

Bostadsrättsföreningen Sundholmen 1

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Sundholmen 1
769620-6445
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-15
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sundholmen 1, 769620-6445, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2020.

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 2009-10-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-03-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-31 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>
Camilla Andersson	Ordförande	2022
Kent Borgquist	Ledamot	2021
Lena Tham Troberg	Ledamot	2021
Henry Jakobsson	Ledamot	2022
Philip Sandmark Dante	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter

Alexander Witt	Suppleant	2021
----------------	-----------	------


Ordinarie revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor	2021
------------------------------------	----------------------	------

Valberedning

Frida Lillsjö Fälth		2021
---------------------	--	------

Firmateckning

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

LTT
K B

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Sundholmen 1 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 84 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 2010-2012. Fastighetens adress är Kronolotsgatan 2-6, Sundholmstgatan 13-19 och Sundskajen 10-16 i Limhamn.

Föreningen upplåter 84 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler, 24 förråd samt 15 parkeringsplatser med hyresrätt.

I föreningens garage finns 64 bilplatser, 7 MC-platser och 3 moped-platser vilka samtliga upplåtes med hyresrätt till Sundholmen 1 Parkerings AB.

Lägenhetsfördelning

1 rok	1,5 rok	2 rok	3 rok	3,5 rok	4 rok
3	1	31	38	2	8

Bokal
1

Total tomtarea:	4937 kvm
Total bostadsarea:	6776 kvm
Total lokalarea:	131 kvm
Total garagearea:	1 981 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Outhyrd	75 kvm
Sistec AB	56 kvm

Övrig fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2016-06-20 av Bravida i Sverige AB.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF. *ll*

LIT
BT
PD

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning
Bredablick Förvaltning
Arbetskraft Öresund
KS Städ och fönsterputs
Com Hem
Ownit
Switch Nordic Green
E.on
Tak Brandskydd i Sverige
SBH Portservice
SafeTeam
Rosvalls Vent
Envac Scandinavia

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Utemiljö
Städning
Kabel-TV
Internet
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Serviceavtal portar
Serviceavtal säkerhetsanläggning
Serviceavtal ventilation
Serviceavtal sopsugsanläggning

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 425 798 kr och planerat underhåll för 93 625 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 2016-11-23 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 046 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 151 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

Installation av pollare
Installation av gemensam el
Underhållsspolning
Installation av frånluftsvärmepump
Byggnation av 4 st parkeringsplatser

År
2020
2019
2019
2019
2019

ll

LIT AD
PD KB CH

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 18 juni 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Händelser under året där styrelsen medverkat

Fortsatt uppföljning av garantiåtgärder efter 5 års besiktning
Omförhandling av trädgårdsavtal(utemiljö), Nytt avtal med Veterankraft från 2021
Omförhandling av snöröjningsavtal
Installation av Airmaster i miljörum (matavfall)
Ny sand till sandlåda
Renovering av bänkar, trädäck och sandlåda. Byte till lärkträd
Fyllning med Sjösten i en del rabatter
Trädfällning av ej lämpliga träd bl.a ett Gudaträd
Nyplantering av växter
Medverkan av efterarbete efter brand i miljörum
Installation av automatiska brandsläckare i miljörum
Inköp och installation av ny dator för bland annat styrning av låssystem, ventilation och värmepump
Nya belysningspollare Sundholmsgatan 15 och 19, Sundskajen 16
Inköp av julkransar till trappentréer
Juristförhandlingar samt låsbyte efter vräkning av hyresgästlokal
Rensning av hängrännor
Plockning av fiskmåsågg
Utökat antal garageplatser som går att hyra

Planer och utveckling för kommande verksamhetsår

Totalöversyn av utemiljö, växter, sjösten, staket, belysningar etc.
Renovering(vaxning) av trappavsatser
Inköp av trädgårdsmöbler till trädäcken
Bättringsmålning av fasader, garage
Översyn av elavtal
Fortsatt uppföljning av garantiåtgärder efter 5 års besiktning
Översyn av energiklassning på fastigheten och eventuella kostnadsbesparande åtgärder för framtiden
Fortsatta diskussioner kring eventuell kameraövervakning i soprum/garage *N*

LTT *AK*
PD *KB*

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 8 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 2 st

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 129 medlemmar.
27 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
26 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 130 medlemmar.

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

Årsavgifter

Föreningens årsavgifter har varit oförändrade sedan inflytt 2012. Gällande årsavgiften för januari 2020 och januari 2021 tog styrelsen beslut om att hålla dessa månader avgiftsfria.

2015 tecknades ett kollektivt avtal med Ownit gällande bredband och en avgift på 109 kr per månad påförs samtliga lägenheter.

2019 har föreningen anslutit sig till gemensam el. En fast avgift på 105 kr per månad påförs samtliga lägenheter samt f.n 1,10 kr per kWh inkl elhandel, elöverföring, energiskatt och moms. Avläsning och debitering gällande förbrukning görs kvartalsvis.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	5 374	5 481	5 338	5 448
Resultat efter finansiella poster	-124	-1 163	-79	-116
Förändring av underhållsfond	952	-315	879	967
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	357	585	475	350
Soliditet %	69	69	69	69
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	615	671	671	671
Driftkostnad, kr / kvm*	302	329	302	254
Ränta, kr / kvm	134	138	158	223
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	151	146	143	140
Lån, kr / kvm	11 590	11 590	11 590	11 590
Snittränta (%)	1,15	1,19	1,37	1,92

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, 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.

*Driftkostnad, kr/kvm har ökat under 2019 då föreningen har installerat gemensam el. All förbrukning av el i fastigheten inkl lägenheterna faktureras föreningen som i sin tur debiterar medlemmarna sin del av elkostnaden.

LTT
PO
D
A

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	181 675 000	2 212 433	-2 814 415	-1 163 081
Disposition enligt föreningsstämma			-1 163 081	1 163 081
Avsättning till underhållsfond		1 046 000	-1 046 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-93 625	93 625	
Årets resultat				-123 588
Vid årets slut	181 675 000	3 164 808	-4 929 871	-123 588

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 977 496
Årets resultat före fondförändring	-123 588
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 046 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	93 625
Summa över/underskott	-5 053 459

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-5 053 459

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

LIT
PO KB

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 775 055	5 147 381
Övriga rörelseintäkter	3	598 972	333 739
Summa rörelseintäkter		5 374 027	5 481 120
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 607 700	-3 788 633
Övriga externa kostnader	7	-373 580	-290 434
Personalkostnader	8	-162 593	-179 220
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 433 037	-1 433 036
Summa rörelsekostnader		-4 576 910	-5 691 323
Rörelseresultat		797 117	-210 203
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 827	2 382
Räntekostnader och liknande resultatposter		-924 532	-955 260
Summa finansiella poster		-920 705	-952 878
Resultat efter finansiella poster		-123 588	-1 163 081
Årets resultat		-123 588	-1 163 081

LIT 117
 PD
 LB
 OK

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	251 780 954	253 213 991
Summa materiella anläggningstillgångar		251 780 954	253 213 991
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		251 830 954	253 263 991
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 152	55 057
Fordringar hos koncernföretag		230 871	230 871
Övriga fordringar		24 109	14 504
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	129 811	123 397
Summa kortfristiga fordringar		388 943	423 829
Kassa och bank	14	8 397 158	7 089 047
Summa omsättningstillgångar		8 786 101	7 512 876
SUMMA TILLGÅNGAR		260 617 055	260 776 867

PD
LTT
\$

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		181 675 000	181 675 000
Underhållsfond		3 164 808	2 212 433
Summa bundet eget kapital		184 839 808	183 887 433
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 929 871	-2 814 415
Årets resultat		-123 588	-1 163 081
Summa fritt eget kapital		-5 053 459	-3 977 496
Summa eget kapital		179 786 349	179 909 937
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15,16	80 051 740	80 051 740
Summa långfristiga skulder		80 051 740	80 051 740
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15,16	-	-
Leverantörsskulder		299 276	205 967
Skatteskulder		3 571	-1 072
Övriga skulder		43 975	52 491
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	432 144	557 804
Summa kortfristiga skulder		778 966	815 190
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		260 617 055	260 776 867

N

PD
LT
AD
KB

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	797 117	-210 203
Avskrivningar	1 433 036	1 433 036
	2 230 153	1 222 833
Erhållen ränta	3 827	2 382
Erlagd ränta	-924 531	-955 260
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 309 449	269 955
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	34 886	20 519
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-36 224	-218 801
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 308 111	71 673
<i>Investeringsverksamheten</i>	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	1 308 111	71 673
Likvida medel vid årets början	7 089 047	7 017 374
Likvida medel vid årets slut	8 397 158	7 089 047

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

LTT
PD
K
B

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

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	4 165 899	4 544 616
Hyror lokaler	125 754	123 768
Hyror p-platser/garage	442 229	437 597
Övriga objekt	41 173	41 400
Summa	4 775 055	5 147 381

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
TV och bredband	109 872	109 918
EI	320 122	179 411
Debiterad fastighetsskatt	3 357	3 136
Överlåtelseavgifter	16 462	10 292
Andrahandsuthyrningsavgifter	9 952	-
Övriga intäkter	39 632	30 982
Försäkringsersättningar	99 575	-
Summa	598 972	333 739

LIT
PD
LB

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Bostäder	-	806
Lokaler	7 151	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	4 864	801
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	17 296	27 097
Övrigt, gemensamma utrymmen	497	2 125
VA & sanitet, installationer	6 104	22 177
Värme, installationer	46 318	5 916
Ventilation, installationer	14 075	29 380
El, installationer	18 195	7 693
Tele/TV/porttelefon, installationer	1 653	11 063
Hiss	26 904	49 413
Övriga installationer	444	11 093
Huskropp	5 758	800
Markytor	139 501	-
P-platser/garage	13 185	855
Vattenskador	10 481	1 832
Brandskador	90 540	-
Skadedjur	-	24 820
Övrigt	22 832	-
Summa	425 798	195 871

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
VA & sanitet, installationer	-	92 489
Värme, installationer	-	782 435
El, installationer	93 625	250 394
P-platser/garage	-	195 075
Summa	93 625	1 320 392

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	41 670	41 670
Teknisk förvaltning	117 117	126 594
Fastighetsförvaltning utöver avtal	69 763	221 880
Städning	149 100	149 100
Besiktningkostnader	35 082	35 744
Snöröjning	1 428	13 951
Serviceavtal	71 565	41 596
Förbrukningsmaterial	23 495	26 948
Övriga utgifter för köpta tjänster	34 597	6 913
El	495 315	445 154
Uppvärmning	427 522	585 468
Vatten och avlopp	206 001	187 596
Avfallshantering	110 675	94 893
Försäkringar	71 452	74 484
Systematiskt brandskyddsarbete	23 311	12 112
Kabel-TV	98 006	96 122
Bredband	109 872	109 872
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	2 308	2 273
Summa	2 088 277	2 272 370

PD
LT
K
B
E

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	7 288	-
Kontorsmateriel och trycksaker	6 305	-
Tele och post	4 982	4 969
Ekonomisk förvaltning	165 503	158 732
Övriga förvaltningskostnader	43 966	32 690
Revision	22 097	20 115
Självrisker vid skada	22 000	-
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	70 300	-
Jurist- och advokatkostnader	6 303	2 464
Bankkostnader	1 765	1 772
IT-tjänster	2 795	2 795
Övriga externa tjänster	6 104	44 339
Övriga externa kostnader	14 174	22 559
Summa	373 580	290 434

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	141 000	139 500
Summa	141 000	139 500
Sociala avgifter	21 593	39 720
Summa	162 593	179 220

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	1 433 037	1 433 036
Summa	1 433 037	1 433 036

Not 10 Intäkter från andelar i koncernföretag

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Inköp	-	-
Försäljning	7,18%	7,45%

PD LTT KB

Not 11 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	170 719 077	170 719 077
-Mark	91 280 923	91 280 923
	262 000 000	262 000 000
Årets anskaffningar	-	-
	-	-
Utgående anskaffningsvärden	262 000 000	262 000 000
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-8 786 009	-7 352 973
	-8 786 009	-7 352 973
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 433 037	-1 433 036
	-1 433 037	-1 433 036
Utgående avskrivningar	-10 219 046	-8 786 009
Redovisat värde	251 780 954	253 213 991
Varav		
Byggnader	160 500 031	161 933 068
Mark	91 280 923	91 280 923
Taxeringsvärden		
Bostäder	195 000 000	195 000 000
Lokaler	4 167 000	4 167 000
Totalt taxeringsvärde	199 167 000	199 167 000
Varav byggnader	131 822 000	131 822 000

Not 12 Andelar i koncernföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	50 000	50 000
Redovisat värde vid årets slut	50 000	50 000

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
Sundholmen 1 Parkerings AB, 556853-7566, Malmö	500	100	50 000
			50 000

PD
LTT
AT
KB
G

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	129 811	123 397
Summa	129 811	123 397

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	7 392 329	6 087 223
Placeringskonto SBAB	1 004 829	1 001 823
Summa	8 397 158	7 089 047

Not 15 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	80 051 740	80 051 740
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	80 051 740	80 051 740

Not 16 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	80 051 740	80 051 740
Summa	80 051 740	80 051 740

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,95 %	2024-09-01	27 000 000	-	-	27 000 000
Stadshypotek	1,22 %	2022-09-01	27 051 740	-	-	27 051 740
Stadshypotek	1,30 %	2023-09-01	26 000 000	-	-	26 000 000
Summa			80 051 740	-	-	80 051 740

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

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	178 118	183 331
Förutbetalda intäkter	73 497	82 089
Upplupna revisionsarvoden	20 000	19 000
Upplupna driftskostnader	160 529	273 384
Summa	432 144	557 804

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

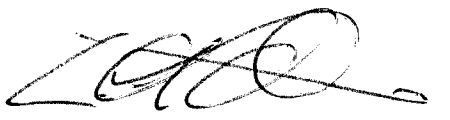
Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	81 325 000	81 325 000
Summa ställda säkerheter	81 325 000	81 325 000

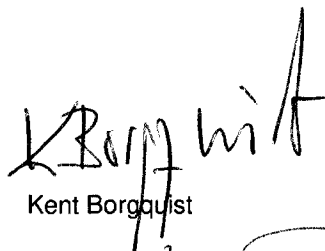
PD
LTT
KB
A

Underskrifter

Malmö, 2021-04 -28



Camilla Andersson
Styrelseordförande



Kent Borgquist



Lena Tham Troberg



Henry Jakobsson

Philip Sandmark Dante



Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04 -28
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Alexander Larsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sundholmen 1, org.nr 769769620-6445

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sundholmen 1 för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 bostadsrättsföreningen Sundholmen 1 för 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 tryggt sätt.



Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, 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 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 2021-04-28

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Alexander Larsson
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

