

Bostadsrättsföreningen Ewes Hus

Årsredovisning 2021

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Ewes Hus
769611-5943
Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	15
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ewes Hus, 769611-5943, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-11-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2004-11-02 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens ekonomiska status

Föreningen uppvisar en stabil ekonomi med ett positivt kassaflöde trots genomförd amortering. Vid eventuella framtida räntehöjningar finns möjlighet till ytterligare amorteringar vilket är en ytterligare trygghet för föreningens medlemmar.

Styrelsen bedömer inget behov av någon avgiftshöjning den närmaste tiden varför den attraktiva avgiften per kvm bedöms kunna bestå framöver. Avgiften är lägre än nyproducerade bostadsrätter i närområdet och fastigheten är i mycket gott skick och utan behov av dyrbara underhållsåtgärder i närtid. Fin vinkällare finns för föreningens medlemmar. Föreningen är lokaliserad i attraktiva Davidhall med ett marknadsvärde som kraftigt överstiger det bokförda. I bottenplan finns verksamhetslokaler vars hyror täcker halva driftkostnaden.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Finn Madsen	Ordförande	2023
Lars-Göran Swenson	Ledamot	2023
Johanna Waldemarsson	Ledamot	2023
Enna Hallelinder	Ledamot	2022
Lars Helgesen	Ledamot	2022

Vald t.o.m. föreningsstämman

Styrelsesuppleanter

Linus Christoffersson	Suppleant	2023
Görel Sigvardsdotter Nergelius	Suppleant	2022

Ordinarie revisorer

KPMG AB	Extern revisor
---------	----------------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Gnagaren 1 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 14 lägenheter och 4 lokaler. Byggnaden är uppförd 1933. Fastighetens adress är Storgatan 26 och Davidshallstorg 2.

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
4	4	4	1	1

Total tomtarea:	436 kvm
Total bostadsarea:	1 431 kvm
Total lokalarea:	358 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktstid
Helgrose HB	40 kvm	2023-05-31
Studio Cera HB	57 kvm	2022-12-31
Mrs Brown/Apaydin Karatas	245 kvm	2023-12-31

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2021-01-26.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Sveriges BostadsrättsCentrum	Teknisk förvaltning
Tele2	Kabel-TV
Tele2	Bredband
Sveriges BostadsrättsCentrum	Städning
E.on	Elavtal avseende volym
E.on	Fjärrvärme
Security Assistance	Jour
Anticimex	Skadedjursbekämpning
ThyssenKrupp Elevator	Serviceavtal hissar

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 30 909 kr och planerat underhåll för 115 039 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 2020-04-07 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner).

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 312 000 kr 2021 för kommande års underhåll, detta motsvarar 174 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 1 juni 2021. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2021 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte uppstått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2021 har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 1 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 21 medlemmar.
6 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 23 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 den 1 januari 2015.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	1 845	1 751	1 860	1 827
Resultat efter finansiella poster	312	269	-29	-376
Förändring av underhållsfond	197	278	-59	-502
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	315	191	230	321
Soliditet %	43	42	41	41
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	598	598	598	598
Hysesintäkter, kr / kvm	2 339	2 306	2 265	2 222
Driftskostnad, kr / kvm	434	412	377	367
Ränta, kr / kvm	141	153	144	123
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	174	158	184	170
Nettoskuld, kr / kvm	11 618	11 920	12 197	12 251
Snittränta (%)	1,17	1,21	1,13	0,96

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 lokalarean som beräkningsgrund.

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

Nettoskuld anger föreningens skuldsättning och visar föreningens räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel.

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	20 391 103	277 984	-4 597 932	268 814
Disposition enligt föreningsstämma			268 814	-268 814
Avsättning till underhållsfond		312 000	-312 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-115 039	115 039	
Årets resultat				312 187
Vid årets slut	20 391 103	474 945	-4 526 079	312 187

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-4 329 118
Årets resultat före fondförändring	312 187
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-312 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	115 039
Summa över/underskott	-4 213 892

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-4 213 892**

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>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 684 392	1 561 483
Övriga rörelseintäkter	3	160 393	189 234
Summa rörelseintäkter		1 844 785	1 750 717
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-921 718	-850 517
Övriga externa kostnader	7	-132 908	-128 293
Personalkostnader	8	-26 251	-31 081
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-200 125	-200 125
Summa rörelsekostnader		-1 281 002	-1 210 016
Rörelseresultat		563 783	540 701
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		185	1 663
Räntekostnader och liknande resultatposter		-251 781	-273 550
Summa finansiella poster		-251 596	-271 887
Resultat efter finansiella poster		312 187	268 814
Årets resultat		312 187	268 814

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,18	37 551 466	37 746 635
Inventarier, maskiner och installationer	11	59 475	64 431
Summa materiella anläggningstillgångar		37 610 941	37 811 066
Summa anläggningstillgångar		37 610 941	37 811 066
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	14 056
Övriga fordringar		136 009	135 305
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	63 888	74 172
Summa kortfristiga fordringar		199 897	223 533
Kassa och bank	13	727 981	1 261 732
Summa omsättningstillgångar		927 878	1 485 265
SUMMA TILLGÅNGAR		38 538 819	39 296 331

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 391 103	20 391 103
Underhållsfond		474 945	277 984
Summa bundet eget kapital		20 866 048	20 669 087
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 526 080	-4 597 932
Årets resultat		312 187	268 814
Summa fritt eget kapital		-4 213 893	-4 329 118
Summa eget kapital		16 652 155	16 339 969
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	19 513 078	19 513 078
Summa långfristiga skulder		19 513 078	19 513 078
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	2 000 015	3 073 635
Leverantörsskulder		74 808	66 992
Skatteskulder		4 305	6 426
Övriga skulder		56 989	78 718
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	237 469	217 513
Summa kortfristiga skulder		2 373 586	3 443 284
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 538 819	39 296 331

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	563 783	540 701
Avskrivningar	200 125	200 125
	763 908	740 826
Erhållen ränta	185	1 663
Erlagd ränta	-251 781	-273 550
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	512 312	468 939
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	23 636	4 320
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	3 921	22 058
Kassaflöde från den löpande verksamheten	539 869	495 317
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	3 055 230	7 928 850
Amortering av låneskulder	-4 128 850	-8 002 470
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 073 620	-73 620
Årets kassaflöde	-533 751	421 697
Likvida medel vid årets början	1 261 732	840 035
Likvida medel vid årets slut	727 981	1 261 732

(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	120 år
Inventarier, maskiner och installationer	15 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Årsavgifter bostäder	855 156	855 156
Hyror lokaler	829 236	706 327
Summa	1 684 392	1 561 483

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
TV och bredband	52 920	52 920
EI	54 275	52 889
Debiterad fastighetskatt	38 340	22 152
Överlåtelseavgifter	4 753	3 489
Övriga intäkter	10 105	57 784
Summa	160 393	189 234

Not 4 Reparationer

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Lokaler	6 449	21 242
Armaturer, gemensamma utrymmen	763	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	3 426	3 733
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	643
VA & sanitet, installationer	10 931	-
Värme, installationer	-	10 275
Hiss	9 340	40 468
Huskropp	-	5 140
Vattenskador	-	27 756
Summa	30 909	109 257

Not 5 Planerat underhåll

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Lokaler	20 000	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	35 483	-12 410
Övrigt, gemensamma utrymmen	59 556	-
VA & sanitet, installationer	-	17 426
Summa	115 039	5 016

Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	85 276	84 849
Teknisk förvaltning	77 509	72 886
Besiktningskostnader	18 825	36 224
Bevakningskostnader	2 836	2 736
Snöröjning	15 089	6 011
Serviceavtal	24 508	22 515
Förbrukningsmaterial	8 117	2 178
El	111 527	75 629
Uppvärmning	253 407	243 587
Vatten och avlopp	37 618	48 101
Avfallshantering	24 971	24 041
Försäkringar	24 253	22 600
Systematiskt brandskyddsarbete	33 434	38 126
Kabel-TV	12 360	12 286
Bredband	39 690	39 691
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	6 349	4 785
Summa	775 770	736 244

Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	2 995
Tele och post	2 426	2 447
Förvaltningskostnader	70 716	67 396
Revision	13 200	12 728
Jurist- och advokatkostnader	-	9 035
Bankkostnader	915	1 042
Övriga externa tjänster	42 751	31 250
Övriga externa kostnader	2 900	1 400
Summa	132 908	128 293

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	24 350	23 650
Summa	24 350	23 650
Sociala avgifter	1 901	7 431
Summa	26 251	31 081

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	195 169	195 168
Inventarier, maskiner och installationer	4 956	4 957
Summa	200 125	200 125

Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	22 218 441	22 218 441
-Mark	17 449 006	17 449 006
-Markanläggningar	-	-
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	39 667 447	39 667 447
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 920 812	-1 725 644
	-1 920 812	-1 725 644
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-195 169	-195 168
	-195 169	-195 168
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-2 115 981	-1 920 812
 Redovisat värde	37 551 466	37 746 635
 <i>Varav</i>		
Byggnader	20 102 460	20 297 629
Mark	17 449 006	17 449 006
 Taxeringsvärden		
Bostäder	34 000 000	34 000 000
Lokaler	6 485 000	6 485 000
Totalt taxeringsvärde	40 485 000	40 485 000
<i>Varav byggnader</i>	17 507 000	17 507 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	74 344	74 344
Utgående anskaffningsvärden	74 344	74 344
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-9 913	-4 956
	-9 913	-4 956
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-4 956	-4 957
	-4 956	-4 957
Utgående avskrivningar	-14 869	-9 913
Redovisat värde	59 475	64 431

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	63 888	74 172
Summa	63 888	74 172

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	727 981	1 261 732
Summa	727 981	1 261 732

Not 14 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	2 000 015	3 073 635
Förfaller 2-5 år från balansdagen	19 513 078	19 513 078
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	21 513 093	22 586 713

Not 15 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	21 513 093	22 586 713
Summa	21 513 093	22 586 713

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,31 %	2022-03-28	-	3 055 230	1 055 215	2 000 015
SEB	1,36 %	2023-11-28	14 713 078	-	-	14 713 078
SEB	0,77 %	2024-07-28	4 000 000	-	-	4 000 000
SEB	0,77 %	2024-07-28	800 000	-	-	800 000
SEB	Lån löst	Lån löst	3 073 635	-	3 073 635	-
Summa			22 586 713	3 055 230	4 128 850	21 513 093

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

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	31 278	61 636
Upplupna räntekostnader	1 609	2 204
Förutbetalda intäkter	102 492	92 641
Upplupna revisionsarvoden	13 400	12 800
Upplupna driftskostnader	88 690	48 232
Summa	237 469	217 513

Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2021 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte kommer uppstå en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Not 18 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	23 529 000	23 529 000
Summa ställda säkerheter	23 529 000	23 529 000

Underskrifter

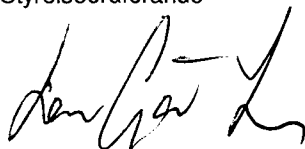
Malmö, 2022-04-12



Finn Madsen
Styrelseordförande



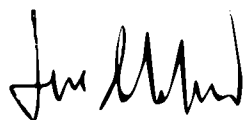
Enna Hallelinder



Lars-Göran Swenson



Johanna Waldemarsson



Lars Helgesen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-14
KPMG AB



Peter Cederblad
Aukt revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ewes Hus, org. nr 769611-5943

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ewes Hus för år 2021.

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 2021 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 huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ewes Hus för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 14 april 2022

KPMG AB



Peter Cederblad

Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

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

Kassaflöde

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

Kortfristiga skulder

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

Medlemsinsatser

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

Resultaträkning

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

Revisor

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

Stadgar

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

Ställda säkerheter

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

Underhållsfond

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

Underhållsplan

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

Årets resultat

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Vi ser om ditt hus.

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

