

Bostadsrättsföreningen Tegelpannan 1

Årsredovisning 2020



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Tegelpannan 1
769616-7456
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tegelpannan 1, 769616-7456, med säte i Svedala, 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 bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är dem rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-06-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-03-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-27 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>
Matti Pålsson	Ordförande	2022
Anitha Pålsson	Ledamot	2021
Thomas Lindblad	Ledamot	2021
Åsa Ohlsson	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter

Katarina Mårtensson	Suppleant	2022
---------------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Peter Olsson, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
--------------------------------	----------------------

Revisorssuppleanter

Erik Mauritzson, Ernst & Young AB	Revisorssuppleant
-----------------------------------	-------------------

Valberedning

Roland Hellén-Halme
Pia Svensson

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Svedala 306:273 i Svedala kommun med därpå uppförda byggnader med 17 lägenheter. Byggnaderna är uppförd 2009. Fastighetens adress är Byggmästaregatan 95 och 97.

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
2	10	3	2

Total tomtarea: 1 456 kvm

Total bostadsarea: 1 422 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2012-12-13.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäringar. 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

Bredablick Förvaltning

Vissa Flytt och Städ

E.ON

E.ON och Weum Gas

Hiss i Skåne

Hr Björkmans Entrémattor

Gunnar Karlén

Ekonomisk förvaltning

Städning

Elavtal avseende volym

Naturgas

Serviceavtal hissar

Serviceavtal mattor

Serviceavtal ventilation

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 38 951 kr och planerat underhåll för 114 201 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 2018 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner).

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 276 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 194 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 21 september 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Underhåll 2020 och tidigare: Tvätt och impregnering av husfasader, besiktning av fastighets-el (el tillhörande fastigheten men ej lght), renovering av handledare i trapphus, OVK, uppmätning av Radonhalt i vissa utvalda lägenheter, byte av staket runt bilparkering.

Underhåll 2021: Målning av trädetaljer på sophus, målning av trädetaljer på öppna och inglasade balkonger, renovering av cykelskjul.

Underhåll 5 år framåt, från 2022 och senare: Behandling av husfasader, OVK, energideklaration.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har inga överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 2 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 28 medlemmar.
Inga tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
Inga avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 28 medlemmar.

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

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2021 då avgifterna höjdes med 3 %.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	1 020	956	942	886
Resultat efter finansiella poster	-179	-429	-311	-193
Förändring av underhållsfond	162	12	218	77
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	14	-86	-174	85
Soliditet %	77	76	77	77
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	611	543	527	517
Driftskostnad, kr / kvm	338	378	412	301
Ränta, kr / kvm	83	84	87	86
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	194	191	153	54
Lån, kr / kvm	5 911	5 964	6 016	6 069
Snittränta (%)	1,40	1,41	1,44	1,41

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 bostadsarea som beräkningsgrund.

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

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
				Årets resultat
Vid årets början	30 350 000	574 205	-1 852 850	-428 759
Disposition enligt föreningsstämma			-428 759	428 759
Avsättning till underhållsfond		276 000	-276 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-114 201	114 201	
Årets resultat				-179 277
Vid årets slut	30 350 000	736 004	-2 443 408	-179 277

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 281 609
Årets resultat före fondförändring	-179 277
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-276 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	114 201
Summa över/underskott	-2 622 685

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning -2 622 685

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

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	869 064	772 524
Övriga rörelseintäkter	3	151 306	183 425
Summa rörelseintäkter		1 020 370	955 949
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-634 491	-821 748
Övriga externa kostnader	7	-78 095	-71 004
Personalkostnader	8	-14 624	-17 489
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-354 846	-354 846
Summa rörelsekostnader		-1 082 056	-1 265 087
Rörelseresultat		-61 686	-309 138
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-117 602	-119 621
Summa finansiella poster		-117 591	-119 621
Resultat efter finansiella poster		-179 277	-428 759
Årets resultat		-179 277	-428 759

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	36 826 464	37 181 310
Summa materiella anläggningstillgångar		36 826 464	37 181 310
Summa anläggningstillgångar		36 826 464	37 181 310
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 183	603
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	28 367	15 772
Summa kortfristiga fordringar		29 550	16 375
<i>Kassa och bank</i>	12	198 642	353 327
Summa omsättningstillgångar		228 192	369 702
SUMMA TILLGÅNGAR		37 054 656	37 551 012



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		30 350 000	30 350 000
Underhållsfond		736 004	574 205
Summa bundet eget kapital		31 086 004	30 924 205
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 443 408	-1 852 850
Årets resultat		-179 277	-428 759
Summa fritt eget kapital		-2 622 685	-2 281 609
Summa eget kapital		28 463 319	28 642 596
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	8 405 318	5 524 068
Summa långfristiga skulder		8 405 318	5 524 068
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	-	2 956 250
Leverantörsskulder		66 574	283 857
Skatteskulder		13 040	452
Övriga skulder		-	5 533
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	106 405	138 256
Summa kortfristiga skulder		186 019	3 384 348
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 054 656	37 551 012

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	-61 686	-309 138
Avskrivningar	354 846	354 846
	293 160	45 708
Erhållen ränta	11	-
Erlagd ränta	-117 602	-119 621
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	175 569	-73 913
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-13 177	-48
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-242 077	225 764
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-79 685	151 803
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	2 881 250	3 000 000
Amortering av låneskulder	-2 956 250	-3 075 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-75 000	-75 000
Årets kassaflöde	-154 685	76 803
Likvida medel vid årets början	353 327	276 524
Likvida medel vid årets slut	198 642	353 327

(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	869 064	772 524
Summa	869 064	772 524

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Vatten och energi	148 702	181 822
Överlåtelseavgifter	1 163	1 138
Övriga intäkter	1 441	465
Summa	151 306	183 425

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	955	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	4 875
VA & sanitet, installationer	4 998	6 597
Värme, installationer	6 003	9 025
El, installationer	17 133	-
Hiss	-	5 238
Huskropp	6 250	-
Vattenskador	3 612	-
Summa	38 951	25 735

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	74 688	-
Värme, installationer	-	20 126
Huskropp, balkonger	39 513	238 550
Summa	114 201	258 676

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	24 284	11 696
Teknisk förvaltning	48 207	52 338
Besiktningkostnader	6 719	8 084
Snöröjning	9 082	25 780
Serviceavtal	49 869	49 312
Förbrukningsmaterial	2 206	398
Övriga utgifter för köpta tjänster	1 500	-
El	96 792	134 592
Uppvärmning	139 352	147 855
Vatten och avlopp	44 014	44 334
Avfallshantering	30 956	31 074
Försäkringar	12 032	11 561
Systematiskt brandskyddsarbete	2 112	3 285
Samfälligheter	11 900	11 900
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	2 313	5 129
Summa	481 339	537 337

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Resekostnader	-	153
Tele och post	1 023	1 115
Förvaltningskostnader	59 145	55 776
Revision	12 338	12 188
Bankkostnader	804	693
Övriga externa tjänster	3 125	-
Övriga externa kostnader	1 661	1 079
Summa	78 095	71 004

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	12 000	12 000
Utbildning	-	3 556
Summa	12 000	15 556
Sociala avgifter	2 624	1 933
Summa	14 624	17 489

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	354 846	354 846
Summa	354 846	354 846

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	33 850 000	33 850 000
-Mark	5 600 000	5 600 000
-Markanläggningar	-	-
	39 450 000	39 450 000
Utgående anskaffningsvärden	39 450 000	39 450 000
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 268 690	-1 913 844
	-2 268 690	-1 913 844
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-354 846	-354 846
	-354 846	-354 846
Utgående avskrivningar	-2 623 536	-2 268 690
Redovisat värde	36 826 464	37 181 310
<i>Varav</i>		
Byggnader	31 226 464	31 581 310
Mark	5 600 000	5 600 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	23 600 000	23 600 000
Totalt taxeringsvärde	23 600 000	23 600 000
<i>Varav byggnader</i>	18 400 000	18 400 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	28 367	15 772
Summa	28 367	15 772

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	198 642	353 327
Summa	198 642	353 327

Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-	2 956 250
Förfaller 2-5 år från balansdagen	8 405 318	5 524 068
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	8 405 318	8 480 318

Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	8 405 318	8 480 318
Summa	8 405 318	8 480 318

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,41 %	2023-03-30	-	2 881 250	-	2 881 250
Stadshypotek	1,30 %	2022-03-30	3 000 000	-	-	3 000 000
Stadshypotek	1,48 %	2022-06-30	2 599 068	-	-75 000	2 524 068
Stadshypotek	1,40 %	Löst	2 881 250	-	-2 881 250	-
Summa			8 480 318	2 881 250	-2 956 250	8 405 318

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag. Som kortfristig del av lånen redovisas det man har för avsikt att amortera under det kommande året samt de lån vars bindningstid löper ut under 2020.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	15 770	15 770
Förutbetalda intäkter	47 234	70 118
Upplupna revisionsarvoden	12 400	12 250
Upplupna driftskostnader	31 001	40 118
Summa	106 405	138 256

 PD

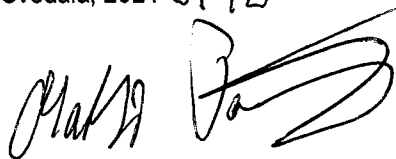
Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	9 350 000	9 350 000
Summa ställda säkerheter	9 350 000	9 350 000

Underskrifter

Svedala, 2021-04-18



Matti Pålsson
Styrelseordförande



Anitha Pålsson

Thomas Lindblad



Åsa Ohlsson



Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-04
Ernst & Young AB



Peter Olsson
Auktoriserad revisor





Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tegelpannan 1, org.nr 769616-7456

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tegelpannan 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.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat. fo

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 Tegelpannan 1 för år 2020 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 *Revisorans ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorans 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 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.

Anmärkning

Som en följd av den pågående pandemin beslutade styrelsen att senarelägga årsstämman avseende 2019 års bokslut. Det har inneburit att föreningsstämman inte har hållits enligt den, i stadgarna §13, stipulerade tidsfristen om innan juni månads utgång.

Malmö den 4 maj 2021

Ernst & Young AB



Peter Olsson
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

