

Bostadsrättsföreningen Älgen

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Älgen
746001-0205
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Noter till balansräkning	12-13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Älgen, 746001-0205, 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 1936-05-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1936-07-11 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-23 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
Niklas Dahre	Ordförande	2020
Myrna Tuveson	Ledamot	2020
Jens Eriksson	Ledamot	2020
Styrelsesuppleanter		
Saba Malekpour	Suppleant	2020
Kjell Norgren	Suppleant	2020
Isak Einarsson	Suppleant	2020
Ordinarie revisorer		
Boel Hansson, Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2020
Valberedning		
Tiger Hillarp		2020
Emma Nilsson		2020

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening. *04*

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Friden 2 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 25 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1936. Fastighetens adress är Osbygatan 1.

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	1,5 rok	2 rok	2,5 rok	3 rok	3,5 rok	4 rok
2	5	5	7	1	4	1

Total tomtarea: 791 kvm

Total bostadsarea: 1 523 kvm

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-12-04.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning
Com Hem
Städfirman CR i Malmö
E.ON
E.ON
Nomor

Ekonomisk förvaltning
Kabel-TV
Städning
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Skadedjursbekämpning *AK*

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 2 770 kr och planerat underhåll för 40 125 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 2015-12-10 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 234 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 154 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll	År
Fjärrvärmeanläggning	2019
Entréport	2018
Värmesystem och tappvattensystem, lägenheter	2017
Relining, bottenavlopp	2017
Port, byte	2017
Tvättstuga, torktumlare	2017
Spillvattenledningar, filmning och spolning	2016
Fjärrvärmeanläggning, ny cirkulationspump	2014
Fasad, omfogning och balkongrenovering, gårdssida	2013
Fasad, omfogning och balkongrenovering, framsida	2010
Tvättstuga, tvättmaskiner	2009
Spillvattenledningar, spolning	2007
Vindar	2005
El lägenheter, ledningar och säkrings-skåp	2005
Säkerhetsdörrar	2003
Tappvattenledningar, byte	2000-2002
Trapphus, målning	2000
Tvättstuga, tvättmaskiner	2000
Fönster	1996
Fjärrvärmeanläggning	1995

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 8 april 2019, samt extra föreningsstämma 11 februari 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 3 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 32 medlemmar.

5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 34 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 %. *DN*

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	860	841	825	831
Resultat efter finansiella poster	167	109	-136	-39
Förändring av underhållsfond	194	158	-76	139
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-3	-26	-37	-150
Soliditet %	8	2	-	3
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	560	551	540	540
Driftskostnad, kr / kvm	256	259	267	248
Ränta, kr / kvm	52	54	67	74
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	154	152	153	125
Lån, kr / kvm	2 079	2 096	2 112	2 129
Snittränta (%)	2,50	2,55	3,18	3,46

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.

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

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	-	777 519	-812 755	108 656
Disposition enligt föreningsstämma			108 656	-108 656
Insatser	33 544			
Avsättning till underhållsfond		234 000	-234 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-40 125	40 125	
Årets resultat				167 416
Vid årets slut	33 544	971 394	-897 974	167 416

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-704 099
Årets resultat före fondförändring	167 416
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-234 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	40 125
Summa över/underskott	-730 558

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-730 558**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	853 623	838 608
Övriga rörelseintäkter	3	6 719	2 132
Summa rörelseintäkter		860 342	840 740
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-433 143	-507 802
Övriga externa kostnader	7	-124 085	-87 776
Personalkostnader	8	-32 855	-31 349
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-23 703	-23 703
Summa rörelsekostnader		-613 786	-650 630
Rörelseresultat		246 556	190 110
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		90	55
Räntekostnader och liknande resultatposter		-79 230	-81 509
Summa finansiella poster		-79 140	-81 454
Resultat efter finansiella poster		167 416	108 656
Årets resultat		167 416	108 656

12/14

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	2 721 095	2 744 798
Summa materiella anläggningstillgångar		2 721 095	2 744 798
Summa anläggningstillgångar		2 721 095	2 744 798
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 671	1 676
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	17 284	16 739
Summa kortfristiga fordringar		18 955	18 415
Kassa och bank	12	860 429	666 662
Summa omsättningstillgångar		879 384	685 077
SUMMA TILLGÅNGAR		3 600 479	3 429 875

24

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 544	-
Underhållsfond		971 394	777 519
Summa bundet eget kapital		1 004 938	777 519
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-897 974	-812 755
Årets resultat		167 416	108 656
Summa fritt eget kapital		-730 558	-704 099
Summa eget kapital		274 380	73 420
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	3 140 557	3 166 085
Summa långfristiga skulder		3 140 557	3 166 085
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	25 528	25 528
Leverantörsskulder		19 465	31 600
Skatteskulder		1 431	2 927
Övriga skulder		-	3 666
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	139 118	126 649
Summa kortfristiga skulder		185 542	190 370
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 600 479	3 429 875

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	246 556	190 111
Avskrivningar	23 703	23 703
	270 259	213 814
Erhållen ränta	90	54
Erlagd ränta	-79 230	-81 509
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	191 119	132 359
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-541	336
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-4 828	-27 275
Kassaflöde från den löpande verksamheten	185 750	105 420
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-25 528	-25 528
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-25 528	-25 528
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Insatser	33 544	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	33 544	-
Årets kassaflöde	193 766	79 892
Likvida medel vid årets början	666 663	586 770
Likvida medel vid årets slut	860 429	666 662

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

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

ds

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader 120 år*

* Avskrivningsperioden om rak avskrivning på 120 år startade 2014 och byggnaden är fullt avskriven år 2134.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	853 623	838 608
Summa	853 623	838 608

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Överlåtelseavgifter	3 439	1 138
Övriga intäkter	3 280	994
Summa	6 719	2 132

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	4 251
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	20 931
VA & sanitet, installationer	-	6 475
El, installationer	-	925
Klottersanering	2 770	6 858
Summa	2 770	39 440

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	73 208
Värme, installationer	40 125	-
Summa	40 125	73 208

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	34 425	33 425
Städning	20 571	26 484
Besiktningkostnader	10 625	-
Förbrukningsinventarier	-	1 558
Förbrukningsmaterial	10 025	1 065
El	31 801	29 705
Uppvärmning	180 457	201 444
Vatten och avlopp	51 311	50 178
Avfallshantering	20 670	18 862
Försäkringar	12 197	11 958
Kabel-TV	18 166	20 475
Summa	390 248	395 154

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	3 995	1 539
Kontorsmateriel och trycksaker	-	555
Tele och post	1 320	1 320
Ekonomisk förvaltning	55 400	54 376
Övriga förvaltningskostnader	9 702	7 426
Revision	15 388	13 424
Jurist- och advokatkostnader	3 198	-
Bankkostnader	738	414
Övriga externa tjänster	-	3 125
Övriga externa kostnader	34 344	5 596
Summa	124 085	87 776

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	25 000	25 000
Summa	25 000	25 000
Sociala avgifter	7 855	6 349
Summa	32 855	31 349

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	23 703	23 703
Summa	23 703	23 703

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	3 410 205	3 410 205
-Mark	18 991	18 991
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	3 429 196	3 429 196
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-684 397	-660 694
	-684 397	-660 694
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-23 703	-23 703
	-23 703	-23 703
<i>Utgående avskrivningar</i>	-708 100	-684 397
 Redovisat värde	2 721 095	2 744 798
 <i>Varav</i>		
Byggnader	2 702 104	2 725 807
Mark	18 991	18 991
 Taxeringsvärden		
Bostäder	18 200 000	12 588 000
Totalt taxeringsvärde	18 200 000	12 588 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>10 600 000</i>	<i>8 400 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	17 284	16 739
Summa	17 284	16 739

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	860 429	666 662
Summa	860 429	666 662

Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	25 528	25 528
Förfaller 2-5 år från balansdagen	3 140 557	102 112
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	3 063 973
Summa	3 166 085	3 191 613

Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	3 166 085	3 191 613
Summa	3 166 085	3 191 613

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	2,03 %	2021-12-22	294 530	-	-13 732	280 798
Swedbank	2,43 %	2023-01-25	2 750 000	-	-	2 750 000
Swedbank	4,30 %	2023-12-21	147 083	-	-11 796	135 287
Summa			3 191 613	-	-25 528	3 166 085

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	32 855	32 102
Upplupna räntekostnader	6 812	6 954
Förutbetalda intäkter	48 589	43 582
Upplupna revisionsarvoden	15 000	13 000
Upplupna driftskostnader	35 862	31 011
Summa	139 118	126 649

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

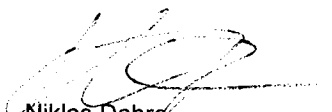
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	3 414 000	3 414 000
Summa ställda säkerheter	3 414 000	3 414 000

Not 17 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.

Underskrifter

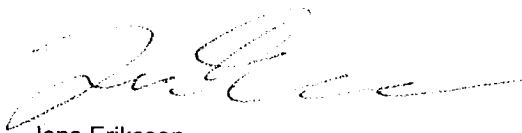
Malmö, 2020 - 04 - 02



Niklas Dahre
Styrelseordförande




Myrna Tuveson



Jens Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 16
Grant Thornton



Boel Hansson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Älgen
Org.nr. 746001–0205

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Älgen 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 revisionssed 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 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. *av*

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 Bostadsrättsföreningen Älgen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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, 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 revisionsd 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 revisionsd 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 16 april 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 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

