

Bostadsrättsföreningen Hansa Corner

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Hansa Corner
769609-6184
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

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

Handwritten notes and signatures:
s. 14
14
14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hansa Corner, 769609-6184, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler 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 2003-05-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-01-21 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-17 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>
Stefan Westerdahl	Ordförande	2021
Anders Carlén	Ledamot	2021
Axel Falck	Ledamot	2020
Joakim Öhlin	Ledamot	2021
Stefan Carlzon	Ledamot	2021
Daniel López Venegas	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter

Håkan Jönsson	Suppleant	2020
---------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Boel Hansson, Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2020
----------------------------------------	----------------------	------

Valberedning

Anders Nord		2020
Eva Eriksson		2020

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet, även av en ledamot i föreningen tillsammans med suppleanten alternativt två ledamöter. *Am*

SC
Do
W *nr*
Ze
ke

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Concordia 27 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 34 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1929. Fastighetens adress är Stora Nygatan 27 A-C.

Föreningen upplåter 34 lägenheter. Utöver detta innehar föreningen en gemensamhetslokal som kan lånas av medlemmarna.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	3,5 rok	4 rok	5 rok
1	12	13	1	3	4

Total tomtarea:	1 701 kvm
Total bostadsarea:	3 501 kvm
Total lokalarea:	200 kvm

Fastighetsinformation

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Svedala Utemiljö
Com Hem
Telenor
Sydprofil
Skellefteå Kraft
E.ON
Nomor
Hr Björkmans Entremattor
ThyssenKrupp
Electrolux
Caverion

Gångbanerenshållning
Kabel-TV
Bredband
Städning
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Skadedjursbekämpning
Serviceavtal mattor
Serviceavtal hissar
Serviceavtal tvättmaskiner
Serviceavtal brandlarm

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 351 305 kr och planerat underhåll för 65 577 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017-02-22 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 520 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 148 kr per kvm. *an*

DL
SW
AW
AT
SE

<u>Tidigare utfört underhåll</u>	<u>År</u>
Fasad- och yttertaksrenovering	2019
Tak- och balkongrenovering	2019
Installerat timer till dräneringspump	2019
Byte av tak	2018
Renovering av balkonger i trappa C	2018
Ny tvättmaskin och torktumlare i gårdstvättstuga	2018
Total renovering golv och väggar B-trappan	2017
Renovering golv delvis väggar A-trappan	2017
Vattenledningsarbeten	2016
Kontroll och allmän tillsyn av samtliga fönster	2016
Ommålning/impregnering av gårdens trätor	2016
Total renovering av C-trappan	2016
Total renovering av källare trappa ner till Manhattan	2016
Reparation av bärande betongpelare i källare	2016
Teknisk inspektion av tak och balkonger	2015
Renovering av läckande terrass	2015
Tak C-trappan	2015
Byte av golf pga översvämning	2014
Trätor gården	2014
Ytterdörrar/portar slipats och oljats	2014
Fönsterrenovering A- och B-trappan	2012
Gårdsrenovering	2011-2012
Relining avloppsstammar	2011-2012
Nya tappvattenstammar i A- och B-trappan	2011-2012
Delar av tak renoverats	2011-2012
Ny innergård	2011-2012

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 22 maj 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har 6 överlåtelse av bostadsrätter skett, föregående år skedde 8 överlåtelse.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 50 medlemmar.


9 avgående medlemmar under räkenskapsårets gång.

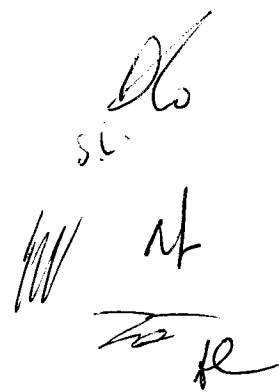
11 tillkommande medlemmar under räkenskapsårets gång.

Vid årets utgång hade föreningen 52 medlemmar.

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

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2020 då avgifterna sänktes med 13%. 



Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	2 897	2 740	2 639	2 514
Resultat efter finansiella poster	600	-2 616	126	199
Förändring av underhållsfond	454	-1 056	160	199
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	331	-1 375	151	176
Soliditet %	70	69	70	68
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	651	637	628	617
Driftskostnad, kr / kvm	384	319	288	279
Ränta, kr / kvm	32	59	55	75
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	148	132	131	244
Lån, kr / kvm	3 350	3 028	2 562	3 069
Snittränta (%)	1,00	1,96	2,14	2,45

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	29 183 898	-	1 455 919	-2 616 234
Disposition enligt föreningsstämma			-2 616 234	2 616 234
Avsättning till underhållsfond		520 000	-520 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-65 577	65 577	
Årets resultat				599 892
Vid årets slut	29 183 898	454 423	-1 614 738	599 892


Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 160 315
Årets resultat före fondförändring	599 892
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-520 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	65 577
Summa över/underskott	-1 014 846

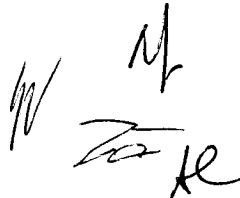
Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-1 014 846**

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



s.l



Resultaträkning


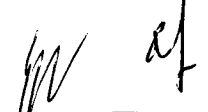
Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 277 469	2 266 851
Övriga rörelseintäkter	3	619 917	473 439
Summa rörelseintäkter		2 897 386	2 740 290
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 759 927	-4 382 962
Övriga externa kostnader	7	-112 999	-348 387
Personalkostnader	8	-122 153	-209 878
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-184 820	-184 820
Summa rörelsekostnader		-2 179 899	-5 126 047
Rörelseresultat		717 487	-2 385 757
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-117 632	-230 487
Summa finansiella poster		-117 595	-230 477
Resultat efter finansiella poster		599 892	-2 616 234
Årets resultat		599 892	-2 616 234

DG
 GW
 af
 RE
 AR

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	36 206 442	36 391 262
Inventarier, maskiner och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		36 206 442	36 391 262
Summa anläggningstillgångar		36 206 442	36 391 262
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		30 042	174 888
Övriga fordringar		524 812	709 249
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	141 234	143 668
Summa kortfristiga fordringar		696 088	1 027 805
Kassa och bank	12	4 201 402	3 734 671
Summa omsättningstillgångar		4 897 490	4 762 476
SUMMA TILLGÅNGAR		41 103 932	41 153 738

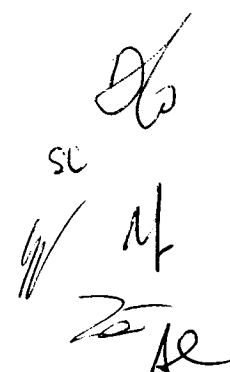
##


 sc.



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		29 183 898	29 183 898
Underhållsfond		454 423	-
Summa bundet eget kapital		29 638 321	29 183 898
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 614 737	1 455 919
Årets resultat		599 892	-2 616 234
Summa fritt eget kapital		-1 014 845	-1 160 315
Summa eget kapital		28 623 476	28 023 583
Obeskattade reserver			
Akkumulerade överavskrivningar		222 280	222 280
Summa obeskattade reserver		222 280	222 280
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14, 15	11 731 250	11 731 250
Summa långfristiga skulder		11 731 250	11 731 250
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		128 983	489 492
Skatteskulder		-	255 849
Övriga skulder		700	32 491
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	397 243	398 793
Summa kortfristiga skulder		526 926	1 176 625
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 103 932	41 153 738


2019

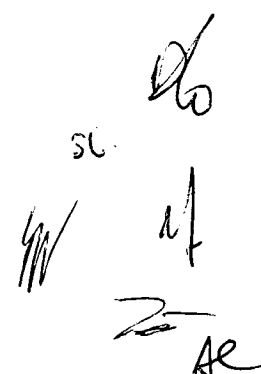
SC


Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	717 487	-2 385 757
Avskrivningar	184 820	184 820
	902 307	-2 200 937
Erhållen ränta	37	10
Erlagd ränta	-117 632	-230 487
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	784 712	-2 431 414
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	331 718	1 716 358
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-649 699	-2 116 858
Kassaflöde från den löpande verksamheten	466 731	-2 831 914
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Tillskott kassabehållning genom fusion	-	11 243 062
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	11 243 062
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	8 681 250
Amortering av låneskulder	-	-15 556 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-6 875 000
Årets kassaflöde	466 731	1 536 148
Likvida medel vid årets början	3 734 671	2 198 523
Likvida medel vid årets slut	4 201 402	3 734 671

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

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

SL

 AR

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	100 år, fullt avskriven	2103
Inventarier		Avskrivna

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	2 277 469	2 238 276
Hyror lokaler	-	28 575
Summa	2 277 469	2 266 851

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kommunikation	67 320	67 320
EI	169 357	129 493
Debiterade tillval	1 800	3 320
Överlåtelseavgifter	4 602	7 948
Övriga intäkter	351 906	265 358
Försäkringsersättningar	24 932	-
Summa	619 917	473 439

Handwritten signatures and initials:
A large signature on the right side of the page.
Below it, several initials and signatures, including "SC", "AF", and "AR".

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	11 131	4 595
Armaturer, gemensamma utrymmen	13 086	2 756
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	20 781	16 553
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	27 546
VA & sanitet, installationer	21 046	44 275
Värme, installationer	-	23 808
Ventilation, installationer	-	41 692
El, installationer	23 058	6 647
Tele/TV/porttelefon, installationer	7 881	11 575
Hiss	12 222	10 070
Övriga installationer	-	27 683
Huskropp	-	69 297
Vattenskador	219 075	3 080
Övrigt	23 025	-
Summa	351 305	289 577

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	64 129
Övrigt, gemensamma utrymmen	17 601	-
VA & sanitet, installationer	-	69 869
Hiss	-	63 351
Huskropp, tak	18 750	2 581 919
Huskropp, fasader	29 226	77 438
Summa	65 577	2 856 706

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetskatt/-avgift	48 788	54 438
Teknisk förvaltning	142 636	85 859
Besiktningkostnader	2 366	4 016
Bevakningskostnader	19 209	16 458
Gångbanerenshållning	10 664	10 976
Snöröjning	6 250	3 906
Serviceavtal	28 483	28 047
Förbrukningsmaterial	6 788	4 629
Övriga utgifter för köpta tjänster	4 465	519
El	373 284	376 322
Uppvärmning	425 695	358 757
Vatten och avlopp	93 740	89 797
Avfallshantering	31 395	32 128
Försäkringar	19 720	44 848
Systematiskt brandskyddsarbete	-	1 785
Kabel-TV	51 844	51 272
Bredband	71 550	71 010
Abonnemang porttelefon/hissttelefon	6 168	1 912
Summa	1 343 045	1 236 679

ing
sc
DB
cf
K

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	378	-
Tele och post	3 280	7 855
Förvaltningskostnader	87 777	120 122
Revision	18 925	37 864
Jurist- och advokatkostnader	-	67 812
Bankkostnader	964	916
IT-tjänster	975	975
Övriga externa tjänster	-	102 364
Övriga externa kostnader	700	10 479
Summa	112 999	348 387

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	92 949	156 700
Övriga arvoden	-	3 000
Summa	92 949	159 700
Sociala avgifter	29 204	50 178
Summa	122 153	209 878

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	184 820	184 820
Summa	184 820	184 820

Handwritten signatures and initials, including "SC" and "2019".

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	16 880 378	16 880 378
-Mark	23 393 501	23 393 501
Utgående anskaffningsvärden	40 273 879	40 273 879
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-3 882 617	-3 697 797
	-3 882 617	-3 697 797
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-184 820	-184 820
	-184 820	-184 820
Utgående avskrivningar	-4 067 437	-3 882 617
Redovisat värde	36 206 442	36 391 262
Varav		
Byggnader	12 812 940	12 997 760
Mark	23 393 501	23 393 501
Taxeringsvärden		
Bostäder	84 000 000	61 000 000
Lokaler	197 000	898 000
Totalt taxeringsvärde	84 197 000	61 898 000
Varav byggnader	33 197 000	30 369 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	141 234	143 668
Summa	141 234	143 668

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	4 201 402	2 478 120
Transaktionskonto Handelsbanken	-	1 256 551
Summa	4 201 402	3 734 671

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen bedömer inte att utbrottet av Covid-19 skulle kunna få en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat på nya året. Styrelsen följer aktivt utvecklingen och kommer att vidta åtgärder om någon effekt uppstår.

Handwritten signatures and initials:

- SC
- af
- AL

Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	11 731 250	11 731 250
Summa	11 731 250	11 731 250

Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	11 731 250	11 731 250
Summa	11 731 250	11 731 250

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	1,00%	2020-10-15	3 050 000	-	-	3 050 000
Nordea	1,00%	2020-10-15	8 681 250	-	-	8 681 250
Summa			11 731 250	-	-	11 731 250

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

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	120 773	92 060
Upplupna räntekostnader	22 980	22 980
Förutbetalda intäkter	121 473	130 673
Upplupna revisionsarvoden	13 400	15 000
Upplupna driftskostnader	118 617	138 080
Summa	397 243	398 793

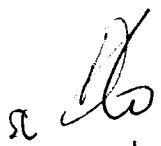


Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	31 930 000	31 930 000
Summa ställda säkerheter	31 930 000	31 930 000

Att

Handwritten signatures and initials:

Underskrifter

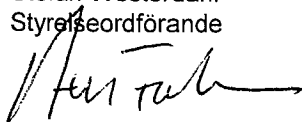
Malmö, 2020- -



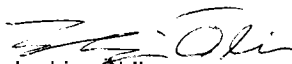
Stefan Westerdahl
Styrelseordförande



Anders Carlén



Axel Falck



Joakim Öhlin

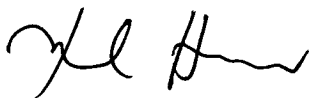


Stefan Carlzon



Daniel López Venegas

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-06-09
Grant Thornton Sweden AB



Boel Hansson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hansa Corner
Org.nr. 769609-6184

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hansa Corner för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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 uppger, 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 huruvida 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 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 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. 

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hansa Corner för år 2019 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 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 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- 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 ersättningskyldighet 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 räkenskaperna. 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 9 juni 2020

Grant Thornton Sweden AB



Boel Hansson

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

