Bostadsrättsföreningen Jagten 2

Årsredovisning 2019

BREDABLICK
FÖRVALTNING

Årsredovisning för

Brf Jagten 2

769615-0338

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Jagten 2, 769615-0338, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål
Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-09-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-06-27 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-12 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		Vald t.o.m. föreningsstämman
Sandra-Jessica Andersson	Ordförande	2020
Hanna Carlsson	Ledamot	2020
Linnea Arvidsson	Ledamot	Avgått
Anton Kjellander	Ledamot	2020
Måns Ahlgren	Ledamot	2020
Styrelsesuppleanter		
Johan Kyhle	Suppleant	2020
Melker Kyander	Suppleant	2020
Ordinarie revisorer		
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2020

Firmateckning

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

Brf Jagten 2
769615-0338

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Jagten 2 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 21 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1935. Fastighetens adress är Simrishamnsgatan 3 A-E.

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok
13	8

Total tomtarea:	544 kvm
Total bostadsarea:	916 kvm
- varav bostadsrättsarea:	860 kvm
- varav hyresrättsarea:	56 kvm
Total lokalarea:	195 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Opopoppa AB	80 kvm
Orient Grill	112 kvm

Fastighetsinformation
Fastighetens energideklaration är utförd 2012-10-24.

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 och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Telenor	Kabel-TV
Ownit	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Nomor	Skadedjursbekämpning
Anticimex	Serviceavtal skadedjur

Underhåll och reparationer

Årets underhåll
Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 114 208 kr och planerat underhåll för 1 049 525 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 2019-10-28 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 298 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 269 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt
Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 23 maj 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Händelser 2019
Vår förhoppning var att kunna påbörja renovering av innertak i källaren och se över hur det är ställt med Orient Grills kylrum under 2019. Detta har till trots inte kunnat göras då vi varit otursdrabbade av b l a en brand i tvättstugan under våren samt ett läckande rör i Opas källare under hösten. Detta åtgärdades enligt följande; tvättstugan sanerades och det köptes in en ny torktumlare som efter ytterligare service nu fungerar som den ska. För röret i Opas del av källaren anlitades Olas VVS. Även en taklucka i C-trappen började läcka vilket vi tror lett till en mögelväxt i en taklägenhet i samma trapp. Med anledning av detta har styrelsen beslutat att anlitat Julia Ekberg på den tekniska förvaltningen för hjälp i ärendet och därmed godtagit en offert där vi anställt henne på fler timmar under 2020.

Det hölls två gårdsdagar med goda resultat även om uppslutningen inte var lika stor som vi önskat.

En ny underhållsplan gjordes enligt plan under hösten av Bredablicks Per Ekström efter iakttagelser på plats samt efter samtal med medlemmar ur styrelsen.

Framtida utveckling 2020
Under ledning av Julia Ekberg (tekniska förvaltningen) kommer det nu dras igång projekt att röja krypvinden i C-trappen och laga den taklucka där det nu läcker in. Offert för detta finns. Julia kommer dessutom i samråd med jurister se till att Orient Grill tar sin del av ansvaret om kylrummet som gjort hål ner till källaren. Det är nu skickat en anmodan och ärendet kommer till stor sannolikhet ta mycket av både styrelsens och Bredablicks tid och energi under 2020.

Medlemsinformation

Överlåtelser
Under 2019 har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (fg år skedde 7 överlåtelser).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 1 st.

Medlemmar
Vid årets ingång hade föreningen 31 medlemmar.
3 tillkommande medlem under räkenskapsåret.
3 avgående medlem under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 31 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 höjdes med 2 %.

Brf Jagten 2
769615-0338

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	1 362	1 488	1 329	1 240
Resultat efter finansiella poster	-858	327	-95	-567
Förändring av underhållsfond	-345	209	136	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-315	316	-33	-372
Soliditet %	39	41	44	44
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	786	771	756	707
Bostadshyra kr / kvm	1 024	1 007	997	988
Driftskostnad, kr / kvm	446	499	506	516
Ränta, kr / kvm	136	140	134	169
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	268	188	186	154
Lån, kr / kvm	11 291	11 432	9 749	9 749
Snitträntа (%)	1,20	1,22	1,38	1,70

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
	Medlems-insatser	*Underhålls-fond*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	**12 856 604**	**345 310**	**-4 312 565**	**326 771**
Disposition enligt föreningsstämma			326 771	-326 771
Avsättning till underhållsfond		298 000	-298 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-643 310	643 310	
Årets resultat				-858 242
Vid årets slut	**12 856 604**	**-**	**-3 640 484**	**-858 242**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 985 794
Årets resultat före fondförändring	-858 242
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-298 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	643 310
Summa över/underskott	-4 498 726
Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:	
Att balansera i ny räkning	**-4 498 726**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2019-01-01-2019-12-31*	*2018-01-01-2018-12-31*
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	*2*	1 207 671	1 158 239
Övriga rörelseintäkter	*3*	124 316	330 018
Summa rörelseintäkter		1 331 987	1 488 257
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	*4,5,6*	-1 655 618	-623 186
Övriga externa kostnader	*7*	-126 546	-126 364
Personalkostnader	*8*	-61 110	-59 793
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*9*	-197 899	-197 900
Summa rörelsekostnader		-2 041 173	-1 007 243
Rörelseresultat		-709 186	481 014
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 649	1 154
Räntekostnader och liknande resultatposter		-150 705	-155 397
Summa finansiella poster		-149 056	-154 243
Resultat efter finansiella poster		-858 242	326 771
Årets resultat		-858 242	326 771

Brf Jagten 2
769615-0338

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2019-12-31*	*2018-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*10*	19 015 581	19 213 480
Summa materiella anläggningstillgångar		19 015 581	19 213 480
Summa anläggningstillgångar		19 015 581	19 213 480
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 256	4 000
Övriga fordringar		31 972	51 540
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*11*	23 105	23 615
Summa kortfristiga fordringar		60 333	79 155
Kassa och bank	*12*	2 266 939	3 029 028
Summa omsättningstillgångar		2 327 272	3 108 183
SUMMA TILLGÅNGAR		21 342 853	22 321 663

AK, MA C

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2019-12-31*	*2018-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 856 604	12 856 604
Underhållsfond		-	345 310
Summa bundet eget kapital		12 856 604	13 201 914
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 640 484	-4 312 564
Årets resultat		-858 242	326 771
Summa fritt eget kapital		-4 498 726	-3 985 793
Summa eget kapital		8 357 878	9 216 121
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	*13,14*	4 000 289	12 599 991
Summa långfristiga skulder		4 000 289	12 599 991
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	*13,14*	8 544 389	100 768
Leverantörsskulder		33 008	36 388
Skatteskulder		488	5 248
Övriga skulder		193 716	210 846
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*15*	213 085	152 301
Summa kortfristiga skulder		8 984 686	505 551
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 342 853	22 321 663

AK.

Brf Jagten 2
769615-0338

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2019-01-01-2019-12-31*	*2018-01-01-2018-12-31*
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-709 186	481 014
Avskrivningar	197 899	197 900
	-511 287	**678 914**
Erhållen ränta	1 649	1 154
Erlagd ränta	-150 705	-155 397
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	**-660 343**	**524 671**
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	18 821	5 460
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	35 514	8 602
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-606 008**	**538 733**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	2 000 000
Amortering av låneskulder	-156 081	-100 768
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-156 081**	**1 899 232**
Årets kassaflöde	**-762 089**	**2 437 965**
Likvida medel vid årets början	**3 029 028**	**591 063**
Likvida medel vid årets slut	**2 266 939**	**3 029 028**

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

AK. MA

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	10-100 år
Markanläggningar	20-25 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
Årsavgifter bostäder	676 204	663 072
Hyror bostäder	57 114	56 329
Hyror lokaler	474 353	438 838
Summa	**1 207 671**	**1 158 239**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
TV och bredband	36 955	65 468
Debiterad fastighetsskatt	36 777	34 512
Överlåtelseavgifter	3 439	5 690
Andrahandsuthyrningsavgifter	8 876	11 428
Övriga intäkter	38 269	212 920
Summa	**124 316**	**330 018**

Not 4 Reparationer

	2019-01-01-2019-12-31	2018-01-01-2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	11 884	14 812
Armaturer, gemensamma utrymmen	7 745	17 873
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	8 470	6 757
VA & sanitet, installationer	18 852	2 106
Värme, installationer	12 785	10 621
Ventilation, installationer	7 581	-
El, installationer	4 694	935
Vattenskador	40 173	12 189
Klottersanering	-2 025	3 688
Summa	**110 159**	**68 980**

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01-2019-12-31	2018-01-01-2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	15 775	-
VA & sanitet, installationer	1 033 750	-
Summa	**1 049 525**	**-**

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01-2019-12-31	2018-01-01-2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	63 357	62 827
Teknisk förvaltning	98 143	98 180
Sotning	-	7 175
Besiktningskostnader	1 401	-
Serviceavtal	7 231	6 860
Förbrukningsmaterial	5 045	2 928
El	42 692	48 161
Uppvärmning	150 715	165 268
Vatten och avlopp	52 155	52 320
Avfallshantering	28 679	25 929
Försäkringar	10 763	10 553
Systematiskt brandskyddsarbete	-	12 880
Kabel-TV	472	25 846
Bredband	35 280	35 280
Summa	**495 934**	**554 206**

AK. MA C

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
Kontorsmateriel och trycksaker	-	196
Tele och post	1 279	1 190
Förvaltningskostnader	65 695	69 118
Revision	13 140	14 743
Jurist- och advokatkostnader	-	29 000
Bankkostnader	350	856
Övriga externa tjänster	33 843	5 419
Övriga externa kostnader	12 239	5 842
Summa	**126 546**	**126 364**

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
Styrelsearvoden	46 500	45 498
Summa	**46 500**	**45 498**
Sociala avgifter	14 610	14 295
Summa	**61 110**	**59 793**

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
Byggnader	186 816	186 816
Markanläggningar	11 083	11 084
Summa	**197 899**	**197 900**

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	16 440 800	16 440 800
-Mark	4 328 940	4 328 940
-Markanläggningar	238 180	238 180
Utgående anskaffningsvärden	**21 007 920**	**21 007 920**
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-1 763 961	-1 577 145
-Markanläggningar	-30 479	-19 395
	-1 794 440	-1 596 540
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-186 816	-186 816
-Årets avskrivning på markanläggning	-11 083	-11 084
	-197 899	-197 900
Utgående avskrivningar	**-1 992 339**	**-1 794 440**
Redovisat värde	**19 015 581**	**19 213 480**
Varav		
Byggnader	14 490 023	14 676 839
Mark	4 328 940	4 328 940
Markanläggningar	196 618	207 701
Taxeringsvärden		
Bostäder	12 400 000	10 780 000
Lokaler	3 444 000	3 475 000
Totalt taxeringsvärde	**15 844 000**	**14 255 000**
Varav byggnader	*9 416 000*	*8 550 000*

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	23 105	23 615
Summa	**23 105**	**23 615**

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 266 939	3 029 028
Summa	**2 266 939**	**3 029 028**

AK MA

Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	*2018-12-31*
Förfaller inom ett år från balansdagen	8 544 389	100 768
Förfaller 2-5 år från balansdagen	4 000 289	403 072
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	12 196 919
Summa	**12 544 678**	**12 700 759**

Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	*2018-12-31*
Fastighetslån	12 544 678	12 700 759
Summa	**12 544 678**	**12 700 759**

Låneinstitut	**Ränta**	**Bundet till**	**Ing. skuld**	**Nya lån**	**Årets amort.**	**Utg. skuld**
Nordea	0,85 %	2022-08-17	2 045 305	-	26 565	2 018 740
Nordea	1,05 %	2020-10-21	6 660 149	-	8 264	6 651 885
Nordea	1,30 %	2020-04-03	1 950 000	-	100 000	1 850 000
Nordea	1,00 %	2022-10-19	2 045 305	-	21 252	2 024 053
Summa			**12 700 759**	**-**	**156 081**	**12 544 678**

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

	2019-12-31	*2018-12-31*
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	61 111	29 898
Upplupna räntekostnader	20 700	24 530
Förutbetalda intäkter	74 485	42 455
Upplupna revisionsarvoden	15 950	17 500
Upplupna driftskostnader	40 839	37 918
Summa	**213 085**	**152 301**

Not 16 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det kan inte uteslutas att föreningens hyresintäkter från lokaler påverkas negativt under 2020 som en följd av detta, men per underskrift av årsredovisning finns inga indikationer på att hyresförluster uppstått.

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2019-12-31	*2018-12-31*
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	13 066 322	13 066 322
Summa ställda säkerheter	**13 066 322**	**13 066 322**

Underskrifter

Malmö, 2020-05-07

Sandra-Jessica Andersson
Styrelseordförande

Hanna Carlsson

Måns Ahlgren

Anton Kjellander

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-07
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Jagten 2, org.nr 769615-0338

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Jagten 2 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 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 Jagten 2 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 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 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 7/5 - 2020

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 intäker 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 sonm 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. Stagarna 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 ianspråktas 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