

Bostadsrättsföreningen Malen 43

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Malen 43
769614-6765
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	15

82

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Malen 43, 769614-6765, med säte i Helsingborg, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-06-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-02-15 och nuvarande stadgar registrerades 2006-06-27 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Vald t.o.m. föreningsstämman
Ionut Ionita	Ordförande	2019
Lena Ström	Ledamot	2019
Andreas Marcusson	Ledamot	2019
Thomas Johansson	Ledamot	2019
Lorenzo Morello	Ledamot	2019
Hampus Lindblom	Ledamot	2019
Styrelsesuppleanter		
Zelico Turbic	Suppleant	2019
Karin Bergstrand	Suppleant	2019
Carl Brangmo	Suppleant	Avgått under året
Ordinarie revisorer		
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	

Bo

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Helsingborg Malen 43 i Helsingborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 43 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1942. Fastighetens adresser är Sadelmakaregatan 3 A-B samt Övre Eneborgsvägen 32 A-B.

Föreningen upplåter 43 lägenheter med bostadsrätt samt 8 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
11	27	5

Total tomtarea: 2 308 kvm

Total bostadsarea: 2 176 kvm

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning
Com Hem
Öresundskraft
Öresundskraft

Ekonomisk förvaltning
Kabel-TV
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 26 961 kr och planerat underhåll för 4 265 177 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Enligt styrelsen avsätts det 175 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 80 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

Tak
Fasad
Porttelefon
Elinstallation vind och källare
Ny tvättmaskin

År
2019
2019
2019
2019
2018

80

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 30 juni 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 7 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 1 st

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 58 medlemmar.
6 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
6 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 58 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 2014.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	1 961	1 967	1 972	1 966
Resultat efter finansiella poster	-3 870	505	407	373
Förändring av underhållsfond	-355	37	84	17
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-3 209	774	629	662
Soliditet %	50	49	48	47
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	880	880	880	880
Driftskostnad, kr / kvm	309	292	270	273
Ränta, kr / kvm	125	121	143	152
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	80	39	39	39
Lån, kr / kvm	10 611	9 709	9 900	10 075
Snittränta (%)	1,17	1,25	1,44	1,51

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, 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.

fg

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	18 846 275	355 286	724 434	504 748
Disposition enligt föreningsstämma			504 747	-504 748
Avsättning till underhållsfond		175 000	-175 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-530 286	530 286	
Årets resultat				-3 870 332
Vid årets slut	18 846 275	-	1 584 467	-3 870 332

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 229 181
Årets resultat före fondförändring	-3 870 332
Årets avsättning till underhållsfond enligt styrelsen	-175 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	530 286
Summa över/underskott	-2 285 865

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-2 285 865**

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

FD

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 948 135	1 951 530
Övriga rörelseintäkter	3	12 426	15 277
Summa rörelseintäkter		1 960 561	1 966 807
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-4 965 413	-692 638
Övriga externa kostnader	7	-101 988	-94 060
Personalkostnader	8	-186 472	-105 662
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-306 004	-306 005
Summa rörelsekostnader		-5 559 877	-1 198 365
Rörelseresultat		-3 599 316	768 442
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		201	142
Räntekostnader och liknande resultatposter		-271 217	-263 836
Summa finansiella poster		-271 016	-263 694
Resultat efter finansiella poster		-3 870 332	504 748
Årets resultat		-3 870 332	504 748

80

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	38 741 520	39 047 524
Summa materiella anläggningstillgångar		38 741 520	39 047 524
Summa anläggningstillgångar		38 741 520	39 047 524
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		10 500	55 087
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	67 231	26 282
Summa kortfristiga fordringar		77 731	81 369
Kassa och bank	12	1 164 767	2 714 666
Summa omsättningstillgångar		1 242 498	2 796 035
SUMMA TILLGÅNGAR		39 984 018	41 843 559

52

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 846 275	18 846 275
Underhållsfond		-	355 286
Summa bundet eget kapital		<u>18 846 275</u>	<u>19 201 561</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 584 467	724 434
Årets resultat		<u>-3 870 332</u>	<u>504 748</u>
Summa fritt eget kapital		<u>-2 285 865</u>	<u>1 229 182</u>
Summa eget kapital		<u>16 560 410</u>	<u>20 430 743</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	<u>11 041 387</u>	<u>21 127 411</u>
Summa långfristiga skulder		<u>11 041 387</u>	<u>21 127 411</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	12 047 112	-
Leverantörsskulder		74 502	76 938
Skatteskulder		5 645	5 022
Övriga skulder		41 243	4 115
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	<u>213 719</u>	<u>199 330</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>12 382 221</u>	<u>285 405</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>39 984 018</u>	<u>41 843 559</u>

je

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 599 316	768 442
Avskrivningar	306 004	306 005
	-3 293 312	1 074 447
Erhållen ränta	201	142
Erlagd ränta	-271 217	-263 836
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-3 564 328	810 753
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	3 638	-91
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	49 703	-51 209
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 510 987	759 453
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	2 400 000	-
Amortering av låneskulder	-438 912	-414 912
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 961 088	-414 912
Årets kassaflöde	-1 549 899	344 541
Likvida medel vid årets början	2 714 666	2 370 125
Likvida medel vid årets slut	1 164 767	2 714 666

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

RD

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 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

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 914 055	1 914 180
Hyror p-platser/garage	34 080	37 350
Summa	1 948 135	1 951 530

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Överlåtelseavgifter	5 765	9 032
Övriga intäkter	6 661	6 245
Summa	12 426	15 277

fd

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	6 252
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	15 100	-
VA & sanitet, installationer	5 272	4 357
Ventilation, installationer	4 163	-
EI, installationer	2 426	-
Summa	26 961	10 609

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	47 339
Armaturer, gemensamma utrymmen	19 375	-
Ventilation, installationer	53 750	-
EI, installationer	91 532	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	107 020	-
Huskropp, tak	3 780 000	-
Huskropp, balkonger	22 500	-
Huskropp, övrigt	191 000	-
Summa	4 265 177	47 339

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	59 811	57 491
Fastighetsförvaltning utöver avtal	22 022	-
Besiktningkostnader	44 750	25 000
Serviceavtal	5 467	-
Förbrukningsmaterial	5 793	6 225
Övriga utgifter för köpta tjänster	2 325	-
EI	64 149	62 520
Uppvärmning	293 409	322 384
Vatten och avlopp	90 229	82 273
Avfallshantering	34 550	30 418
Försäkringar	15 415	15 113
Kabel-TV	33 942	33 267
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	1 413	-
Summa	673 275	634 691

30

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	2 675	2 076
Kontorsmateriel och trycksaker	398	-
Tele och post	4 097	2 406
Ekonomisk förvaltning	59 724	58 620
Övriga förvaltningskostnader	13 848	13 783
Revision	15 800	12 000
Bankkostnader	1 166	1 342
IT-tjänster	2 980	3 233
Övriga externa kostnader	1 300	600
Summa	101 988	94 060

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har haft 1 anställd under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	60 450	-
Övriga arvoden	-	80 400
Löner till anställda	80 400	-
Utbildning	1 369	-
Summa	142 219	80 400
Sociala avgifter	44 254	25 262
Summa	186 472	105 662

JP

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	306 004	306 005
Summa	306 004	306 005

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	36 707 912	36 707 912
-Mark	4 469 000	4 469 000
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	41 176 912	41 176 912
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 129 388	-1 823 383
	-2 129 388	-1 823 383
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-306 004	-306 005
	-306 004	-306 005
<i>Utgående avskrivningar</i>	-2 435 392	-2 129 388
 Redovisat värde	38 741 520	39 047 524
 <i>Varav</i>		
Byggnader	34 272 520	34 578 524
Mark	4 469 000	4 469 000
 Taxeringsvärden		
Bostäder	35 660 000	28 000 000
Totalt taxeringsvärde	35 660 000	28 000 000
<i>Varav byggnader</i>	26 060 000	22 200 000

§2

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	67 231	26 281
Summa	67 231	26 281

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 164 767	2 714 666
Summa	1 164 767	2 714 666

Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	12 047 112	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	11 041 387	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	21 127 411
Summa	23 088 499	21 127 411

Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	23 088 499	21 127 411
Summa	23 088 499	21 127 411

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Handelsbanken	1,25 %	2020-03-01	5 500 000	-	-	5 500 000
Handelsbanken	1,10 %	2020-01-30	6 084 200	-	-	6 084 200
Handelsbanken	1,36 %	2023-03-01	4 235 417	-	360 000	3 875 417
Handelsbanken	1,20 %	2021-07-30	5 307 794	-	54 912	5 252 882
Handelsbanken	1,20 %	2023-06-01	-	2 400 000	24 000	2 376 000
Summa			21 127 411	2 400 000	438 912	23 088 499

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

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	6 308	6 308
Upplupna räntekostnader	28 313	26 302
Förutbetalda intäkter	108 969	98 669
Upplupna revisionsarvoden	15 300	14 500
Upplupna driftskostnader	54 829	53 550
Summa	213 719	199 329

2

Not 16 Ställda säkerheter

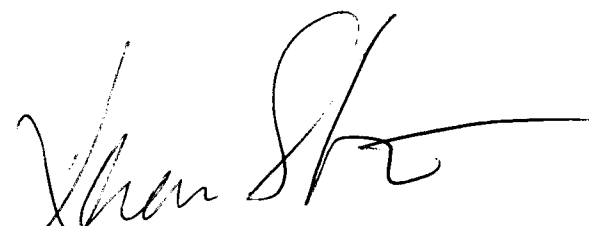
Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	31 685 000	31 685 000
Summa ställda säkerheter	31 685 000	31 685 000


Underskrifter

Helsingborg, 2020-03-13


Jonna Jonita


Lena Ström


Andreas Marcusson


Thomas Johansson


Lorenzo Morello


Hampus Lindblom

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-13
Ernst & Young AB


Peter Olsson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Malen 43, org.nr 769614-6765

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Malen 43 för år 2019.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

80

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Malen 43 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 13 mars 2020

Ernst & Young AB



Peter Olsson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

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

Balanserat resultat

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

Balansräkning

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

Bostadsrättsförening

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

Föreningsstämma

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

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

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

Kassaflöde

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

Kortfristiga skulder

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

Medlemsinsatser

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

Resultaträkning

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

Revisor

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

Stadgar

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

Ställda säkerheter

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

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs 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

