

Bostadsrättsföreningen Vitruvius

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Vitruvius
769604-7930
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vitruvius, 769604-7930, 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 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Göran Balldin	Ordförande	2021
Pär-Håkan Andersson	Ledamot	2021
Elisabeth Engström Franzén	Ledamot	2021
Ronny Danielsson	Ledamot	2021
Claes Löwenborg	Ledamot	2021
Anna Wattrang	Ledamot	2021

Ordinarie revisorer

Deloitte AB, Paul Hansson	Auktoriserad revisor	2021
---------------------------	----------------------	------

Valberedning

Marianne Löwenborg
Lillemor Paulsen

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö 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

WASABI c&p inredning & fastighetsservice

Com Hem

E.ON

E.ON

Anticimex

Kone

Fastighetsskötsel

Kabel-TV

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Skadedjursbekämpning

Serviceavtal hissar

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 22 628 kr och planerat underhåll för 174 550 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 215 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 133 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2 juni 2020, samt extra föreningsstämma 2 november 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2020 har inga överlåtelser 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

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	1 224	1 250	1 191	1 177
Resultat efter finansiella poster	-288	-120	-262	-159
Förändring av underhållsfond	40	202	204	240
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	217	224	109	192
Soliditet %	81	81	80	80
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	612	612	612	612
Driftskostnad, kr / kvm	321	303	333	307
Ränta, kr / kvm	68	63	66	67
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	133	148	148	148
Lån, kr / kvm	6 370	6 524	6 647	6 894
Snittränta (%)	1,07	0,97	0,99	0,98

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

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

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	45 800 000	1 291 847	-2 102 912	-119 625
Disposition enligt föreningsstämma			-119 625	119 625
Avsättning till underhållsfond		215 000	-215 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-174 550	174 550	
Årets resultat				-288 368
Vid årets slut	45 800 000	1 332 297	-2 262 987	-288 368

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 222 537
Årets resultat före fondförändring	-288 368
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-215 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	174 550
Summa över/underskott	-2 551 355

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-2 551 355
-----------------------------------	-------------------

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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 164 336	1 164 336
Övriga rörelseintäkter	3	60 083	85 525
Summa rörelseintäkter		1 224 419	1 249 861
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-716 870	-583 740
Övriga externa kostnader	7	-138 906	-138 056
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-546 304	-545 263
Summa rörelsekostnader		-1 402 080	-1 267 059
Rörelseresultat		-177 661	-17 198
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7	28
Räntekostnader och liknande resultatposter		-110 714	-102 455
Summa finansiella poster		-110 707	-102 427
Resultat efter finansiella poster		-288 368	-119 625
Årets resultat		-288 368	-119 625

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	9,16	54 492 784	55 039 088
Inventarier, maskiner och installationer	10	32 363	-
Summa materiella anläggningstillgångar		54 525 147	55 039 088
Summa anläggningstillgångar		54 525 147	55 039 088
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 910	-
Övriga fordringar		3 652	3 292
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	63 589	81 789
Summa kortfristiga fordringar		70 151	85 081
Kassa och bank	12	471 030	447 617
Summa omsättningstillgångar		541 181	532 698
SUMMA TILLGÅNGAR		55 066 328	55 571 786

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		45 800 000	45 800 000
Underhållsfond		1 332 297	1 291 847
Summa bundet eget kapital		47 132 297	47 091 847
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 262 987	-2 102 912
Årets resultat		-288 368	-119 625
Summa fritt eget kapital		-2 551 355	-2 222 537
Summa eget kapital		44 580 942	44 869 310
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	5 738 000	3 688 000
Summa långfristiga skulder		5 738 000	3 688 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	4 587 207	6 887 207
Leverantörsskulder		88 024	44 513
Skatteskulder		2 686	2 244
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	69 469	80 512
Summa kortfristiga skulder		4 747 386	7 014 476
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 066 328	55 571 786

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	-177 661	-17 197
Avskrivningar	546 304	545 263
	368 643	528 066
Erhållen ränta	7	28
Erlagd ränta	-110 714	-102 456
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	257 936	425 638
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	14 930	-31 379
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	32 910	-10 548
Kassaflöde från den löpande verksamheten	305 776	383 711
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-32 363	-31 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten	273 413	352 461
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Uptagna lån	6 837 207	3 738 000
Amortering av låneskulder	-7 087 207	-3 938 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-250 000	-200 000
Årets kassaflöde	23 413	152 461
Likvida medel vid årets början	447 617	295 156
Likvida medel vid årets slut	471 030	447 617

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	10-100 år
Inventarier	10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	991 536	991 536
Hyror p-platser/garage	172 800	172 800
Summa	1 164 336	1 164 336

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	13 300	20 800
Övriga intäkter	46 783	64 725
Summa	60 083	85 525

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	5 675
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	15 866
Övrigt, gemensamma utrymmen	4 500	-
VA & sanitet, installationer	1 650	8 344
Ventilation, installationer	-	438
El, installationer	-	5 212
Hiss	16 478	11 675
Huskropp	-	6 794
Summa	22 628	54 003

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	92 025	-
Ventilation, installationer	-	38 375
Hiss	82 525	-
Summa	174 550	38 375

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	31 616	30 888
Teknisk förvaltning	48 155	49 391
Besiktningkostnader	28 295	2 699
Snöröjning	-	2 338
Serviceavtal	12 927	10 495
Förbrukningsmaterial	10 172	3 252
Övriga utgifter för köpta tjänster	14 300	13 203
El	45 123	55 811
Uppvärmning	143 293	147 991
Vatten och avlopp	28 886	26 076
Avfallshantering	14 506	11 756
Försäkringar	12 250	11 781
Systematiskt brandskyddsarbete	6 782	1 976
Samfälligheter	106 328	106 328
Kabel-TV	12 276	12 250
Abonnemang porttelefon/hisstefon	4 785	5 128
Summa	519 692	491 362

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	4 097
Tele och post	1 100	1 114
Förvaltningskostnader	53 716	58 273
Revision	9 425	8 750
Bankkostnader	807	706
IT-tjänster	4 437	3 100
Övriga externa tjänster	23 062	3 545
Övriga externa kostnader	46 359	58 470
Summa	138 906	138 056

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	546 304	545 263
Summa	546 304	545 263

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	54 432 847	54 401 597
-Mark	5 600 000	5 600 000
	60 032 847	60 001 597
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	31 250
	-	31 250
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	60 032 847	60 032 847
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-4 993 759	-4 448 496
	-4 993 759	-4 448 496
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-546 304	-545 263
	-546 304	-545 263
<i>Utgående avskrivningar</i>	-5 540 063	-4 993 759
Redovisat värde	54 492 784	55 039 088
<i>Varav</i>		
Byggnader	48 892 784	49 439 088
Mark	5 600 000	5 600 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	37 600 000	37 600 000
Lokaler	1 161 000	1 161 000
Totalt taxeringsvärde	38 761 000	38 761 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>24 761 000</i>	<i>24 761 000</i>

Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	269 238	269 238
	<u>269 238</u>	<u>269 238</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	32 363	-
	<u>32 363</u>	<u>-</u>
 Utgående anskaffningsvärden	301 601	269 238
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-269 238	-269 238
	<u>-269 238</u>	<u>-269 238</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
 Utgående avskrivningar	-269 238	-269 238
 Redovisat värde	32 363	-

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna hyresintäkter	13 626	37 107
Förutbetalda kostnader	49 963	44 682
Summa	63 589	81 789

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	356	356
Transaktionskonto Handelsbanken	470 675	447 261
Summa	471 030	447 617

Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	4 587 207	6 887 207
Förfaller 2-5 år från balansdagen	5 738 000	3 688 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	10 325 207	10 575 207

Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	10 325 207	10 575 207
Summa	10 325 207	10 575 207

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	Löst	-	2 100 000	-	2 100 000	-
SEB	Löst	-	4 737 207	-	4 737 207	-
SEB	0,95 %	2022-12-28	3 738 000	-	50 000	3 688 000
SEB	0,89 %	2025-08-28	-	2 100 000	-	2 100 000
SEB	0,49 %	2021-12-28	-	4 737 207	200 000	4 537 207
Summa			10 575 207	6 837 207	7 087 207	10 325 207

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

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda intäkter	24 499	31 490
Upplupna revisionsarvoden	9 300	9 000
Upplupna driftskostnader	35 670	40 022
Summa	69 469	80 512

Not 16 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<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, 2021- -

Göran Balldin
Styrelseordförande

Pär-Håkan Andersson

Elisabeth Engström Franzén

Ronny Danielsson

Claes Löwenborg

Anna Wattrang

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- -
Deloitte AB

Paul Hansson
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 15 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Göran Magnus Balldin Lars

80eee034-40f6-45e6-8471-2a94a9086cfb - 2021-05-01 10:12:07 UTC +03:00

BankID - 20ecde0a-88c9-4498-85fb-229c590bd9fc - SE

LÖWENBORG CLAES

f0613253-be1a-4f4b-a389-e4a543a5e73a - 2021-05-01 20:23:56 UTC +03:00

BankID - a7c39996-2a42-45d8-8208-2c38b3b1cccf - SE

Andersson Pär-Håkan

92f3c605-fb32-4409-80c6-425d9548ee4c - 2021-05-02 12:52:24 UTC +03:00

BankID - 69e5a2de-ca62-41e6-8613-f21ba859835e - SE

WATTRANG ANNA

e32044c6-9043-44d9-8c2c-05a8833f3870 - 2021-05-02 13:08:47 UTC +03:00

BankID - 5d5c55e7-3b5f-43c0-a454-c2e583a4ca41 - SE

DANIELSSON RONNY

a3d6559e-4799-47f4-8db6-99c588dfcc87 - 2021-05-02 13:33:31 UTC +03:00

BankID - 3fa36377-6049-4a84-b3f0-6c2a7384df80 - SE

ELISABETH S ENGSTRÖM FRANZÉN B

afc8f7ac-ff17-4d07-97eb-8086795468b7 - 2021-05-06 13:43:55 UTC +03:00

BankID - 0dcdb75e-0b9e-4e85-935c-9a7e5e387e42 - SE

HANSSON PAUL

078a924e-d92e-4c15-bdd8-3ee3e6dc1bcd - 2021-05-07 09:19:07 UTC +03:00

BankID - 3af3f8f8-53ef-4785-8b11-351be15c0ce7 - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

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 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 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 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 2020-01-01 - 2020-12-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsd 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 2021

Deloitte AB

Paul Hansson
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 2 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

HANSSON PAUL

d9f2d896-fd59-4d15-8ea9-cff1cd8c668d - 2021-05-07 10:18:56 UTC +03:00

BankID - a96352bf-9be8-4489-a519-fc7ae8fa698b - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

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

