

# Bostadsrättsföreningen Båstadsgården

Årsredovisning 2020



 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING



Årsredovisning för  
**Brf Båstadsgården**  
746000-0800  
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 Båstadsgården, 746000-0800, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2020.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1937-04-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1938-08-15 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-29 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

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Jason Burns	Ordförande	2021
Sofia Zaar	Ledamot	2021
Hanna Brönmark	Ledamot	2022
Johanna Hjelm	Ledamot	2022

##### Styrelsesuppleanter

André Brochu	Suppleant	2022
Anneli Wirdenäs	Suppleant	2021

##### Ordinarie revisorer

Ernst & Young	Auktoriserad revisor	2021
---------------	----------------------	------

#### Firmateckning

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

**Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheterna Malmö Linden 3 & Linden 4 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 102 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1936. Fastigheternas adresser är Nobelvägen 115 & 117 A-G samt Spånehusvägen 56 A-G.

Föreningen upplåter 102 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
1	92	2	5	2

Total tomtarea:	6 609 kvm
Total bostadsarea:	5 636 kvm
Total lokalarea:	150 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-02-12.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Com Hem	Kabel-TV
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Presto Brandsäkerhet	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Fastab Service	Serviceavtal klottersanering
Safe team	Serviceavtal nycklar
SydAntenn & Tele	Serviceavtal kabel-TV

**Underhåll och reparationer**Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 221 512 kr och planerat underhåll för 625 585 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-09-19 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner).

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 612 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 279 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

	År
Måleriarbete, fjärrvärme, staket och dörrstängare	2020
Inköp 4 st torkskåp	2019
Relining	2018

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

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

## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2020 har 20 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 13 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 4 st (antal andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 8 st)

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 140 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 143 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 5 %.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Rörelsens intäkter	3 892	3 711	3 582	3 522
Resultat efter finansiella poster	110	78	-2 827	440
Förändring av underhållsfond	986	-115	350	350
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-543	527	-2 844	423
Soliditet %	60	59	59	67
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	671	627	627	604
Årsavgift för lokal, kr / kvm	310	290	290	279
Driftskostnad, kr / kvm	367	400	359	336
Ränta, kr / kvm	15	18	20	19
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	279	264	60	60
Lån, kr / kvm	1 157	1 185	1 212	1 057
Snittränta (%)	1,32	1,55	1,63	1,77

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.

Jämförelsetalen skiljer sig från tidigare år då totalytan har ändrats.

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	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Uppskrivnings- fond</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>84 148</b>	<b>12 468 000</b>	<b>1 415 866</b>	<b>-3 221 262</b>	<b>78 289</b>
Disposition enligt föreningsstämma				78 289	-78 289
Avsättning till underhållsfond			1 612 000	-1 612 000	
lanspråktagande av underhållsfond			-625 585	625 585	
Årets resultat					110 197
<b>Vid årets slut</b>	<b>84 148</b>	<b>12 468 000</b>	<b>2 402 281</b>	<b>-4 129 388</b>	<b>110 197</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 142 973
Årets resultat före fondförändring	110 197
lanspråktagande av underhållsfond	625 585
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 612 000
Summa över/underskott	-4 019 191

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-4 019 191**

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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	3 828 386	3 578 447
Övriga rörelseintäkter	3	63 146	132 499
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 891 532</b>	<b>3 710 946</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 969 433	-2 730 149
Övriga externa kostnader	7	-206 418	-279 687
Personalkostnader	8	-183 974	-183 328
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-333 330	-333 331
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 693 155</b>	<b>-3 526 495</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>198 377</b>	<b>184 451</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		330	458
Räntekostnader och liknande resultatposter		-88 510	-106 620
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-88 180</b>	<b>-106 162</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>110 197</b>	<b>78 289</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>110 197</b>	<b>78 289</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,16	16 881 281	17 214 611
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>16 881 281</u>	<u>17 214 611</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>16 881 281</u>	<u>17 214 611</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		8 764	-
Övriga fordringar		45 318	42 318
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	94 468	113 411
Summa kortfristiga fordringar		<u>148 550</u>	<u>155 729</u>
<b>Kassa och bank</b>	12	1 193 015	989 544
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 341 565</u>	<u>1 145 273</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>18 222 846</u>	<u>18 359 884</u>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		84 148	84 148
Uppskrivningsfond		12 468 000	12 468 000
Underhållsfond		2 402 281	1 415 866
Summa bundet eget kapital		14 954 429	13 968 014
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 129 388	-3 221 262
Årets resultat		110 197	78 289
Summa fritt eget kapital		-4 019 191	-3 142 973
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 935 238</b>	<b>10 825 041</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	6 534 214	5 372 950
Summa långfristiga skulder		6 534 214	5 372 950
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	161 736	1 484 736
Leverantörsskulder		137 668	226 717
Skatteskulder		17 102	12 554
Övriga skulder		41 380	42 841
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	395 508	395 045
Summa kortfristiga skulder		753 394	2 161 893
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 222 846</b>	<b>18 359 884</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	198 377	184 451
Avskrivningar	333 330	333 331
	<b>531 707</b>	<b>517 782</b>
Erhållen ränta	330	458
Erlagd ränta	-88 510	-106 620
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>443 527</b>	<b>411 620</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	7 180	-127 985
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-85 500	329 081
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>365 207</b>	<b>612 716</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	1 350 000	4 581 000
Amortering av låneskulder	-1 511 736	-4 735 832
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-161 736</b>	<b>-154 832</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>203 471</b>	<b>457 884</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>989 544</b>	<b>531 660</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 193 015</b>	<b>989 544</b>

- (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 BFAR 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 40 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	3 780 986	3 534 083
Årsavgifter lokaler	46 500	43 464
Övriga objekt	900	900
<b>Summa</b>	<b>3 828 386</b>	<b>3 578 447</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Överlåtelseavgifter	20 031	8 141
Andrahandsuthyrningsavgifter	2 783	2 716
Övriga intäkter	40 332	74 042
Försäkringsersättningar	-	47 600
<b>Summa</b>	<b>63 146</b>	<b>132 499</b>

## Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	57 459	27 219
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	806
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	31 230	75 064
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	34 000
VA & sanitet, installationer	80 869	14 870
Värme, installationer	32 254	8 642
El, installationer	7 703	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	6 398	2 565
Övriga installationer	5 600	-
Vattenskador	-	137 080
<b>Summa</b>	<b>221 512</b>	<b>300 246</b>

## Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	113 134
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	70 281	-
Värme, installationer	198 861	-
Huskropp, fönster	247 500	-
Markytor	108 943	-
<b>Summa</b>	<b>625 585</b>	<b>113 134</b>

## Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	148 538	143 234
Teknisk förvaltning	522 045	474 868
Besiktningkostnader	-	38 681
Bevakningskostnader	5 156	1 869
Snöröjning	1 875	11 313
Serviceavtal	22 791	26 882
Förbrukningsmaterial	37 732	19 070
El	96 736	115 264
Uppvärmning	715 422	892 664
Vatten och avlopp	242 723	214 351
Avfallshantering	173 557	176 344
Försäkringar	69 362	68 568
Systematiskt brandskyddsarbete	2 294	27 770
Kabel-TV	84 106	105 892
<b>Summa</b>	<b>2 122 336</b>	<b>2 316 769</b>

KS

## Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	1 491	1 647
Tele och post	5 720	5 386
Förvaltningskostnader	178 085	174 318
Revision	15 250	28 875
Jurist- och advokatkostnader	-	2 053
Bankkostnader	3 464	350
IT-tjänster	1 636	2 730
Övriga externa tjänster	72	46 875
Övriga externa kostnader	700	17 453
<b>Summa</b>	<b>206 418</b>	<b>279 687</b>

## Not 8 Personalkostnader

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

### Arvodet, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvodet	141 900	139 500
<b>Summa</b>	<b>141 900</b>	<b>139 500</b>
Sociala avgifter	42 074	43 828
<b>Summa</b>	<b>183 974</b>	<b>183 328</b>

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	333 330	333 331
<b>Summa</b>	<b>333 330</b>	<b>333 331</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	13 333 229	13 333 229
-Mark	12 468 000	12 468 000
	<u>25 801 229</u>	<u>25 801 229</u>
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>25 801 229</b>	<b>25 801 229</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-8 586 618	-8 253 287
	<u>-8 586 618</u>	<u>-8 253 287</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-333 330	-333 331
	<u>-333 330</u>	<u>-333 331</u>
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-8 919 948</b>	<b>-8 586 618</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>16 881 281</b>	<b>17 214 611</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	4 413 281	4 746 611
Mark	12 468 000	12 468 000
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	65 000 000	65 000 000
Lokaler	278 000	278 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>65 278 000</b>	<b>65 278 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>38 173 000</i>	<i>38 173 000</i>

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	94 468	113 411
<b>Summa</b>	<b>94 468</b>	<b>113 411</b>

## Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 193 015	989 544
<b>Summa</b>	<b>1 193 015</b>	<b>989 544</b>

### Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	161 736	1 484 736
Förfaller 2-5 år från balansdagen	6 534 214	5 372 950
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>6 695 950</b>	<b>6 857 686</b>

### Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	6 695 950	6 857 686
<b>Summa</b>	<b>6 695 950</b>	<b>6 857 686</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	2,12 %	Löst	648 000	-	648 000	-
Stadshypotek	1,92 %	2023-07-30	713 905	-	38 076	675 829
Stadshypotek	1,92 %	2023-07-30	208 685	-	23 852	184 833
Stadshypotek	2,33 %	Löst	729 000	-	729 000	-
Stadshypotek	0,98 %	2022-06-01	1 709 908	-	17 184	1 692 724
Stadshypotek	0,98 %	2022-06-01	2 848 188	-	28 624	2 819 564
Stadshypotek	1,44 %	2025-06-30	-	630 000	9 000	612 000
Stadshypotek	1,65 %	2025-06-30	-	720 000	18 000	711 000
<b>Summa</b>			<b>6 857 686</b>	<b>1 350 000</b>	<b>1 511 736</b>	<b>6 695 950</b>

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 räntekostnader	1 377	1 476
Förutbetalda intäkter	238 715	237 623
Upplupna revisionsarvoden	15 000	14 500
Upplupna driftskostnader	140 416	141 446
<b>Summa</b>	<b>395 508</b>	<b>395 045</b>

## Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	7 310 000	7 310 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>7 310 000</b>	<b>7 310 000</b>

### Underskrifter

Malmö, 2021-04-06

Jason Burns  
Styrelseordförande



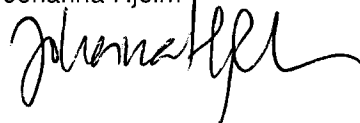
Hanna Brönmark



Sofia Zaar



Johanna Hjelm



Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-16  
Ernst & Young AB



Karin Svensson  
Auktoriserad revisor





Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Båstadsgården, org.nr 746000-0800

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Båstadsgården för år 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *föreningsrevisorernas ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige.

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

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

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

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

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

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

### **Avskrivning**

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

### **Balanserat resultat**

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

### **Balansräkning**

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

### **Bostadsrättsförening**

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

### **Föreningsstämma**

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

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

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

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

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

### **Kassaflöde**

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Medlemsinsatser**

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

**Resultaträkning**

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

**Revisor**

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

**Stadgar**

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

**Ställda säkerheter**

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

**Underhållsfond**

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

**Underhållsplan**

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

**Årets resultat**

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

**Årsavgift**

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

**Årsredovisning**

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

Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

