

Bostadsrättsföreningen Herrestads Mosse

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Herrestads Mosse
769612-9738
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Herrestads Mosse, 769612-9738, 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. Upplåtelsen 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 2005-08-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-06-26 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-12 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

Inge Friberg	Ordförande	<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u> 2021
Martin Lucander	Ledamot	Avgått 2021-04-08
Gerry Eilenberg	Ledamot	2021
Camilla Kandefelt	Ledamot	Avgått 2021-02-25
Bengt-Ola Holgersson	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter

Peter Tellow	Suppleant	2021
Heidi Francke	Suppleant	2021
Jan-Åke Blomberg	Suppleant	2021

Ordinarie revisorer

BDO	Auktoriserad revisor
-----	----------------------

Valberedning

Liv Gretland
Karolina Lucander

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Herrestad 8 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 33 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaden är uppförd 1949. Fastighetens adresser är Herrestadsgatan 1A-B.

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt och 3 lokaler samt 26 parkeringsplatser med hyresrätt. Den fjärde lokalen är gemensamhetslokal.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
3	14	13	3

Total tomtarea:	2 394 kvm
Total bostadsarea:	2 531 kvm
Total lokalarea:	249 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-10-18.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Com Hem	Kabel-TV
Com Hem	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Sustend	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Kone	Serviceavtal hissar
E.ON	Serviceavtal värmesystem

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 98 079 kr och planerat underhåll för 10 000 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 2019-11-12 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 497 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 179 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av fönster.

Tidigare utfört underhåll

Installation samt rengöring av dörr till lokal

År
2020

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 17 juni 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Covid-19

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

Styrelsens ord verksamhetsåret 2020

Följande saker har skett i BRF Herrestadsmosse under 2020:

Den sista hyreslägenheten såldes under året efter det att hyresgästen Greta Nilsson avlidit. Greta hade bott i lägenheten ända sedan huset byggdes.

OKV (Obligatorisk Kontroll Ventilation) genomfördes i slutet av året. Samtliga lägenheter är godkända.

IMD (Individuell Mätning Debitering) installerades under året i fastigheten. Detta innebär att medlemmarna inte betalar någon måtaravgift per lägenhet. Projektet har lett till en besparing för medlemmarna med avseende på elkostnaden per lägenhet. Vi har tecknat ett avtal med Eon för leveransen av el. Elen vi köper är förnyelsebar.

Trädgårdskommitté. Under året arbetade en trädgårds kommitté fram ett underlag för förnyelse av utemiljön.

Planändringsarbete. Arbetet med att få till en ändring av planbestämmelsen pågick under året och har fortsatt under 2021

Måsskrämmare. För att komma tillrätta med/minska förekomsten av måsar har måsskrämmare monterats på skorstenarna

Avslutningsvis vill jag spara för eftervärlden att vi under detta pandemiår införde digitala styrelsemöten, vilket inledningsvis kändes främmande, emellertid har vi växt in i detta och alla i styrelsen har växt in i det arbetssättet.

Inge
Friberg/Styrelsen BRF Herrestadsmosse

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2020 har 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 2 överlåtelser).
Under 2020 har 1 upplåtelse av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 43 medlemmar.
6 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 44 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 beslutade att förändra årsavgifterna senast den 1 januari 2021 då avgifterna höjdes med 2 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	1 748	1 799	1 778	1 774
Resultat efter finansiella poster	-59	56	-213	54
Förändring av underhållsfond	487	426	-21	84
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-13	247	253	397
Soliditet %	80	79	82	83
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	622	622	616	616
Driftskostnad, kr / kvm	269	264	244	226
Ränta, kr / kvm	40	53	32	23
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	179	200	49	49
Lån, kr / kvm	3 746	3 791	3 090	2 802
Snittränta (%)	1,07	1,41	1,05	0,80

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.

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	40 623 885	1 390 351	-1 076 480	55 511
Disposition enligt föreningsstämma			55 511	-55 511
Avsättning till underhållsfond		497 000	-497 000	
Anspråktagande av underhållsfond		-10 000	10 000	
Årets upplåtelse	1 748 750			
Årets resultat				-58 697
Vid årets slut	42 372 635	1 877 351	-1 507 969	-58 697

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 020 969
Årets resultat före fondförändring	-58 697
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-497 000
Årets anspråktagande av underhållsfond	10 000
Summa över/underskott	-1 566 666

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-1 566 666
-----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 730 134	1 777 393
Övriga rörelseintäkter	3	17 901	21 663
Summa rörelseintäkter		1 748 035	1 799 056
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-854 710	-879 876
Övriga externa kostnader	7	-154 707	-140 699
Personalkostnader	8	-155 404	-121 592
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-531 232	-453 134
Summa rörelsekostnader		-1 696 053	-1 595 301
Rörelseresultat		51 982	203 755
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		305	44
Räntekostnader och liknande resultatposter		-110 984	-148 288
Summa finansiella poster		-110 679	-148 244
Resultat efter finansiella poster		-58 697	55 511
Årets resultat		-58 697	55 511

Balansräkning

Belopp i kr

	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	<i>10,17</i>	50 252 930	50 784 162
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	<i>10</i>	807 222	515 845
Summa materiella anläggningstillgångar		51 060 152	51 300 007
Summa anläggningstillgångar		51 060 152	51 300 007
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		29 286	27 278
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<i>11</i>	37 554	59 139
Summa kortfristiga fordringar		66 840	86 417
<i>Kassa och bank</i>	<i>12</i>	2 394 756	565 397
Summa omsättningstillgångar		2 461 596	651 814
SUMMA TILLGÅNGAR		53 521 748	51 951 821

Balansräkning

Belopp i kr

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		42 372 635	40 623 885
Underhållsfond		1 877 351	1 390 351
Summa bundet eget kapital		44 249 986	42 014 236
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 507 969	-1 076 479
Årets resultat		-58 697	55 511
Summa fritt eget kapital		-1 566 666	-1 020 968
Summa eget kapital		42 683 320	40 993 268
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13,14	5 990 000	10 440 000
Summa långfristiga skulder		5 990 000	10 440 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	4 425 000	100 000
Leverantörsskulder		61 056	60 819
Skatteskulder		-	-7 262
Övriga skulder		5 993	10 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	356 379	354 636
Summa kortfristiga skulder		4 848 428	518 553
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 521 748	51 951 821

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	51 982	203 756
Avskrivningar	531 232	453 134
	583 214	656 890
Erhållen ränta	305	44
Erlagd ränta	-110 984	-148 288
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	472 535	508 646
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	19 578	-53 739
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	4 873	43 643
Kassaflöde från den löpande verksamheten	496 986	498 550
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	1 748 750	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-291 377	-2 910 376
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 457 373	-2 910 376
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	2 000 000
Amortering av låneskulder	-125 000	-50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-125 000	1 950 000
Årets kassaflöde	1 829 359	-461 826
Likvida medel vid årets början	565 397	1 027 223
Likvida medel vid årets slut	2 394 756	565 397

(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

20-100 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 563 838	1 541 250
Hyror bostäder	5 685	68 220
Hyror lokaler	57 692	59 936
Hyror p-platser/garage	102 919	107 987
Summa	1 730 134	1 777 393

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	-	15 810
EI	1 000	3 000
Debiterad fastighetsskatt	612	2 355
Överlåtelseavgifter	7 314	-
Övriga intäkter	8 975	498
Summa	17 901	21 663

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Bostäder	-	4 869
Lokaler	-	-38 294
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 244	4 261
Armaturer, gemensamma utrymmen	7 456	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	26 187	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	8 462
VA & sanitet, installationer	19 168	-
Värme, installationer	4 622	650
El, installationer	-	9 939
Tele/TV/porttelefon, installationer	3 696	1 963
Hiss	11 210	-
Markytor	-	10 718
Vattenskador	5 720	-
Klottersanering	-	2 518
Skadedjur	18 775	-
Summa	98 079	5 085

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Lokaler	10 000	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	139 682
Summa	10 000	139 682

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	52 237	50 521
Teknisk förvaltning	139 925	163 373
Besiktningkostnader	29 858	3 500
Bevakningskostnader	1 869	500
Gångbanerenhållning	-	18 852
Snöröjning	-	13 063
Serviceavtal	18 386	7 530
Förbrukningsmaterial	5 457	10 238
El	57 633	48 861
Uppvärmning	234 529	234 898
Vatten och avlopp	78 830	71 570
Avfallshantering	36 973	41 340
Försäkringar	21 470	19 940
Systematiskt brandskyddsarbete	18 750	525
Kabel-TV	13 067	12 796
Bredband	37 648	37 604
Summa	746 631	735 109

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	5 099
Förvaltningskostnader	69 815	83 944
Revision	10 900	30 878
Jurist- och advokatkostnader	36 206	-
Bankkostnader	963	6 970
IT-tjänster	-	469
Övriga externa tjänster	32 750	7 500
Övriga externa kostnader	4 073	5 840
Summa	154 707	140 699

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	118 250	93 000
Personalrepresentation	-	2 770
Summa	118 250	95 770
Sociala avgifter	37 154	25 822
Summa	155 404	121 592

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	531 232	453 134
Summa	531 232	453 134

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	35 888 038	31 722 848
-Mark	18 047 013	18 047 013
-Pågående nyanläggningar	515 845	1 770 659
	54 450 896	51 540 520
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	4 165 190
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	291 377	-1 254 814
	291 377	2 910 376
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	54 742 273	54 450 896
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-3 150 889	-2 697 755
	-3 150 889	-2 697 755
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-531 232	-453 134
	-531 232	-453 134
<i>Utgående avskrivningar</i>	-3 682 121	-3 150 889
 Redovisat värde	51 060 152	51 300 007
 <i>Varav</i>		
Byggnader	32 205 917	32 737 149
Mark	18 047 013	18 047 013
Pågående nyanläggningar	807 222	515 845
 Taxeringsvärden		
Bostäder	48 800 000	48 800 000
Lokaler	508 000	508 000
Totalt taxeringsvärde	49 308 000	49 308 000
	24 308 000	24 308 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	37 554	59 139
Summa	37 554	59 139

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 394 756	565 397
Summa	2 394 756	565 397

Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	4 425 000	100 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	5 990 000	10 440 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	10 415 000	10 540 000

Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	10 415 000	10 540 000
Summa	10 415 000	10 540 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,81 %	2021-09-28	4 300 000	-	-	4 300 000
SEB	1,57 %	2022-06-28	3 490 000	-	-	3 490 000
SEB	1,56 %	2023-12-28	800 000	-	-	800 000
SEB	1,43 %	2024-04-28	1 950 000	-	125 000	1 825 000
Summa			10 540 000	-	125 000	10 415 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	158 693	122 221
Upplupna räntekostnader	3 146	22 347
Förutbetalda intäkter	119 765	118 617
Upplupna revisionsarvoden	17 900	24 500
Upplupna driftskostnader	56 875	66 951
Summa	356 379	354 636

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
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	23 748 400	23 748 400
Summa ställda säkerheter	23 748 400	23 748 400

Underskrifter


Malmö, 2021-05-11


Inge Friberg
Styrelseordförande


Gerry Eilenberg


Bengt-Ola Holgersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-25.
BDO


Christofor Hultén
Auktoriserad revisor

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Herrestads Mosse
Org.nr. 769612-9738

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Herrestads Mosse för år 2020.

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av 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

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är

relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

MALMÖ den 25/5-2021.



Christofer Hultén
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

