

Bostadsrättsföreningen Rabatten

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Rabatten
746000-1899
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 Rabatten, 746000-1899, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadshavare

Bostadsrättsföreningen registrerades 1935-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1939-02-15 och nuvarande stadgar registrerades 2020-02-14 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>
Adrieana Mohamad	Ordförande	2021
Richard Asterland	Ledamot	2021
Martin Löfgren	Ledamot	2021
Gustav Linde	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter

Siri Andersén	Suppleant	2021
Alice Petersen	Suppleant	2021

Ordinarie revisorer

BoRevision i Sverige AB, Afrodita Cristea	Extern revisor	2021
---	----------------	------

Revisorssuppleanter

Alexandra Ong	Revisorssuppleant	2021
---------------	-------------------	------

Valberedning

Emmalinn Knutsson		2021
-------------------	--	------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Rabatten 5 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 42 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1935. Fastighetens adress är Lönngatan 44 A-F.

Föreningen upplåter 42 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

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

Total tomtarea:	1 930 kvm
Total bostadsarea:	2 239 kvm
Total lokalarea:	285 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-01-21.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. 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

Sydantenn & Tele	Kabel-TV
Bredband2	Bredband
K&S Städ & Fönsterputs	Städning
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Klottrets Fiende	Serviceavtal klottersanering

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 87 028 kr och planerat underhåll för 35 750 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 2016-06-02 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner).

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 99 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 39 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 17 juni 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden. 

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2020 har 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 4 överlåtelser).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 2 st (fg år: 3 st).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 49 medlemmar.
8 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
10 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 47 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 2 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	1 932	1 886	1 834	1 718
Resultat efter finansiella poster	161	102	89	143
Förändring av underhållsfond	63	83	22	48
Resultat efter fondförändringar	97	19	67	95
Soliditet %	-1	-4	-6	-7
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	701	685	665	651
Årsavgift för lokal, kr / kvm	848	829	805	787
Driftskostnad, kr / kvm	381	407	371	328
Ränta, kr / kvm	27	37	37	38
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	39	38	38	22
Lån, kr / kvm	3 058	2 408	2 441	2 473
Snittränta (%)	0,90	1,52	1,53	1,53

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. *sk*

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	93 616	268 320	-711 308	102 043
Disposition enligt föreningsstämma			102 043	-102 043
Avsättning till underhållsfond		99 000	-99 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-35 750	35 750	
Årets resultat				160 505
Vid årets slut	93 616	331 570	-672 515	160 505

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-609 265
Årets resultat före fondförändring	160 505
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-99 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	35 750
Summa över/underskott	-512 010

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-512 010**

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	1 818 003	1 778 112
Övriga rörelseintäkter	3	113 499	107 469
Summa rörelseintäkter		1 931 502	1 885 581
		1 931 502	1 885 581
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-87 028	-62 215
Planerat underhåll	5	-35 750	-14 063
Driftskostnader	6	-962 816	-1 028 383
Övriga kostnader	7	-139 315	-129 011
Personalkostnader	8	-199 478	-191 604
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-278 290	-266 209
Summa rörelsekostnader		-1 702 677	-1 691 485
		228 825	194 096
Rörelseresultat			
		228 825	194 096
Finansiella poster			
Ränteintäkter		768	226
Räntekostnader		-69 088	-92 279
Summa finansiella poster		-68 320	-92 053
		160 505	102 043
Resultat efter finansiella poster		160 505	102 043
		160 505	102 043
Resultat före skatt		160 505	102 043
		160 505	102 043
Årets resultat		160 505	102 043

u

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	7 033 157	4 706 366
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	-	65 369
		<u>7 033 157</u>	<u>4 771 735</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>7 033 157</u>	<u>4 771 735</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	11 232
Övriga fordringar		24 092	12 267
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	91 468	91 093
		<u>115 560</u>	<u>114 592</u>
Kassa och bank	12	883 202	1 349 076
Summa omsättningstillgångar		<u>998 762</u>	<u>1 463 668</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>8 031 919</u>	<u>6 235 403</u>

A

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		93 616	93 616
Underhållsfond		331 570	268 320
		<u>425 186</u>	<u>361 936</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-672 515	-711 308
Årets resultat		160 505	102 043
		<u>-512 010</u>	<u>-609 265</u>
Summa eget kapital		<u>-86 824</u>	<u>-247 329</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	5 925 533	5 525 000
		<u>5 925 533</u>	<u>5 525 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	1 791 824	554 000
Leverantörsskulder		95 338	92 978
Medlemmarnas reparationsfond		13 510	13 510
Skatteskulder		6 521	4 337
Övriga skulder		3 714	3 841
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	282 303	289 066
		<u>2 193 210</u>	<u>957 732</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>8 031 919</u>	<u>6 235 403</u>

AL

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	228 826	194 096
Avskrivningar	278 290	266 209
	507 116	460 305
Erhållen ränta	768	226
Erlagd ränta	-69 089	-92 280
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	438 795	368 251
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-968	-28 130
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-2 346	3 498
Kassaflöde från den löpande verksamheten	435 481	343 619
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 539 712	-365 610
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 539 712	-365 610
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	2 279 000	6 161 000
Amortering av låneskulder	-640 643	-6 243 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 638 357	-82 000
Årets kassaflöde	-465 874	-103 991
Likvida medel vid årets början	1 349 076	1 453 067
Likvida medel vid årets slut	883 202	1 349 076

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

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

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Komponent; Tak och fasad	3%
Komponent; Elomläggning	4%
Komponent; Relining	5%
Komponent; Avfuktare	20%
Komponent; Portar	5%
Komponent; Dränering	2%
Komponent; Cykelställ	5%

M

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 569 616	1 534 548
Årsavgifter lokaler	241 787	236 364
Hyror lokaler	6 600	7 200
Summa	1 818 003	1 778 112

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	87 204	87 204
Överlåtelseavgifter	8 261	4 602
Andrahandsuthyrningsavgifter	1 576	9 864
Övriga intäkter	16 458	5 799
Summa	113 499	107 469

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	16 247	2 493
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	12 097
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	14 175	11 168
VA & sanitet, installationer	7 777	10 256
Värme, installationer	35 635	16 500
Ventilation, installationer	-	2 194
El, installationer	13 194	2 019
Huskropp	-	5 488
Summa	87 028	62 215

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	35 750	-
VA & sanitet, installationer	-	14 063
Summa	35 750	14 063 <i>κ</i>

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsavgift/skatt	78 208	76 024
Teknisk förvaltning	74 184	66 083
Besiktningkostnader	-	23 570
Bevakningskostnader	4 074	4 074
Snöröjning	3 450	-
Serviceavtal	14 387	14 144
Förbrukningsmaterial	17 904	12 847
Ei	45 524	55 939
Uppvärmning	339 282	352 784
Vatten och avlopp	156 196	214 201
Avfallshantering	44 335	41 214
Försäkringar	41 784	31 765
Systematiskt brandskyddsarbete	3 431	-
Kabel-TV	50 825	46 492
Bredband	89 232	89 246
Summa	962 816	1 028 383

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kontorsmaterial och trycksaker	-	90
Tele och post	2 365	2 407
Förvaltningskostnader	112 273	100 224
Revision	13 975	11 750
Jurist- och advokatkostnader	-	1 136
Bankkostnader	2 706	2 618
IT-tjänster	1 046	1 061
Övriga externa tjänster	-	2 725
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 450	5 350
Övriga externa kostnader	1 500	1 650
Summa	139 315	129 011

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har haft en anställd under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvodena, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	75 150	69 750
Löner till anställda	80 640	75 648
Summa	155 790	145 398
Sociala avgifter	43 688	45 806
Summa	199 478	191 204

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	273 714	266 209
Markanläggningar	4 576	-
Summa	278 290	266 209

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	7 598 997	7 298 756
-Mark	124 600	124 600
-Pågående nyanläggningar	65 369	-
	<u>7 788 966</u>	<u>7 423 356</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	300 241
-Markanläggningar	2 605 081	-
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-65 369	65 369
	<u>2 539 712</u>	<u>365 610</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	10 328 678	7 788 966
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-3 017 231	-2 751 022
	<u>-3 017 231</u>	<u>-2 751 022</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-273 714	-266 209
-Årets avskrivning på markanläggning	-4 576	-
	<u>-278 290</u>	<u>-266 209</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-3 295 521	-3 017 231
 Redovisat värde	7 033 157	4 771 735
 <i>Varav</i>		
Byggnader	4 308 052	4 581 766
Mark	124 600	124 600
Markanläggningar	2 600 505	-
Pågående nyanläggningar	-	65 369
 Taxeringsvärden		
Bostäder	26 400 000	26 400 000
Lokaler	1 819 000	1 819 000
Totalt taxeringsvärde	28 219 000	28 219 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>16 638 000</i>	<i>16 638 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	91 468	91 093
Summa	91 468	91 093

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	855 400	1 326 588
Placeringskonto Handelsbanken	27 802	22 488
Summa	883 202	1 349 076

Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	1 791 824	554 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	5 925 533	2 216 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	3 309 000
Summa	7 717 357	6 079 000

Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	7 717 357	6 079 000
Summa	7 717 357	6 079 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,12 %	2021-03-30	-	900 000	45 000	855 000
Stadshypotek	1,05 %	2021-06-30	-	900 000	45 000	855 000
Stadshypotek	1,00 %	Löst	479 000	-	479 000	-
Stadshypotek	0,94 %	2023-12-30	5 600 000	-	34 100	5 565 900
Stadshypotek	0,88 %	2024-03-01	-	479 000	37 543	441 457
Summa			6 079 000	2 279 000	640 643	7 717 357

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

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	91 922	91 665
Upplupna räntekostnader	1 898	-
Förutbetalda intäkter	109 536	108 050
Upplupna revisionsarvoden	12 600	11 000
Upplupna driftkostnader	66 347	78 351
Summa	282 303	289 066

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter


	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	7 880 000	6 345 000
Summa ställda säkerheter	7 880 000	6 345 000

Underskrifter

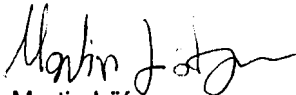
Malmö, 2021-04-24



Adrieana Mohamad
Styrelseordförande



Richard Asterland



Martin Löfgren



Gustav Linde

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-4-24
BoRevision i Sverige AB



Afrodita Cristea
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Rabatten, org.nr. 746000-1899

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rabatten 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 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 ersättningskyldighet 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 försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 den 24/4 2021

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald 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

