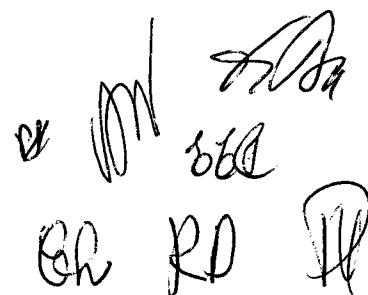
Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 164 336	1 164 336
Övriga rörelseintäkter	3	85 525	26 320
Summa rörelseintäkter		1 249 861	1 190 656
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-583 740	-693 955
Övriga externa kostnader	7	-138 056	-76 066
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-545 263	-575 403
Summa rörelsekostnader		-1 267 059	-1 345 424
Rörelseresultat		-17 198	-154 768
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-102 455	-106 777
Summa finansiella poster		-102 427	-106 777
Resultat efter finansiella poster		-119 625	-261 545
Årets resultat		-119 625	-261 545

[Handwritten signatures and initials]

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	9	55 039 088	55 553 101
Inventarier, maskiner och installationer	10	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		55 039 088	55 553 101
Summa anläggningstillgångar		55 039 088	55 553 101
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		3 292	10 069
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	81 789	43 634
Summa kortfristiga fordringar		85 081	53 703
Kassa och bank	12	447 617	295 156
Summa omsättningstillgångar		532 698	348 859
SUMMA TILLGÅNGAR		55 571 786	55 901 960



 Handwritten signatures and initials, including what appears to be 'M', 'A', 'BR', 'RD', and 'H'.

Balansräkning

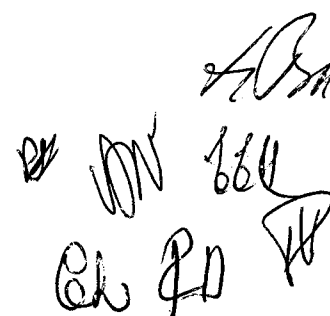
<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		45 800 000	45 800 000
Underhållsfond		1 291 847	1 090 222
Summa bundet eget kapital		47 091 847	46 890 222
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 102 912	-1 639 742
Årets resultat		-119 625	-261 545
Summa fritt eget kapital		-2 222 537	-1 901 287
Summa eget kapital		44 869 310	44 988 935
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	3 688 000	10 575 207
Summa långfristiga skulder		3 688 000	10 575 207
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	6 887 207	200 000
Leverantörsskulder		44 513	48 667
Skatteskulder		2 244	2 062
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	80 512	87 089
Summa kortfristiga skulder		7 014 476	337 818
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 571 786	55 901 960

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	-17 197	-154 768
Avskrivningar	545 263	575 403
	528 066	420 635
Erhållen ränta	28	
Erlagd ränta	-102 456	-106 777
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	425 638	313 858
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-31 379	-5 904
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-10 548	-45 442
Kassaflöde från den löpande verksamheten	383 711	262 512
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-31 250	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	352 461	262 512
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	3 738 000	-
Amortering av låneskulder	-3 938 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	-400 000
Årets kassaflöde	152 461	-137 488
Likvida medel vid årets början	295 156	432 644
Likvida medel vid årets slut	447 617	295 156

(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	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år
Ventilation	20 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	991 536	991 536
Hyror p-platser/garage	172 800	172 800
Summa	1 164 336	1 164 336

Handwritten signatures and initials:
AS
BB
PB

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	20 800	16 200
Övriga intäkter	64 725	1 270
Försäkringsersättningar	-	8 850
Summa	85 525	26 320

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Lokaler	-	1 155
Armaturer, gemensamma utrymmen	5 675	22 193
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	15 866	16 347
VA & sanitet, installationer	8 344	5 763
Värme, installationer	-	15 545
Ventilation, installationer	438	438
El, installationer	5 212	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	438
Hiss	11 675	10 960
Huskropp	6 794	31 761
P-platser/garage	-	1 875
Klottersanering	-	11 244
Summa	54 003	117 718

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	16 360
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	19 583
Ventilation, installationer	38 375	-
Summa	38 375	35 943

ASB
 ✓ 10/11/2019
 OR RA H

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	30 888	30 068
Teknisk förvaltning	49 391	46 315
Besiktningkostnader	2 699	1 496
Snöröjning	2 338	11 451
Serviceavtal	10 495	6 207
Förbrukningsinventarier	-	3 244
Förbrukningsmaterial	3 252	13 857
Övriga utgifter för köpta tjänster	13 203	775
EI	55 811	57 026
Uppvärmning	147 991	168 985
Vatten och avlopp	26 076	26 678
Avfallshantering	11 756	14 921
Försäkringar	11 781	11 550
Systematiskt brandskyddsarbete	1 976	26 025
Samfälligheter	106 328	104 872
Kabel-TV	12 250	11 995
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	5 128	4 830
Summa	491 362	540 294

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	4 097	-
Tele och post	1 114	660
Förvaltningskostnader	58 273	61 041
Revision	8 750	8 500
Bankkostnader	706	357
IT-tjänster	3 100	3 043
Övriga externa tjänster	3 545	1 374
Övriga externa kostnader	58 470	1 091
Summa	138 056	76 066

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	545 263	543 181
Inventarier, maskiner och installationer	-	32 222
Summa	545 263	575 403

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page.

Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	54 401 597	54 401 597
-Mark	5 600 000	5 600 000
	<u>60 001 597</u>	<u>60 001 597</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	31 250	-
	<u>31 250</u>	<u>-</u>
Utgående anskaffningsvärden	60 032 847	60 001 597
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-4 448 496	-3 905 315
	<u>-4 448 496</u>	<u>-3 905 315</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-545 263	-543 181
	<u>-545 263</u>	<u>-543 181</u>
Utgående avskrivningar	-4 993 759	-4 448 496
Redovisat värde	55 039 088	55 553 101
<i>Varav</i>		
Byggnader	49 439 088	49 953 101
Mark	5 600 000	5 600 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	37 600 000	33 200 000
Lokaler	1 161 000	1 135 000
Totalt taxeringsvärde	38 761 000	34 335 000
<i>Varav byggnader</i>	24 761 000	23 935 000

Handwritten signatures and initials, including "MSa", "EQR", and "H".

Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	269 238	269 238
	<u>269 238</u>	<u>269 238</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	269 238	269 238
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-269 238	-237 016
	<u>-269 238</u>	<u>-237 016</u>
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-32 222
	<u>-</u>	<u>-32 222</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-269 238	-269 238
Redovisat värde	-	-

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna hyresintäkter	37 107	-
Förutbetalda kostnader	44 682	43 634
Summa	81 789	43 634

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	356	356
Transaktionskonto Handelsbanken	447 261	294 801
Summa	447 617	295 156

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page.

Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	6 887 207	200 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	3 688 000	800 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	9 775 207
Summa	10 575 207	10 775 207

Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	10 575 207	10 775 207
Summa	10 575 207	10 775 207

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,96 %	2019-12-30	3 938 000	-	3 938 000	-
SEB	1,09 %	2020-08-28	2 100 000	-	-	2 100 000
SEB	1,00 %	2020-12-28	4 737 207	-	-	4 737 207
SEB	0,95 %	2022-12-28	-	3 738 000	-	3 738 000
Summa			10 775 207	3 738 000	3 938 000	10 575 207

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

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	-	979
Förutbetalda intäkter	31 490	32 390
Upplupna revisionsarvoden	9 000	9 000
Upplupna driftskostnader	40 022	44 720
Summa	80 512	87 089

[Handwritten signatures and initials]

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	13 800 000	13 800 000
Summa ställda säkerheter	13 800 000	13 800 000

Underskrifter

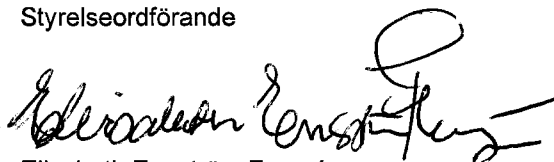
Malmö, 2020-04-29



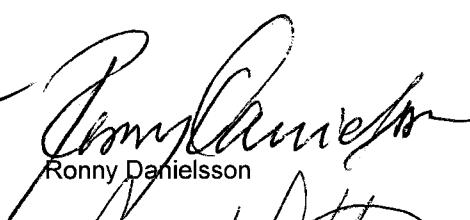
Göran Balldin
Styrelseordförande



Pär-Håkan Andersson



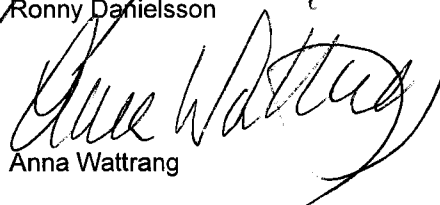
Elisabeth Engström Franzén



Ronny Danielsson



Claes Löwenborg



Anna Wattrang

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-07
Deloitte AB



Paul Hansson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vitruvius
organisationsnummer 769604-7930

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vitruvius för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 revisionsssed 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 huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vitruvius för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 7 maj 2020

Deloitte AB



Paul Hansson
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

