

Bostadsrättsföreningen Blåsut 2

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Blåsut 2
769617-2175
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-15
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Blåsut 2, 769617-2175, med säte i Stockholm, 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 lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-08-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-08-23 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-29 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
Lars Sparre	Ordförande	2021
Katarina Gradzka	Ledamot	2021
David Cossi	Ledamot	2021
Karin Wählberg	Ledamot	2021
Fredrik Lagerqvist	Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter		
Mikael Ekström	Suppleant	2021
Mikaela Lundahl	Suppleant	2021
Natalia Orłowicz	Suppleant	2021
Erik Holmedal	Suppleant	2021
Ordinarie revisorer		
Eric Åhsberg, Åhsbergs Revisionsbyrå KB	Auktoriserad revisor	2021
Valberedning		
Anna Christiansen		2021
Mattias Terfelt		2021

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stockholm Blåsut 2 i Stockholms kommun med därpå uppförd byggnad med 29 lägenheter och 5 lokaler. Byggnaden är uppförd 1945. Fastighetens adresser är Blåsutvägen 25-29.

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter, 5 lokaler, 4 garageplatser samt 8 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
5	21	1	2

Total tomtarea:	1 500 kvm
Total bostadsarea:	1 444 kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 362 kvm
- varav hyresrättsarea:	82 kvm
Total lokalarea:	240 kvm
Total garagearea:	48 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Bohm El & Konsult Henry Bohm	79 kvm
Björn Gingnell	23 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-04-03.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

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 AB
Ellevio AB
Stockholm Vatten AB
Stockholm Avfall AB

Kabel-TV
Elavtal avseende volym
Vatten
Avfallshantering

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 170 269 kr och planerat underhåll för 489 520 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 2017-12-28 av Bredablick Fastighetspartner.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 327 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 194 kr per kvm.

Planerat underhåll 2021:

OVK

Balkongbesiktning

SBA

Spolning av brunnar

Tidigare utfört underhåll	År
Byte av takfönster	2020
Takåtgärder i samband med byte av takfönster	2020
Installation av termostatventiler till radiatorer, byte av stamventiler samt injustering	2020
Besiktning värmepanna	2020
Nytt expansionskärl samt reningsfilter till värmesystem	2019
Besiktning av oljecistern	2019
Service av oljepanna samt sotning	2019
Underhåll tak (takpapp)	2016
Fönsterrenovering	2014
Nyanläggning trädgård	2012
Byte av elsystem till trefas	2012
Dränering av husets framsida	2012
Renovering av tvättstugan	2011
Rörstambyte i kök	2011
Rörstambyte i badrum	2003
Nytt tak	1987/2006

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 14 juni 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Covid-19

Som en effekt av Covid-19-utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte uppstått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Styrelsens ord

Hyresgäster och lokaler

Vi har under året påbörjat arbetet om hur vi ska nyttja föreningens lokaler:

- Vindslokalen (port 27), hyresgäst har i enlighet med beslut från förra stämman, sagts upp. Avsikten är att ombilda vindslokalen till en etagelägenhet tillsammans med lägenheten under. Styrelsen har även undersökt andra alternativ, dock saknas rätt förutsättningar för att ombilda lokalen till en fristående lägenhet. Projektet är i offereringstadiet, under rätt omständigheter kan en ombildning ske under 2021.

- Källarlokal, gaveln port 25, hyresgäst har sagts upp då lokalen under en tid missköts och hyresbetalningar uteblivit.

- Tomma lokaler, förutsättningarna undersöks för lokalerna som står tomma. Vi jobbar nu med att ta in offerter och skisser på olika förslag för att bilda sig en uppfattning om vad som skulle kunna ombildas till lägenheter eller t.ex. nyttjas till förmån för föreningens medlemmar (tex övernattningslägenhet).

- Hyresrätt (port 27), hyresgäst har sagt upp sig, mindre renovering planeras innan försäljning/ombildning till bostadsrätt (1:a på 18 kvm).

Genomfört underhåll och reparationer

- Tak: 5 takfönster har bytts på vindsplan i port 27 & port 29. Översyn av tak samt mindre reparationer har genomförts .

- VVS: Tappventiler har bytts ut / ersatts av termostatventiler i lägenheter, lokaler och garage. Stamventiler har bytts ut vid behov. I samband med detta anpassades värmesystemet till ett slutet system (tidigare öppet). Service av vattenreningsystemet och värmepanna har genomförts.

- SBA: Brandskyddsöversyn har genomförts och uppdaterade rutiner för skyddsronn upprättats. Åtgärder för att lösa påtalade anmärkningar är planerade (tex hänvisning för utrymningsväg på vinden, led armaturer m.m).

Ekonomi

- Årets budgetmötet resulterade i beslut om en avgiftshöjning om 2% för 2021.

- Avgiften för garagen har anpassats efter dess storlek.

- Lån på 2M som löpt ut har omförhandlats och bundits på 3 år till en ränta om 0.86%.

Fiber

På förra stämman antogs förslaget om att installera fiber i föreningen, med förbehåll om att först ta in ytterligare offerter innan beslut om leverantör fattades. Ytterligare utredning gjordes och under våren genomfördes en vägledande omröstning bland medlemmarna kring val av leverantör. Valet föll då på Bahnhof (gruppavtal) och installation är planerad i slutet av juni 2021.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 3 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 39 medlemmar.

2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 39 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 2021 då avgifterna höjdes med 2 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	1 328	1 269	1 237	1 202
Resultat efter finansiella poster	-295	113	-237	-142
Förändring av underhållsfond	-163	198	284	47
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	30	77	-343	7
Soliditet %	80	80	80	80
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	705	691	691	688
Bostadshyra kr / kvm	1 460	1 390	1 331	1 331
Driftskostnad, kr / kvm	293	336	401	373
Ränta, kr / kvm	51	61	62	78
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	194	190	186	28
Lån, kr / kvm	4 751	4 751	4 751	4 751
Snittränta (%)	1,07	1,27	1,30	1,64

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean 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	35 581 025	855 565	-3 770 092	112 741
Disposition enligt föreningsstämma			112 741	-112 741
Avsättning till underhållsfond		327 000	-327 000	
lanspråktagande av underhållsfond		-489 520	489 520	
Årets resultat				-294 936
Vid årets slut	35 581 025	693 045	-3 494 831	-294 936

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 657 351
Årets resultat före fondförändring	-294 936
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-327 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	489 520
Summa över/underskott	-3 789 767

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning -3 789 767

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	1 321 042	1 262 098
Övriga rörelseintäkter	3	7 429	6 555
Summa rörelseintäkter		<u>1 328 471</u>	<u>1 268 653</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 152 620	-718 529
Övriga externa kostnader	7	-177 936	-128 305
Personalkostnader	8	-45 000	-44 996
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-162 235	-162 235
Summa rörelsekostnader		<u>-1 537 791</u>	<u>-1 054 065</u>
Rörelseresultat		<u>-209 320</u>	<u>214 588</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		186	66
Räntekostnader och liknande resultatposter		-85 802	-101 913
Summa finansiella poster		<u>-85 616</u>	<u>-101 847</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-294 936</u>	<u>112 741</u>
Årets resultat		<u>-294 936</u>	<u>112 741</u>

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	39 676 705	39 838 940
Inventarier, maskiner och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		39 676 705	39 838 940
Summa anläggningstillgångar		39 676 705	39 838 940
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		16 083	-
Övriga fordringar		25 987	18 047
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	15 537	17 475
Summa kortfristiga fordringar		57 607	35 522
Kassa och bank	12	960 773	1 212 915
Summa omsättningstillgångar		1 018 380	1 248 437
SUMMA TILLGÅNGAR		40 695 085	41 087 377

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		35 581 025	35 581 025
Underhållsfond		693 045	855 565
Summa bundet eget kapital		<u>36 274 070</u>	<u>36 436 590</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 494 831	-3 770 092
Årets resultat		-294 936	112 741
Summa fritt eget kapital		<u>-3 789 767</u>	<u>-3 657 351</u>
Summa eget kapital		<u>32 484 303</u>	<u>32 779 239</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	7 000 000	5 000 000
Summa långfristiga skulder		<u>7 000 000</u>	<u>5 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	1 000 000	3 000 000
Leverantörsskulder		40 736	127 846
Skatteskulder		12 876	12 039
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	157 170	168 253
Summa kortfristiga skulder		<u>1 210 782</u>	<u>3 308 138</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>40 695 085</u>	<u>41 087 377</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	-209 320	214 588
Avskrivningar	162 235	162 235
	-47 085	376 823
Erhållen ränta	186	66
Erlagd ränta	-85 802	-101 913
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-132 701	274 976
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-22 085	-13 048
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-97 356	28 863
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-252 142	290 791
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	2 000 000	-
Amortering av låneskulder	-2 000 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	-252 142	290 791
Likvida medel vid årets början	1 212 915	922 124
Likvida medel vid årets slut	960 773	1 212 915

(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.

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:

Byggnad	250 år
Stambyte	50 år
Ombyggnad hyresrätt	10 år
Sopsorteringsskåp	10 år
Trefas el	40 år
Tvättstuga	40 år
Dränering	40 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	959 628	940 824
Hyror bostäder	119 139	113 988
Hyror lokaler	167 508	137 106
Hyror p-platser/garage	74 767	70 180
Summa	1 321 042	1 262 098

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Överlåtelseavgifter	3 509	2 301
Övriga intäkter	3 920	4 254
Summa	7 429	6 555

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	11 244	725
Övrigt, gemensamma utrymmen	869	-
VA & sanitet, installationer	3 233	6 353
Värme, installationer	21 525	16 779
Ventilation, installationer	6 500	-
El, installationer	-	7 042
Huskropp	-	5 051
Vattenskador	107 102	-4 473
Klottersanering	13 796	-
Skadedjur	6 000	-
Summa	170 269	31 476

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
VA & sanitet, installationer	-	77 413
Värme, installationer	349 795	44 149
Huskropp, tak	16 865	-
Huskropp, fönster	122 861	-
Summa	489 520	121 561

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	60 891	59 383
Teknisk förvaltning	124 245	125 349
Besiktningkostnader	18 234	32 136
Snöröjning	-	2 460
Förbrukningsmaterial	1 807	805
Övriga utgifter för köpta tjänster	2 484	-
El	128 081	157 027
Uppvärmning	32 998	71 263
Vatten och avlopp	54 704	51 825
Avfallshantering	41 193	37 464
Försäkringar	17 352	17 076
Systematiskt brandskyddsarbete	1 834	1 834
Hyressättningsavgift	417	417
Kabel-TV	8 589	8 452
Summa	492 831	565 492

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	2 439	-
Frakter och transporter	350	-
Tele och post	1 279	1 705
Förvaltningskostnader	93 758	94 492
Revision	30 456	10 312
Jurist- och advokatkostnader	45 528	11 869
Bankkostnader	989	848
Övriga externa tjänster	2 438	2 438
Serviceavgifter till branschorganisationer	-	5 142
Övriga externa kostnader	700	1 500
Summa	177 936	128 305

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	34 242	34 239
Summa	34 242	34 239
Sociala avgifter	10 758	10 757
Summa	45 000	44 996

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	162 235	162 235
Summa	162 235	162 235

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	26 020 975	26 020 975
-Mark	14 958 400	14 958 400
-Markanläggningar	75 000	75 000
	<u>41 054 375</u>	<u>41 054 375</u>
Utgående anskaffningsvärden	41 054 375	41 054 375
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 140 436	-978 201
-Markanläggningar	-75 000	-75 000
	<u>-1 215 436</u>	<u>-1 053 201</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-162 235	-162 235
	<u>-162 235</u>	<u>-162 235</u>
Utgående avskrivningar	-1 377 671	-1 215 436
 Redovisat värde	39 676 705	39 838 940
 <i>Varav</i>		
Byggnader	24 718 305	24 880 540
Mark	14 958 400	14 958 400
 Taxeringsvärden		
Bostäder	36 200 000	36 200 000
Lokaler	1 945 000	1 945 000
Totalt taxeringsvärde	38 145 000	38 145 000
<i>Varav byggnader</i>	19 653 000	19 653 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	15 537	17 475
Summa	15 537	17 475

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	776 117	1 028 259
Placeringskonto Handelsbanken	184 656	184 656
Summa	960 773	1 212 915

Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	1 000 000	3 000 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	7 000 000	5 000 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	8 000 000	8 000 000

Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	8 000 000	8 000 000
Summa	8 000 000	8 000 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,20 %	2021-03-04	1 000 000	-	-	1 000 000
Stadshypotek	1,06 %	2024-12-01	5 000 000	-	-	5 000 000
Stadshypotek	1,08 %	2020-12-01	2 000 000	-	2 000 000	-
Stadshypotek	0,86 %	2023-12-01	-	2 000 000	0	2 000 000
Summa			8 000 000	2 000 000	2 000 000	8 000 000

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
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	45 000	45 000
Upplupna räntekostnader	2 253	4 955
Förutbetalda intäkter	46 045	55 040
Upplupna revisionsarvoden	21 000	10 500
Upplupna driftskostnader	42 872	52 758
Summa	157 170	168 253

Not 16 Händelser efter räkenskapsårets slut

Som en effekt av Covid-19-utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte kommer uppstå en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	15 800 000	15 800 000
Summa ställda säkerheter	15 800 000	15 800 000

Underskrifter

Stockholm, 2021-05-10

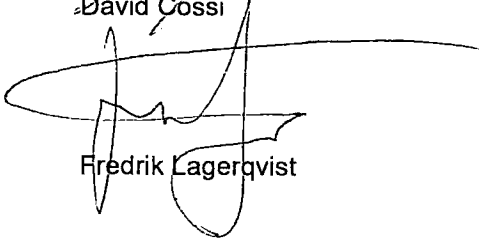


Lars Sparre
Styrelseordförande

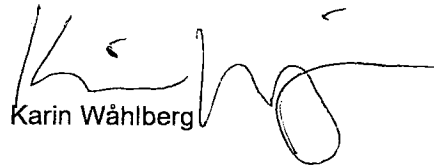


Katarina Gradzka

David Cossi
David Cossi

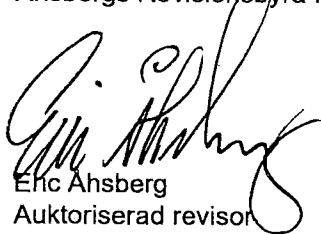


Fredrik Lagerqvist



Karin Wählberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-10
Åhsbergs Revisionsbyrå KB



Eric Åhsberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Blåsut 2
Org.nr. 769617-2175

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Blåsut 2 för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Blåsut 2s 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Brf Blåsut 2 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 bolagets 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Blåsut 2 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Brf Blåsut 2 enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nacka den 10 maj 2021



Eric Åhsberg

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

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

