

# Bostadsrättsföreningen Skvadronen 20

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Skvadronen 20**  
769609-1383  
Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

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

MSO WA PS  
PS

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Skvadronen 20, 769609-1383, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2019.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-12-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-12-21 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-09 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>
Nicklas Olsson	Ordförande	Avgått
Mattias Alhem	Ledamot	2020
Magdalena Sjöstrand	Ledamot	2020
Patrik Sawicki	Ledamot	2020

#### Styrelsesuppleanter

Erica Lindstedt	Suppleant	2020
Inger Blom	Suppleant	2020
Amelie Pålsson	Suppleant	2020

#### Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2020
------------------	----------------------	------

### Firmateckning

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



### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Ulla 8 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 28 lägenheter och 2 lokaler varav 1 lokal är gemensamt utrymme. Byggnaderna är uppförda 1944. Fastighetens adress är Skvadronsgatan 20 och 20A.

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	1 rokv	1,5 rok	1,5 rokv	2 rok	3 rok
12	1	2	1	8	4

Total tomtarea:	1 047 kvm
Total bostadsarea:	1 347 kvm
Total lokalarea:	105 kvm

#### Fastighetsinformation

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

### Förvaltning och väsentliga avtal

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

#### Väsentliga avtal

Telenor	Kabel-TV
Bahnhof	Bredband
SolMan	Städning
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Nomor	Skadedjursbekämpning
E.ON	Serviceavtal värmesystem

### Underhåll och reparationer

#### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 2 277 kr och planerat underhåll för 681 285 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 2014-03-27 och som uppdaterades 2020-01-16. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 280 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 194 kr per kvm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 3 juni 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

MS  
MA PS  
PS

## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2019 har 7 överlåtelser av bostadsrätter skett. Föregående år skedde 2 överlåtelser.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 34 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 38 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 juli 2019 då avgifterna sänktes/höjdes med 2 %.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Rörelsens intäkter	1 174	1 128	1 180	1 085
Resultat efter finansiella poster	-491	-6 806	-89	43
Förändring av underhållsfond	-	-686	-17	213
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-282	-5 911	137	39
Soliditet %	47	49	73	73
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	817	809	786	778
Driftskostnad, kr / kvm	332	327	324	338
Ränta, kr / kvm	127	136	69	153
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	194	194	151	148
Lån, kr / kvm	9 269	9 001	4 909	4 966
Snittränta (%)	1,37	1,51	1,41	3,07

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

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

2020 MA PS  
PS

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	19 995 888	-	-514 060	-6 805 595
Disposition enligt föreningsstämma			-6 805 596	6 805 595
Avsättning till underhållsfond		280 000	-280 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-280 000	280 000	
Årets resultat				-490 742
Vid årets slut	19 995 888	-	-7 319 656	-490 742

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-7 319 656
Årets resultat före fondförändring	-490 742
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-280 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	280 000
Summa över/underskott	-7 810 398

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning -7 810 398

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

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

## Resultaträkning

Belopp i kr

	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 106 817	1 089 885
Övriga rörelseintäkter	3	67 293	38 060
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 174 110</b>	<b>1 127 945</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 162 579	-7 364 527
Övriga externa kostnader	7	-110 760	-163 626
Personalkostnader	8	-	-1 219
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-208 531	-208 530
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 481 870</b>	<b>-7 737 902</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-307 760</b>	<b>-6 609 957</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		79	58
Räntekostnader och liknande resultatposter		-183 061	-195 696
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-182 982</b>	<b>-195 638</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-490 742</b>	<b>-6 805 595</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-490 742</b>	<b>-6 805 595</b>

MJSU  
NAH 95  
FS



## Balansräkning

Belopp i kr

Not

2019-12-31

2018-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

10

25 233 615

25 442 146

Summa materiella anläggningstillgångar

25 233 615

25 442 146

Summa anläggningstillgångar

25 233 615

25 442 146

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

73 503

73 513

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11

25 997

25 508

Summa kortfristiga fordringar

99 500

99 021

##### *Kassa och bank*

12

422 832

295 068

Summa omsättningstillgångar

522 332

394 089

**SUMMA TILLGÅNGAR**

25 755 947

25 836 235

MUSO MA 95  
PS

## Balansräkning

Belopp i kr

Not

2019-12-31

2018-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

19 995 888

19 995 888

Summa bundet eget kapital

19 995 888

19 995 888

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-7 319 656

-514 060

Årets resultat

-490 742

-6 805 595

Summa fritt eget kapital

-7 810 398

-7 319 655

**Summa eget kapital**

**12 185 490**

**12 676 233**

#### Långfristiga skulder

Fastighetslån

13,14

9 420 820

12 867 524

Summa långfristiga skulder

9 420 820

12 867 524

#### Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut

13,14

3 945 454

112 428

Leverantörsskulder

33 565

48 238

Skatteskulder

3 040

3 367

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

167 578

128 445

Summa kortfristiga skulder

4 149 637

292 478

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**25 755 947**

**25 836 235**

Handwritten signatures and initials: "MSE", "MA", "FS", "95".

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-307 760	-6 609 957
Avskrivningar	208 531	208 530
	<b>-99 229</b>	<b>-6 401 427</b>
Erhållen ränta	79	58
Erlagd ränta	-183 061	-195 696
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-282 211</b>	<b>-6 597 065</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-478	-9 552
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	24 131	-19 073
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-258 558</b>	<b>-6 625 690</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	1 884 804	6 000 000
Amortering av låneskulder	-1 498 482	-99 261
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>386 322</b>	<b>5 900 739</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>127 764</b>	<b>-724 951</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>295 068</b>	<b>1 020 019</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>422 832</b>	<b>295 068</b>

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

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

MSE  
MA PS  
PS

## 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
Markanläggningar	20 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 100 817	1 089 885
Hyror lokaler	6 000	-
<b>Summa</b>	<b>1 106 817</b>	<b>1 089 885</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kommunikation	59 472	29 736
Överlåtelseavgifter	4 627	4 498
Övriga intäkter	3 194	3 826
<b>Summa</b>	<b>67 293</b>	<b>38 060</b>

Handwritten signatures and initials: "MSE", "MAH", "PS", "AS".

#### Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Bostäder	-	3 620
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 256	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	6 598
Vattenskador	1 021	39 119
Skadedjur	-	50 000
<b>Summa</b>	<b>2 277</b>	<b>99 337</b>

#### Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	52 700	12 075
VA & sanitet, installationer	628 585	135 697
Huskropp, tak	-	1 489 744
Huskropp, fasader	-	2 336 733
Huskropp, fönster	-	2 744 559
Huskropp, balkonger	-	74 375
<b>Summa</b>	<b>681 285</b>	<b>6 793 182</b>

#### Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	40 776	39 866
Teknisk förvaltning	27 988	25 062
Serviceavtal	3 751	3 755
Förbrukningsmaterial	1 303	248
Övriga utgifter för köpta tjänster	16 250	-
El	29 065	30 626
Uppvärmning	201 446	238 823
Vatten och avlopp	61 834	55 337
Avfallshantering	26 536	26 759
Försäkringar	9 648	9 459
Kabel-TV	26 821	25 931
Bredband	33 600	16 142
<b>Summa</b>	<b>479 017</b>	<b>472 008</b>

#### Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tele och post	1 595	1 595
Förvaltningskostnader	76 678	60 638
Revision	19 550	21 800
Bankkostnader	861	508
Stämpelskatt	10 875	73 875
IT-tjänster	501	501
Övriga externa tjänster	-	4 709
Övriga externa kostnader	700	-
<b>Summa</b>	<b>110 760</b>	<b>163 626</b>

Handwritten signature and initials: *Handwritten signature and initials, possibly "MA" and "PS".*

## Not 8 Personalkostnader

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

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Utbildning	-	1 219
<b>Summa</b>	-	<b>1 219</b>

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	171 718	171 718
Markanläggningar	36 813	36 812
<b>Summa</b>	<b>208 531</b>	<b>208 530</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	17 638 729	17 638 729
-Mark	8 632 000	8 632 000
-Markanläggningar	736 250	736 250
	27 006 979	27 006 979
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>27 006 979</b>	<b>27 006 979</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 325 550	-1 153 832
-Markanläggningar	-239 283	-202 471
	-1 564 833	-1 356 303
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-171 718	-171 718
-Årets avskrivning på markanläggning	-36 813	-36 812
	-208 531	-208 530
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-1 773 364</b>	<b>-1 564 833</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>25 233 615</b>	<b>25 442 146</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	16 141 461	16 313 179
Mark	8 632 000	8 632 000
Markanläggningar	460 154	496 967
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	26 000 000	21 400 000
Lokaler	222 000	243 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>26 222 000</b>	<b>21 643 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	12 822 000	11 243 000

Hand MA PS

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	25 997	25 508
<b>Summa</b>	<b>25 997</b>	<b>25 508</b>

### Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	-	319
Transaktionskonto Handelsbanken	422 832	294 748
<b>Summa</b>	<b>422 832</b>	<b>295 068</b>

### Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	3 945 454	112 428
Förfaller 2-5 år från balansdagen	9 420 820	449 712
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	12 417 812
<b>Summa</b>	<b>13 366 274</b>	<b>12 979 952</b>

### Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	13 366 274	12 979 952
<b>Summa</b>	<b>13 366 274</b>	<b>12 979 952</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,55 %	2022-01-30	3 639 328	-	-68 004	3 571 324
Stadshypotek	1,80 %	2020-01-30	1 967 502	-	-	1 967 502
Stadshypotek	0,90 %	Löst	1 395 622	-	-1 395 622	-
Stadshypotek	1,69 %	2023-03-01	3 985 000	-	-20 000	3 965 000
Stadshypotek	1,14 %	2021-03-01	1 992 500	-	-10 000	1 982 500
Stadshypotek	1,25 %	2020-02-04	-	500 000	-1 250	498 750
Stadshypotek	1,00 %	2020-09-30	-	1 384 804	-3 606	1 381 198
<b>Summa</b>			<b>12 979 952</b>	<b>1 884 804</b>	<b>-1 498 482</b>	<b>13 366 274</b>

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

MSU PS PS

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	15 787	15 007
Förutbetalda intäkter	73 279	55 240
Upplupna revisionsarvoden	18 500	17 000
Upplupna driftskostnader	60 012	41 198
<b>Summa</b>	<b>167 578</b>	<b>128 445</b>

**Not 16 Händelser efter räkenskapsår**

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte kommer uppstå en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

MS  
PS MA PS



## Not 17 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter


	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	13 500 000	13 075 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>13 500 000</b>	<b>13 075 000</b>

## Underskrifter

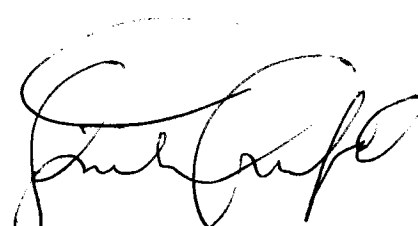
Malmö, 2020-05-14



Mattias Alhem

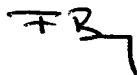


Magdalena Sjöstrand



Patrik Sawicki

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-20  
Ernst & Young AB



Fredrik Borg  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skvadronen 20, org.nr 769609-1383

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skvadronen 20 för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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, förfälskning, 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 Bostadsrättsföreningen Skvadronen 20 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 20 maj 2020

Ernst & Young AB

Fredrik Borg  
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](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

