

Bostadsrättsföreningen Stadsliv

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Stadsliv
769611-9713
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Stadsliv, 769611-9713, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-01-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-03-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-07 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>
Lars Strömberg	Ordförande	2021
Jens Busck	Ledamot	2021
Axel Persson	Ledamot	2021
Stefan Wilhelmson	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter

Henrik Donner	Suppleant	2021
Amanda Lundström	Suppleant	2021
Mikael Fredholm	Suppleant	2021

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
------------------	----------------------

Firmateckning

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

⌋

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Claus Mortensen 43 i Malmö stad med därpå uppförd byggnad med 31 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1897 och byggdes ursprungligen till en chokladfabrik för att 2005-2007 byggas om till bostadsrätter. Fastighetens värdeår är 2006. Fastighetens adress är Baltzarsgatan 41 A-B.

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	1,5 rok	2 rok	2,5 rok	3 rok	4 rok
8	2	7	4	8	2

Total tomtarea: 1 182 kvm
Total bostadsarea: 2 537 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-01-14.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Lars Hansson i Skåne
Telenor
Ownit
Lars Hansson i Skåne
Mölnadal Energi
E.ON
Anticimex
Gunnar Karlsen
OTIS

Teknisk förvaltning
Kabel-TV
Bredband
Städning
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Skadedjursbekämpning
Serviceavtal ventilation
Serviceavtal hissar

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 102 655 kr och underhåll för 1 871 196 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 2019-07-04 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner).

Enligt föreningens stadgar avsätts det 240 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 95 kr per kvm.

C

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 24 juni 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Den 2 mars 2020 slutfördes 3D-delningen där transaktionsbeloppet fastställs till 30 000 000 kr.

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte har uppstått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat i och med att lokalerna avyttrats 2020-03-02.

Styrelsens ord

Det stora i föreningen som hände var försäljningen av de kommersiella lokalerna som genomfördes i början av mars 2020.

Försäljningen fastställdes till 30 miljoner kronor. Skatter, ombildning och mäklararvode uppgick till ca: 2,3 miljoner kronor.

De kommersiella lokalerna utgjorde ca: 20 miljoner kronor i bokfört värde och föreningen kunde amortera lån om 24 miljoner kronor.

De totala lånen är nu 49 820 000 kr vilket ger en belåning om 19 677 kr per kvm.

33,7 miljoner är bundna till september 2021 med en ränta om 1,08%. 16,1 miljoner är bundna till mars 2022 till en ränta om 0,53%, så total har vi ett genomsnitt om 0,9% i ränta.

Styrelsen kommer att göra en upphandling av lånen när de förfaller där vi kommer att binda på lite olika tider och med de förslag som vi fått kommer snitträntan att sänkas.

Fastigheten är av SBAB (2020-01-20) värderad till 105 miljoner kronor efter försäljningen av lokalerna och föreningen slipper var orolig för stora höjningar av arrendekostnader som många föreningar i Malmö drabbas av då vi själva äger marken.

Tack vare försäljningen och en god kassa har föreningen inlett ett större renoveringsarbete under 2020 som beräknas vara avslutad under hösten 2021. Denna innebär bl.a. att vi genomfört takarbeten, bytt terrasser och sedan lämnat underhållsansvaret till bostadsrättsinnehavarna, renoverat fönstren på innergården, målat trapphus och korridorer samt slipat golven i korridorerna. Det som återstår är byten av samtliga fönster mot Baltzarsgatan som beräknas vara klar till hösten 2021.

När vi genomfört dessa arbeten är det mycket små underhållsbehov under de kommande 10 åren och vi kommer att sätta av 129.000 kr per år till underhållsfonden (0,3% av byggnadens taxeringsvärde).

En ny ekonomisk plan har gjorts och lämnats in till Bolagsverket.

Vi ser med tillförsikt på framtiden och är mycket nöjda med den riskminskning föreningen genomfört:

- Renoverat terrasserna och sedan överlätit dem till berörda bostadsrättsinnehavare så att föreningen slipper kostnader och ansvar i framtiden.

- Gjort/gör renoveringar som gör oss mer eller mindre fria från större renoveringar inom minst 10 år, och därefter smärre underhåll enligt plan samtidigt som underhållsfonden byggs upp.

- Amorterat 24 miljoner vilket medför en lägre belåningsgrad.

- Inom ramen för SBAB lagt om ett lån med minskad räntekostnad om 88.000 kr.

- Gjort oss av med risken att inte få affärslokalerna uthyrda då dessa är sålda.

C

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett. Föregående år skedde 7 överlåtelse.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 43 medlemmar.
10 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
8 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 45 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 är oförändrade sedan 2016-01-01 då avgifterna sänktes med 5%.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Föreningens intäkter	12 359	3 998	3 535	3 287
Resultat efter finansiella poster	5 332	415	206	-310
Förändring av underhållsfond	-1 533	389	400	-519
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	7 626	909	689	493
Soliditet %	42	36	36	36
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	642	660	660	660
Driftskostnad, kr / kvm	366	377	346	351
Ränta, kr / kvm	258	288	304	346
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	95	126	150	51
Lån, kr / kvm	19 637	23 954	24 035	24 129
Snittränta (%)	1,08	1,20	1,27	1,44

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 bostadsarean som beräkningsgrund.

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

C

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	50 526 221	1 533 406	-9 300 264	415 320
Disposition enligt föreningsstämma			415 320	-415 320
Avsättning till underhållsfond		240 000	-240 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 773 406	1 773 406	
Årets resultat				5 332 369
Vid årets slut	50 526 221	-	-7 351 538	5 332 369

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-8 884 944
Årets resultat före fondförändring	5 332 369
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-240 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 773 406
Summa över/underskott	-2 019 169

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-2 019 169**

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

C

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 004 646	3 567 358
Övriga rörelseintäkter	3	10 354 354	430 553
Summa rörelseintäkter		12 359 000	3 997 911
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 902 372	-1 321 919
Övriga externa kostnader	7	-2 586 334	-372 613
Personalkostnader	8	-122 220	-122 220
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-760 388	-882 818
Summa rörelsekostnader		-6 371 314	-2 699 570
Rörelseresultat		5 987 686	1 298 341
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		399	4 965
Räntekostnader och liknande resultatposter		-655 716	-887 986
Summa finansiella poster		-655 317	-883 021
Resultat efter finansiella poster		5 332 369	415 320
Årets resultat		5 332 369	415 320

2

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	95 280 745	115 178 683
Summa materiella anläggningstillgångar		95 280 745	115 178 683
Summa anläggningstillgångar		95 280 745	115 178 683
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		11 426	8 993
Övriga fordringar		235 245	136 143
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	33 464	48 307
Summa kortfristiga fordringar		280 135	193 443
Kassa och bank	12	3 328 176	3 114 940
Summa omsättningstillgångar		3 608 311	3 308 383
SUMMA TILLGÅNGAR		98 889 056	118 487 066

⌋

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		50 526 221	50 526 221
Underhållsfond		-	1 533 406
Summa bundet eget kapital		50 526 221	52 059 627
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 351 538	-9 300 264
Årets resultat		5 332 369	415 320
Summa fritt eget kapital		-2 019 169	-8 884 944
Summa eget kapital		48 507 052	43 174 683
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13,14	-	-
Summa långfristiga skulder		-	-
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	49 820 000	73 970 000
Leverantörsskulder		253 433	131 313
Depositioner		-	664 950
Skatteskulder		100 869	94 544
Övriga skulder		-	174 472
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	207 702	277 104
Summa kortfristiga skulder		50 382 004	75 312 383
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		98 889 056	118 487 066

C

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	5 987 687	1 298 341
Avskrivningar	760 388	882 818
	6 748 075	2 181 159
Erhållen ränta	398	4 965
Erlagd ränta	-655 716	-887 986
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	6 092 757	1 298 138
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-86 692	118 471
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-780 379	531 074
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 225 686	1 947 683
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Byggnader	15 548 595	-
Mark	3 588 955	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	19 137 550	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	37 500 000
Amortering av låneskulder	-24 150 000	-37 750 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-24 150 000	-250 000
Årets kassaflöde	213 236	1 697 683
Likvida medel vid årets början	3 114 940	1 417 257
Likvida medel vid årets slut	3 328 176	3 114 940

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

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

↳

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader 100 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 627 716	1 627 743
Hyror lokaler	479 113	1 939 615
Hyresrabatt lokaler	-38 850	-
Hyresbortfall lokaler	-63 333	-
Summa	2 004 646	3 567 358

C

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	93 000	93 000
Vatten och energi	6 900	20 800
El	33 393	97 054
Debiterad fastighetsskatt	112 846	115 448
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	7 600	-
Överlåtelseavgifter	5 875	8 091
Andrahandsuthyrningsavgifter	12 696	1 940
Övriga intäkter*	10 082 044	94 220
Summa	10 354 354	430 553

*Varav 9 946 316 kr avser överskott efter försäljningen av lokaler.

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Lokaler	8 809	70 802
Armaturer, gemensamma utrymmen	15 236	19 417
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	19 517	3 090
Övrigt, gemensamma utrymmen	2 500	-
VA & sanitet, installationer	1 431	3 317
Värme, installationer	1 250	-
Ventilation, installationer	2 764	11 052
El, installationer	6 655	3 589
Tele/TV/porttelefon, installationer	2 889	-
Hiss	15 969	10 241
Övriga installationer	4 059	-
Huskropp	8 503	3 573
Vattenskador	13 073	29 610
Klottersanering	-	2 176
Summa	102 655	156 867

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	114 275	-
El, installationer	75 376	-
Huskropp, tak	1 035 545	-
Huskropp, fönster	646 000	-
Summa	1 871 196	-

C

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	84 966	286 687
Teknisk förvaltning	146 644	143 364
Besiktningkostnader	50 831	-
Serviceavtal	25 055	19 905
Förbrukningsmaterial	8 327	7 239
Övriga utgifter för köpta tjänster	4 911	-
EI	99 082	158 600
Uppvärmning	243 488	289 289
Vatten och avlopp	64 070	69 239
Avfallshantering	56 387	50 212
Försäkringar	19 694	18 939
Systematiskt brandskyddsarbete	6 330	2 536
Kabel-TV	25 544	25 196
Bredband	88 908	88 908
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	4 286	4 939
Summa	928 521	1 165 052

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	26 989	-
Reklam och PR	-	1 680
Tele och post	99	-
Förvaltningskostnader	107 192	115 380
Revision	14 000	22 270
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	-	34 642
Jurist- och advokatkostnader	1 250	7 852
Bankkostnader	1 042	932
Övriga externa tjänster*	2 342 011	175 082
Övriga externa kostnader	93 751	14 775
Summa	2 586 334	372 613

*Posten avser kostnader i samband med försäljningen av lokaler. Av 2 342 011 kr avser 1 275 825 kr lagfart.

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	93 000	93 000
Summa	93 000	93 000
Sociala avgifter	29 220	29 220
Summa	122 220	122 220

C

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	760 388	882 818
Summa	760 388	882 818

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	98 400 000	98 400 000
-Mark	21 600 000	21 600 000
	120 000 000	120 000 000
<i>Avyttring lokaler</i>		
-Byggnader	-16 349 682	-
-Mark	-3 588 955	-
	-19 938 637	-
Utgående anskaffningsvärden	100 061 363	120 000 000
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-4 821 317	-3 938 499
-Återföring avskrivningar	801 087	-
	-4 020 230	-3 938 499
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-760 388	-882 818
	-760 388	-882 818
Utgående avskrivningar	-4 780 618	-4 821 317
Redovisat värde	95 280 745	115 178 683
<i>Varav</i>		
Byggnader	77 269 700	93 578 683
Mark	18 011 045	21 600 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	80 000 000	80 000 000
Lokaler*	24 400 000	24 400 000
Totalt taxeringsvärde	104 400 000	104 400 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>61 400 000</i>	<i>61 400 000</i>

*Vid bokslutdatum har föreningen ännu inte fått nya taxeringsvärden efter försäljningen av lokaler.

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	33 464	48 307
Summa	33 464	48 307

⌋

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	3 328 176	3 114 940
Summa	3 328 176	3 114 940

Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	49 820 000	73 970 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	49 820 000	73 970 000

Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	49 820 000	73 970 000
Summa	49 820 000	73 970 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	1,08 %	2021-09-20	17 665 620	-	150 000	17 515 620
SBAB	1,07 %	2021-02-19	18 750 000	-	2 597 810	16 152 190
SBAB	1,08 %	2021-09-07	18 750 000	-	2 597 810	16 152 190
SBAB*	1,29 %	Löst	4 746 095	-	4 746 095	-
SBAB*	1,30 %	Löst	4 566 095	-	4 566 095	-
SBAB*	1,29 %	Löst	4 746 095	-	4 746 095	-
SBAB*	1,29 %	Löst	4 746 095	-	4 746 095	-
Summa			73 970 000	-	24 150 000	49 820 000

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

*Lånen har lösts i samband med försäljningen av lokaler.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	-	3 985
Förutbetalda intäkter	125 478	173 087
Upplupna revisionsarvoden	17 000	19 250
Upplupna driftskostnader	65 224	80 782
Summa	207 702	277 104

↳

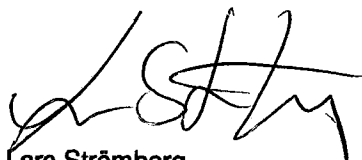
Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

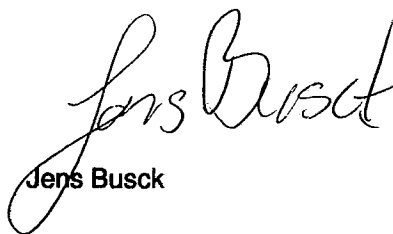
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	55 000 000	75 000 000
Summa ställda säkerheter	55 000 000	75 000 000

Underskrifter

Malmö, 2021- 5 - 6




Lars Strömberg
Styrelseordförande



Jens Busck

Axel Persson



Stefan Wilhelmson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-06
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Stadsliv, org.nr 769611-9713

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Stadsliv 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.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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. Risker 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 Stadsliv för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 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 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 bestryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. 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 6/5 - 2021

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 intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

