

Bostadsrättsföreningen Gnistan 1

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Gnistan 1
769617-3165
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gnistan 1, 769617-3165, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden samt tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-09-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-11-12 och nuvarande stadgar registrerades 2007-09-05 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>
Joakim Lindén	Ordförande	2021
Rikard Brodda	Ledamot	2021
Neil Dunne	Ledamot	2021
Thilo Friedrich	Ledamot	2021
Lucas Hensfelt Andersson	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter

Hanna-Maria Strand	Suppleant	2021
Veronika Mossum	Suppleant	2021

Ordinarie revisorer

Anette Andersson, Jonzon Revision i Malmö	Godkänd revisor	2021
---	-----------------	------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Gnistan 12 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 20 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1935. Fastighetens adresser är Karlshamnsgatan 2 och Karlskronaplan 3.

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	1,5 rok	2 rok	3 rok	3,5 rok
12 st	1 st	4 st	2 st	1 st

Total tomtarea: 523 kvm

Total bostadsarea: 919 kvm

- varav bostadsrättsarea: 757 kvm

- varav hyresrättsarea: 162 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2013-03-22.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Medlemsinformation

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

Väsentliga avtal

Telenor

E.ON

E.ON

Örestads Bevakning

Anticimex

Kabel-TV

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Jour

Skadedjursbekämpning

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 46 400 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-02-07 av Bredablick Fastighetspartner.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 193 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 210 kr per kvm.

Föreningen har fortsatt planer på att utföra en fönster/fasadrenovering där pandemin bidragit till att arbetet försenats. Istället för att byta fönster kommer de troligtvis att renoveras. Efter att detta är utfört, och beroende på kassa, kommer föreningen börja amortera på lånen för att förbättra föreningens ekonomi. Utöver detta så kommer innergården eventuellt förbättras men för en lägre summa.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 26 maj 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 4 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 26 medlemmar.
7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
7 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 26 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 april 2021 då avgifterna höjdes med 4 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	897	925	893	907
Resultat efter finansiella poster	-52	-173	26	-116
Förändring av underhållsfond	193	124	171	33
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-83	-119	33	27
Soliditet %	59	59	60	60
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	874	869	869	869
Bostadshyra kr / kvm	1 168	1 145	1 132	1 132
Driftskostnad, kr / kvm	490	559	413	492
Ränta, kr / kvm	149	140	115	87
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	210	207	207	36
Lån, kr / kvm	10 158	10 158	9 614	9 771
Snittränta (%)	1,47	1,38	1,20	0,89

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

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

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	13 750 500	525 645	-565 266	-172 634
Disposition enligt föreningsstämma			-172 634	172 634
Avsättning till underhållsfond		193 000	-193 000	
Årets resultat				-51 949
Vid årets slut	13 750 500	718 645	-930 900	-51 949

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-737 900
Årets resultat före fondförändring	-51 949
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-193 000
Summa över/underskott	-982 849

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-982 849**

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	851 102	843 330
Övriga rörelseintäkter	3	45 543	81 820
Summa rörelseintäkter		896 645	925 150
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-490 966	-598 590
Övriga externa kostnader	7	-98 920	-133 072
Personalkostnader	8	-59 796	-59 796
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-162 236	-177 834
Summa rörelsekostnader		-811 918	-969 292
Rörelseresultat		84 727	-44 142
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		216	266
Räntekostnader och liknande resultatposter		-136 892	-128 758
Summa finansiella poster		-136 676	-128 492
Resultat efter finansiella poster		-51 949	-172 634
Årets resultat		-51 949	-172 634

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,18	20 850 256	21 012 492
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		20 850 256	21 012 492
Övriga finansiella instrument		-	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		-	-
Summa anläggningstillgångar		20 850 256	21 012 492
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1	18 969
Övriga fordringar		6 045	7 393
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	3 709	12 093
Summa kortfristiga fordringar		9 755	38 455
Kassa och bank	13	2 164 749	2 012 308
Summa omsättningstillgångar		2 174 504	2 050 763
SUMMA TILLGÅNGAR		23 024 760	23 063 255

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 750 500	13 750 500
Underhållsfond		718 645	525 645
Summa bundet eget kapital		14 469 145	14 276 145
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-930 900	-565 266
Årets resultat		-51 949	-172 634
Summa fritt eget kapital		-982 849	-737 900
Summa eget kapital		13 486 296	13 538 245
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14,15	4 159 154	9 335 412
Summa långfristiga skulder		4 159 154	9 335 412
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	5 176 258	-
Leverantörsskulder		35 279	34 088
Skatteskulder		4 159	4 813
Övriga skulder		1 136	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	162 478	150 697
Summa kortfristiga skulder		5 379 310	189 598
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 024 760	23 063 255

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	84 728	-44 142
Avskrivningar	162 236	177 834
	246 964	133 692
Erhållen ränta	216	266
Erlagd ränta	-136 893	-128 758
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	110 287	5 200
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	28 700	42 180
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	13 454	6 102
Kassaflöde från den löpande verksamheten	152 441	53 482
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	500 000
Årets kassaflöde	152 441	553 482
Likvida medel vid årets början	2 012 308	1 458 826
Likvida medel vid årets slut	2 164 749	2 012 308

(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 110 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	661 907	657 792
Hyror bostäder	189 195	185 538
Summa	851 102	843 330

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
EI	35 913	71 371
Överlåtelseavgifter	4 712	5 765
Övriga intäkter	4 918	4 684
Summa	45 543	81 820

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 200	1 869
Armaturer, gemensamma utrymmen	6 705	5 325
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	21 802	4 319
Värme, installationer	-	2 381
El, installationer	11 356	3 052
Övriga installationer	-	2 500
Huskropp	1 818	-
Markytor	3 519	-
Summa	46 400	19 446

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	65 591
Summa	-	65 591

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	28 609	28 848
Teknisk förvaltning	113 504	110 058
Besiktningkostnader	9 625	-
Snöröjning	-	475
Förbrukningsmaterial	954	6 393
Övriga utgifter för köpta tjänster	3 975	65 000
El	56 813	83 311
Uppvärmning	131 185	125 913
Vatten och avlopp	35 928	33 581
Avfallshantering	21 815	18 336
Försäkringar	8 384	8 063
Systematiskt brandskyddsarbete	18 750	18 750
Hyressättningsavgift	188	188
Kabel-TV	14 836	14 637
Summa	444 566	513 553

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tele och post	1 100	1 100
Förvaltningskostnader	65 685	61 161
Revision	22 140	31 648
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	4 287	-
Jurist- och advokatkostnader	4 888	-
Bankkostnader	820	725
IT-tjänster	-	1 875
Övriga externa tjänster	-	35 863
Övriga externa kostnader	-	700
Summa	98 920	133 072

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	45 500	45 500
Summa	45 500	45 500
Sociala avgifter	14 296	14 296
Summa	59 796	59 796

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	162 236	162 237
Inventarier, maskiner och installationer	-	15 597
Summa	162 236	177 834

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	17 857 344	17 857 344
-Mark	4 464 336	4 464 336
Utgående anskaffningsvärden	22 321 680	22 321 680
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 309 188	-1 146 951
	-1 309 188	-1 146 951
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-162 236	-162 237
	-162 236	-162 237
Utgående avskrivningar	-1 471 424	-1 309 188
Redovisat värde	20 850 256	21 012 492
<i>Varav</i>		
Byggnader	16 385 920	16 548 156
Mark	4 464 336	4 464 336
Taxeringsvärden		
Bostäder	13 400 000	13 400 000
Totalt taxeringsvärde	13 400 000	13 400 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>7 800 000</i>	<i>7 800 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	187 259	187 259
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	187 259	187 259
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-187 259	-171 662
	-187 259	-171 662
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-15 597
	-	-15 597
<i>Utgående avskrivningar</i>	-187 259	-187 259
Redovisat värde	-	-

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Förutbetalda kostnader	3 709	12 093
Summa	3 709	12 093

Not 13 Kassa och bank

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Transaktionskonto Handelsbanken	2 164 749	2 012 308
Summa	2 164 749	2 012 308

Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 176 258	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	4 159 154	9 335 412
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	9 335 412	9 335 412

Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	9 335 412	9 335 412
Summa	9 335 412	9 335 412

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,96 %	2021-06-28	500 000	-	-	500 000
Swedbank	1,51 %	2021-09-24	2 500 000	-	-	2 500 000
SEB	1,21 %	2021-12-28	2 176 258	-	-	2 176 258
SEB	1,34 %	2022-12-28	2 180 554	-	-	2 180 554
SEB	1,51 %	2023-12-28	1 978 600	-	-	1 978 600
Summa			9 335 412	-	-	9 335 412

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

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	7 970	-
Förutbetalda intäkter	73 038	78 604
Upplupna revisionsarvoden	20 820	19 500
Upplupna driftskostnader	60 650	52 593
Summa	162 478	150 697

Not 17 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.

Not 18 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	9 964 000	9 964 000
Summa ställda säkerheter	9 964 000	9 964 000

Underskrifter

Malmö, 2021- -

Joakim Lindén
Styrelseordförande

Rikard Brodda

Neil Dunne

Thilo Friedrich

Lucas Hensfelt Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- -
Jonzon Revision i Malmö

Anette Andersson
Godkänd revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 15 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

LINDÉN JOAKIM

01fa4e36-53ec-45c9-9541-faee147ab5c7 - 2021-05-10 21:45:48 UTC +03:00
BankID - 2ff4f74c-ff1b-4b75-8c0c-61316ff402a5 - SE

Justus Kjellsson Brodda Rikard

5e7d8e17-bef2-483e-9e92-81f60cdfc010 - 2021-05-11 09:34:40 UTC +03:00
BankID - 6fe45e56-1dce-439b-a752-c078e69579f9 - SE

HENSFELT ANDERSSON LUCAS

5dfa04da-e7a4-44ce-aea8-b18d5f79ce33 - 2021-05-11 09:37:12 UTC +03:00
BankID - b5d797b4-93b1-4b01-9c95-a37a6e0e9d05 - SE

FRIEDRICH THILO

83be0793-b794-4b39-8cce-4846de8df879 - 2021-05-16 23:34:34 UTC +03:00
BankID - caad974d-604b-45b8-a49a-8d7936e5c21e - SE

DUNNE NEIL

5018f0f9-948d-469b-b3b6-b2799bbf7974 - 2021-05-18 08:49:56 UTC +03:00
BankID - 60541a3a-ee5b-4319-ab0a-197bbd104d00 - SE

ANDERSSON ANETTE

998fd0f9-fea2-4f94-a175-999b53220ba6 - 2021-05-18 09:21:14 UTC +03:00
BankID - 76ff5c07-3a66-4559-abfa-7402a3490840 - SE

authority to sign

asemavaltuutus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmitteckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gnistan 1 i Malmö
Org.nr 769617-3165

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gnistan 1 i Malmö för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gnistan 1 i Malmö för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

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

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö 2021-05-18



Anette Andersson
Godkänd 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

