

Bostadsrättsföreningen Malen 43

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Malen 43
769614-6765
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Malen 43, 769614-6765, med säte i Helsingborg, 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 åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-06-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-02-15 och nuvarande stadgar registrerades 2006-06-27 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>
Thomas Johansson	Ordförande	2021
Lena Ström	Ledamot	2021
Hampus Lindblom	Ledamot	2021
Karin Bergstrand	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter

Lorenzo Morello	Suppleant	2021
Zeljko Turbic	Suppleant	2021

Ordinarie revisorer

Peter Olsson, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
--------------------------------	----------------------

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Helsingborg Malen 43 i Helsingborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 43 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1942. Fastighetens adresser är Övre Eneborgsvägen 32A-B samt Sadelmakaregatan 3A-B.

Föreningen upplåter 43 lägenheter med bostadsrätt och 1 förråd samt 10 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
11	27	5

Total tomtarea: 2 308 kvm

Total bostadsarea: 2 176 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-05-26.

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

Com Hem	Kabel-TV
Öresundskraft	Elavtal avseende volym
Öresundskraft	Fjärrvärme
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Öresundskraft	Serviceavtal värme

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 71 178 kr och planerat underhåll för 303 823 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 2020-02-27 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Enligt föreningens stadgar avsätts det 634 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 152 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av källare.

Tidigare utfört underhåll

Armatyr i trapphus	År
Upprättande av ny p-plats	2020
Tak	2020
Fasad	2019
Porttelefon	2019
Elinstallation vind och källare	2019
Ny tvättmaskin	2018

fd

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 15 mars 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.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2020 har 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 6 överlåtelser).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 1 st.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 57 medlemmar.
12 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
11 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 58 medlemmar.

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

Årsavgifter

Föreningens årsavgifter är oförändrade sedan 2014.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	1 997	1 961	1 967	1 972
Resultat efter finansiella poster	22	-3 870	505	407
Förändring av underhållsfond	330	-355	37	84
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	3	-3 209	774	629
Soliditet %	42	50	49	48
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	880	880	880	880
Driftskostnad, kr / kvm	299	309	292	270
Ränta, kr / kvm	132	125	121	143
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	291	80	39	39
Lån, kr / kvm	10 384	10 611	9 709	9 900
Snittränta (%)	1,27	1,17	1,25	1,44

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.

FD

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	18 846 275	-	1 584 467	-3 870 332
Disposition enligt föreningsstämma			-3 870 332	3 870 332
Avsättning till underhållsfond		634 000	-634 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-303 823	303 823	
Årets resultat				22 249
Vid årets slut	18 846 275	330 177	-2 616 042	22 249

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 285 865
Årets resultat före fondförändring	22 249
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-634 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	303 822
Summa över/underskott	-2 593 794

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-2 593 794**

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

80

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	1 970 302	1 948 135
Övriga rörelseintäkter	3	26 817	12 426
Summa rörelseintäkter		1 997 119	1 960 561
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 024 651	-4 965 413
Övriga externa kostnader	7	-144 849	-101 988
Personalkostnader	8	-206 553	-186 472
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-311 271	-306 004
Summa rörelsekostnader		-1 687 324	-5 559 877
Rörelseresultat		309 795	-3 599 316
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		272	201
Räntekostnader och liknande resultatposter		-287 818	-271 217
Summa finansiella poster		-287 546	-271 016
Resultat efter finansiella poster		22 249	-3 870 332
Årets resultat		22 249	-3 870 332

32

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	10,17	38 588 239	38 741 520
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	217 500	-
Summa materiella anläggningstillgångar		38 805 739	38 741 520
Summa anläggningstillgångar		38 805 739	38 741 520
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 224	-
Övriga fordringar		52 403	10 500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	69 967	67 231
Summa kortfristiga fordringar		129 594	77 731
Kassa och bank	12	557 188	1 164 767
Summa omsättningstillgångar		686 782	1 242 498
SUMMA TILLGÅNGAR		39 492 521	39 984 018

98

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		18 846 275	18 846 275
Underhållsfond		330 177	-
Summa bundet eget kapital		19 176 452	18 846 275
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 616 041	1 584 467
Årets resultat		22 249	-3 870 332
Summa fritt eget kapital		-2 593 792	-2 285 865
Summa eget kapital		16 582 660	16 560 410
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	16 949 617	11 041 387
Summa långfristiga skulder		16 949 617	11 041 387
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	5 645 970	12 047 112
Leverantörsskulder		84 238	74 502
Skatteskulder		4 524	5 645
Övriga skulder		5 026	41 243
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	220 486	213 719
Summa kortfristiga skulder		5 960 244	12 382 221
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 492 521	39 984 018

42

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	309 795	-3 599 316
Avskrivningar	311 271	306 004
	621 066	-3 293 312
Erhållen ränta	272	201
Erlagd ränta	-287 818	-271 217
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	333 520	-3 564 328
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-51 863	3 638
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-20 834	49 703
Kassaflöde från den löpande verksamheten	260 823	-3 510 987
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-157 990	-
Ökning/minskning av pågående nyanläggningar	-217 500	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-375 490	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	11 584 200	2 400 000
Amortering av låneskulder	-12 077 112	-438 912
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-492 912	1 961 088
Årets kassaflöde	-607 579	-1 549 899
Likvida medel vid årets början	1 164 767	2 714 666
Likvida medel vid årets slut	557 188	1 164 767

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

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

80

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader 120 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 914 180	1 914 055
Hyror p-platser/garage	52 622	34 080
Övriga objekt	3 500	-
Summa	1 970 302	1 948 135

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Överlåtelseavgifter	10 587	5 765
Övriga intäkter	16 230	6 661
Summa	26 817	12 426

fb

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	2 760	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	2 060	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	8 910	15 100
VA & sanitet, installationer	9 743	5 272
Ventilation, installationer	9 185	4 163
El, installationer	-	2 426
Markytor	4 433	-
Vattenskador	34 087	-
Summa	71 178	26 961

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	56 875	19 375
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	82 617	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	164 331	-
Ventilation, installationer	-	53 750
El, installationer	-	91 532
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	107 020
Huskropp, tak	-	3 780 000
Huskropp, balkonger	-	22 500
Huskropp, övrigt	-	191 000
Summa	303 823	4 265 177

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	62 047	59 811
Teknisk förvaltning	-	22 022
Besiktningkostnader	24 688	44 750
Bevakningskostnader	3 650	-
Serviceavtal	4 992	5 467
Förbrukningsmaterial	18 482	5 793
Övriga utgifter för köpta tjänster	11 250	2 325
El	64 554	64 149
Uppvärmning	290 570	293 409
Vatten och avlopp	92 006	90 229
Avfallshantering	31 802	34 550
Försäkringar	16 029	15 415
Kabel-TV	27 973	33 942
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	1 608	1 413
Summa	649 650	673 275

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 249	2 675
Resekostnader	16	-
Kontorsmateriel och trycksaker	3 808	398
Tele och post	3 674	4 097
Förvaltningskostnader	82 703	73 572
Revision	15 388	15 800
Jurist- och advokatkostnader	1 027	-
Bankkostnader	350	1 166
IT-tjänster	-	2 980
Övriga externa tjänster	31 250	-
Övriga externa kostnader	5 387	1 300
Summa	144 850	101 988

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har haft en anställd under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	60 450	60 450
Löner till anställda	96 724	80 400
Utbildning	-	1 369
Summa	157 174	142 219
Sociala avgifter	49 379	44 254
Summa	206 553	186 472

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	306 005	306 004
Markanläggningar	5 266	-
Summa	311 271	306 004

fo

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	36 707 912	36 707 912
-Mark	4 469 000	4 469 000
	<u>41 176 912</u>	<u>41 176 912</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Markanläggningar	157 990	-
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	217 500	-
	<u>375 490</u>	<u>-</u>
Utgående anskaffningsvärden	41 552 402	41 176 912
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 435 392	-2 129 388
	<u>-2 435 392</u>	<u>-2 129 388</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-306 005	-306 004
-Årets avskrivning på markanläggning	-5 266	-
	<u>-311 271</u>	<u>-306 004</u>
Utgående avskrivningar	-2 746 663	-2 435 392
Redovisat värde	38 805 739	38 741 520
<i>Varav</i>		
Byggnader	33 966 515	34 272 520
Mark	4 469 000	4 469 000
Markanläggningar	152 724	-
Pågående nyanläggningar	217 500	-
Taxeringsvärden		
Bostäder	35 600 000	35 660 000
Lokaler	60 000	-
Totalt taxeringsvärde	35 660 000	35 660 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>35 660 000</i>	<i>26 060 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	69 967	67 231
Summa	69 967	67 231

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	557 188	1 164 767
Summa	557 188	1 164 767

RD

Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 645 970	12 047 112
Förfaller 2-5 år från balansdagen	16 949 617	11 041 387
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	22 595 587	23 088 499

Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	22 595 587	23 088 499
Summa	22 595 587	23 088 499

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	Lån löst	Lån löst	5 500 000	-	5 500 000	-
Stadshypotek	Lån löst	Lån löst	6 084 200	-	6 084 200	-
Stadshypotek	1,10 %	2024-12-01	-	5 500 000	15 000	5 485 000
Stadshypotek	1,30 %	2022-01-30	-	6 084 200	15 000	6 069 200
Stadshypotek	1,36 %	2023-03-01	3 875 417	-	360 000	3 515 417
Stadshypotek	1,20 %	2021-07-30	5 252 882	-	54 912	5 197 970
Stadshypotek	1,20 %	2023-06-01	2 376 000	-	48 000	2 328 000
Summa			23 088 499	11 584 200	12 077 112	22 595 587

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	6 308	6 308
Upplupna räntekostnader	29 136	28 313
Förutbetalda intäkter	108 302	108 969
Upplupna revisionsarvoden	15 500	15 300
Upplupna driftskostnader	61 241	54 829
Summa	220 487	213 719

Not 16 Händelser efter räkenskapsår

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

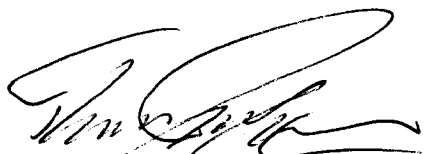
Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	31 685 000	31 685 000
Summa ställda säkerheter	31 685 000	31 685 000

fo

Underskrifter

Helsingborg, 2021 -05-07



Thomas Johansson
Styrelseordförande



Lena Ström

Hampus Lindblom



Karin Bergstrand

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05 - 12
Ernst & Young AB



Peter Olsson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Malen 43, org.nr 769614-6765

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Malen 43 för år 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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. 90

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Malen 43 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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 12 maj 2021

Ernst & Young AB



Peter Olsson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

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

Balanserat resultat

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

Balansräkning

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

Bostadsrättsförening

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

Föreningsstämma

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

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

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

Kassaflöde

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

Kortfristiga skulder

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

Medlemsinsatser

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

Resultaträkning

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

Revisor

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

Stadgar

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

Ställda säkerheter

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

Underhållsfond

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

Underhållsplan

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

Årets resultat

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

