

Bostadsrättsföreningen Herrestadsgatan 3

Årsredovisning 2020



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Herrestadsgatan 3
769612-0828
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	15



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Herrestadsgatan 3, 769612-0828, 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 lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-02-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-04-07 och nuvarande stadgar registrerades 2020-04-28 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

Jennifer Jensen	Ordförande	2021
Frida Einarsson	Ledamot	2021
Christoffer Fivén	Ledamot	2021

Vald t.o.m. föreningsstämman

Styrelsesuppleanter

Andreas Hagersten	Suppleant	2021
-------------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
------------------	----------------------

Valberedning

Dag Lindahl

Firmateckning

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

↳

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Herrestad 9 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 16 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1949. Fastighetens adress är Herrestadsgatan 3 A-B.

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet, 1 lokal samt 10 parkeringsplatser med hyresrätt.

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
1	7	7	1

Total tomtarea:	921 kvm
Total bostadsarea:	1 056 kvm
- varav bostadsrättsarea:	999 kvm
- varav hyresrättsarea:	57 kvm
Total lokalarea:	50 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Fontastic Massage	50 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-07-18

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

SBC
Telenor
Telenor
E.ON
E.ON
Anticimex
E.ON
Sustend t.o.m 201231

Teknisk förvaltning
Kabel-TV
Bredband
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Skadedjursbekämpning
Serviceavtal värmesystem
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)

5

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 37 831 kr och planerat underhåll för 1 199 297 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 2018-08-27 av Sustend AB (tidigare Bredablick Fastighetspartner).

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 249 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 225 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av tappvattensystemet.

Planerat underhåll

2021 Ny stenläggning på framsidan
2022 Utbyte av en tvättmaskin
2025 Relining spillvattenledningar
2025 Asfaltläggning p-platser

Utfört underhåll

1949 Byggnaden uppfördes
1976 Fjärrvärme installeras i fastigheten
2002 OVK utförd
2006 Sockel målas och trapphus målas om
2007 Byte till säkerhetsdörrar till lägenheterna
2007 Installation av 3-glas fönster i befintliga träramar
2009 Renovering av tvättstugan
2009 Energideklaration utförs av Anticimex
2010 Rengöring av ventilationssystemet
2010 Renovering av takterrass
2010 Parkeringslinjer och staket vid parkering målades om
2011 Renovering av hyreslägenhet
2012 Balkongerna renoverades
2012 Fiberoptiskt bredband installeras
2012 Värmeväxlare renoverades
2012 Spillvattenledning spolades
2012 Föreningens skyddsrum renoverades
2012 Ommålning av ytterdörrar
2013 Ventilation i tvättstuga och hyreslokal renoveras efter OVK
2013-14 Elstamsbyte i fastighet och lägenheter
2015 Takrenovering inkluderande omläggning av taket, omfogning av skorstenar
2015 Nya yttertrappor och ommålning samt renovering av ytterdörrar
2015 Grunden målas
2015 Byte av VVC pump till fjärrvärmecentralen
2015 Installation av råttstopp i avloppssystemet i förebyggande syfte
2016 Byte av tvättmaskin, torktumlare och torkskåp
2016 Återvinningskåp från SanSac uppfört framsidan
2016 Målning/reparation av sophusen
2017 Spolning av spillvattenledningar
2019 Förbättring av utemiljö/trädgård
2019 Energideklaration
2019 SBA
2019 OVK
2020 Nytt plank och grind på bakgården
2020 OVK-åtgärder
2020 Tappvattenbyte

C

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 10 maj 2020, samt extra föreningsstämma 29 mars 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Under året har flera nya medlemmar tillkommit till föreningen. På grund av rådande pandemi har styrelsen valt att inte hålla några gemensamma trädgårdsdagar eller sommarfest, något vi hoppas kunna göra nästkommande år. Det har även tillkommit flera nya styrelsemedlemmar och styrelsen har arbetat vidare med underhåll av huset och omgivningen. Under hösten 2020 genomfördes byte av tappvattensystem i hela huset. Även anmärkningarna från OVK:n som utfördes 2019 har åtgärdats. För att skapa en trevligare miljö på framsidan har blommor och växter planterats vid husets framsida. Dessa hoppas vi ska ge en välkomnande känsla för de boende.

Föreningen har under året fått hjälp med att utföra SBA via Sustend. Styrelsen har dock valt att själva ansvara för SBA inför år 2021 eftersom kunskap om detta finns i huset och Styrelsen arbetar kontinuerligt med att åtgärda de anmärkingar som uppkommit under tidigare ronderingar. Tyvärr har vi fått säga upp kontraktet med vår hyresgäst för lokalen i källaren då de inte uppfyllde myndighetskraven för verksamheten.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har 6 överlåtelse av bostadsrätter skett. Föregående år skedde 8 överlåtelse.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 20 medlemmar.
10 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
8 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 22 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 1 januari 2015.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	1 039	1 027	1 005	1 004
Resultat efter finansiella poster	-1 036	107	109	89
Förändring av underhållsfond	-799	176	188	146
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-49	119	109	131
Soliditet %	48	52	52	52
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	797	797	797	797
Bostadshyra kr / kvm	1 133	1 109	1 087	1 079
Driftskostnad, kr / kvm	341	332	347	335
Ränta, kr / kvm	130	143	160	170
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	225	211	170	143
Lån, kr / kvm	10 700	10 077	10 131	10 185
Snittränta (%)	1,21	1,42	1,58	1,67

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

5

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	13 803 125	798 692	-2 216 298	106 715
Disposition enligt föreningsstämma			106 715	-106 715
Avsättning till underhållsfond		249 000	-249 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 047 692	1 047 692	
Årets resultat				-1 036 400
Vid årets slut	13 803 125	-	-1 310 891	-1 036 400

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 109 583
Årets resultat före fondförändring	-1 036 400
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-249 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 047 692
Summa över/underskott	-2 347 291

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-2 347 291**

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	988 320	969 832
Övriga rörelseintäkter	3	50 984	57 471
Summa rörelseintäkter		1 039 304	1 027 303
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 614 278	-449 930
Övriga externa kostnader	7	-103 475	-102 059
Personalkostnader	8	-26 284	-21 838
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-188 361	-188 363
Summa rörelsekostnader		-1 932 398	-762 190
Rörelseresultat		-893 094	265 113
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-143 323	-158 398
Summa finansiella poster		-143 306	-158 398
Resultat efter finansiella poster		-1 036 400	106 715
Årets resultat		-1 036 400	106 715

C

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	22 692 086	22 880 447
Summa materiella anläggningstillgångar		22 692 086	22 880 447
Summa anläggningstillgångar		22 692 086	22 880 447
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		3 628	3 626
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	21 087	19 525
Summa kortfristiga fordringar		24 715	23 151
Kassa och bank	12	936 080	1 004 393
Summa omsättningstillgångar		960 795	1 027 544
SUMMA TILLGÅNGAR		23 652 881	23 907 991

C

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		13 803 125	13 803 125
Underhållsfond		-	798 692
Summa bundet eget kapital		13 803 125	14 601 817
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 310 891	-2 216 298
Årets resultat		-1 036 400	106 715
Summa fritt eget kapital		-2 347 291	-2 109 583
Summa eget kapital		11 455 834	12 492 234
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	8 674 700	5 899 700
Summa långfristiga skulder		8 674 700	5 899 700
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	3 160 000	5 245 000
Leverantörsskulder		200 985	78 206
Skatteskulder		2 591	2 100
Övriga skulder		750	16 053
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	158 021	174 698
Summa kortfristiga skulder		3 522 347	5 516 057
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 652 881	23 907 991

<

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	-893 094	265 113
Avskrivningar	188 361	188 363
	-704 733	453 476
Erhållen ränta	17	-
Erlagd ränta	-143 323	-158 398
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-848 039	295 078
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-1 565	-433
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	91 290	99 208
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-758 314	393 853
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	5 950 000	2 889 700
Amortering av låneskulder	-5 260 000	-2 949 700
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	690 000	-60 000
Årets kassaflöde	-68 314	333 853
Likvida medel vid årets början	1 004 394	670 540
Likvida medel vid årets slut	936 080	1 004 393

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

↙

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

12,5-100 år

⌋

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	796 104	796 104
Hyror bostäder	64 560	63 228
Hyror lokaler	70 164	54 000
Hyror p-platser/garage	57 492	56 500
Summa	988 320	969 832

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	39 420	39 420
Debiterad fastighetsskatt	3 392	2 988
Överlåtelseavgifter	4 692	11 530
Andrahandsuthyrningsavgifter	-	1 164
Övriga intäkter	3 480	2 369
Summa	50 984	57 471

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Bostäder	563	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	2 122	2 320
Armaturer, gemensamma utrymmen	4 001	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	2 691	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	2 300
VA & sanitet, installationer	14 029	-
Värme, installationer	4 224	294
Huskropp	3 902	-
Markytor	1 500	-
Vattenskador	-	6 627
Skadedjur	4 799	14 649
Summa	37 831	26 190

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	8 919	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	6 250	-
VA & sanitet, installationer	1 139 878	57 081
Markytor	44 250	-
Summa	1 199 297	57 081

↳

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	26 054	25 222
Teknisk förvaltning	52 188	55 180
Besiktningkostnader	17 037	18 625
Serviceavtal	6 255	6 256
Förbrukningsmaterial	8 979	1 335
Övriga utgifter för köpta tjänster	3 974	-
EI	28 506	34 479
Uppvärmning	113 486	117 100
Vatten och avlopp	43 948	29 036
Avfallshantering	25 246	28 480
Försäkringar	8 874	8 535
Kabel-TV	14 000	13 808
Bredband	28 604	28 604
Summa	377 150	366 659

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	602	-
Tele och post	1 210	1 100
Förvaltningskostnader	79 971	82 698
Revision	17 325	14 300
Jurist- och advokatkostnader	1 188	1 369
Bankkostnader	830	700
IT-tjänster	149	592
Övriga externa kostnader	2 200	1 300
Summa	103 475	102 059

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	20 000	15 000
Utbildning	-	2 125
Summa	20 000	17 125
Sociala avgifter	6 284	4 713
Summa	26 284	21 838

C

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	188 361	188 363
Summa	188 361	188 363

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	15 590 530	15 590 530
-Mark	9 038 118	9 038 118
	24 628 648	24 628 648
Utgående anskaffningsvärden		
	24 628 648	24 628 648
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 748 201	-1 559 838
	-1 748 201	-1 559 838
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-188 361	-188 363
	-188 361	-188 363
Utgående avskrivningar		
	-1 936 562	-1 748 201
Redovisat värde		
	22 692 086	22 880 447
<i>Varav</i>		
Byggnader	13 653 968	13 842 329
Mark	9 038 118	9 038 118
Taxeringsvärden		
Bostäder	20 400 000	20 400 000
Lokaler	319 000	319 000
Totalt taxeringsvärde	20 719 000	20 719 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>10 187 000</i>	<i>10 187 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	21 087	19 525
Summa	21 087	19 525

C

Not 12 Kassa och bank

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Transaktionskonto Handelsbanken	936 080	1 004 393
Summa	936 080	1 004 393

Not 13 Förfall fastighetslån

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Förfaller inom ett år från balansdagen	3 160 000	5 245 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	8 674 700	5 899 700
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	11 834 700	11 144 700

Not 14 Fastighetslån

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Fastighetslån	11 834 700	11 144 700
Summa	11 834 700	11 144 700

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	1,40 %	2022-01-19	2 844 700	-	-60 000	2 784 700
Nordea	1,80 %	2021-01-20	3 100 000	-	-	3 100 000
Nordea	1,60 %	Löst	5 200 000	-	-5 200 000	-
Nordea	0,95 %	2023-01-18	-	5 950 000	-	5 950 000
Summa			11 144 700	5 950 000	-5 260 000	11 834 700

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag. Som kortfristig del av lånen redovisas det man har för avsikt att amortera under det kommande året samt de lån vars bindningstid löper ut under 2020.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	26 284	19 713
Upplupna räntekostnader	12 018	33 249
Förutbetalda intäkter	76 815	76 784
Upplupna revisionsarvoden	16 000	14 300
Upplupna driftskostnader	26 904	30 652
Summa	158 021	174 698

⌋

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

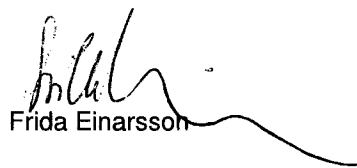
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	13 000 000	13 000 000
Summa ställda säkerheter	13 000 000	13 000 000

Underskrifter

Malmö, 2021-03-23



Jennifer Jensen
Styrelseordförande



Frida Einarsson



Christoffer Fivén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-01-12
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Herrestadsgatan 3, org.nr 769612 - 0828

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Herrestadsgatan 3 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.



Building a better
working world

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 Herrestadsgatan 3 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av 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 27/3 2021

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

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

Balanserat resultat

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

Balansräkning

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

Bostadsrättsförening

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

Föreningsstämma

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

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

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

Kassaflöde

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

Kortfristiga skulder

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

Medlemsinsatser

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

Resultaträkning

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

Revisor

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

Stadgar

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

Ställda säkerheter

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

Underhållsfond

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

Underhållsplan

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

Årets resultat

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Vi ser om ditt hus.

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

