

Bostadsrättsföreningen Kryssaren i Lomma

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för

Brf Kryssaren i Lomma

769629-9028

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-15
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kryssaren i Lomma, 769629-9028, med säte i Lomma, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-04-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-11-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-27 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Kerstin Andersson	Ordförande	2021
Christer Böös	Ledamot	2021
Rickard Franke	Ledamot	2021
Jimmy Holm	Ledamot	2021
Alf Mickelsen	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter

Pia Thorengaard	Suppleant	2021
Helena Denker	Suppleant	2021
Jörgen Gunnarsson	Suppleant	2021
Narcisa Sijecic	Suppleant	2021

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2021
------------------	----------------------	------

Valberedning

Jörgen Ågren	Sammanställande	2021
Joakim Johansson		2021

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lomma Lomma 25:157 i Lomma Kommun med därpå uppförda byggnader med 68 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2016. Fastighetens adresser är Bojgränd 2-6, Kajgatan 4 A-F, 6 A-H och Skotgränd 1-27.

Föreningen upplåter 68 lägenheter med bostadsrätt och 73 parkeringsplatser med hyresrätt i garaget, 22 av dessa är platser med laddning för el-bilar och 5 är MC-platser. Föreningen upplåter även 2 parkeringsplatser med hyresrätt mot Skotgränd samt har även 5 besöksparkeringsplatser på gården.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
4	17	25	21	1

Total tomtarea:	5 262 kvm
Total bostadsarea:	5 553 kvm
Total garagearea:	2 387 kvm

Fastighetsinformation

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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 och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Telia	TV, bredband, telefoni
Switch Nordic Green	Elavtal avseende volym
Kraftringen	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Hr Björkmans Entrémattor	Serviceavtal entrémattor
Telia	Serviceavtal TV/bredband

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 36 780 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Enligt av styrelsen antagen budget avsätts det 1 133 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 204 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 26 maj 2020, samt extra föreningsstämma 10 december 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

C

Styrelsens ord

Styrelsen kallade till extrastämma i december 2020 då vår revisorsfirma Deloitte omorganiserat sig och brutit vårt avtal. Ny revisionsfirma valdes Ernst and Young.

Brandsläckare har monterats i alla trapphus och det är tecknat serviceavtal med firesafe när det gäller brandsläckare , brandluckor och utrymningsskyltar.

Vi har upphandlat el-laddstationer till garaget med 18 laddstationer, avtalet föll på OKQ8. Laddstationerna är monterade på plats och kommer att tas i drift under våren. Bidrag från Naturvårdsverket är sökt för halva summan som är ungefär 200 000 kr.

Två-årsbesiktningen fortgår, men då Covid-19 kom så avstannade jobbet i lägenheterna men kommer att tas upp så fort det är möjligt. Advokat är anlitad för att driva på JM genom ett föreläggande för att slutföra sitt uppdrag hos Brf Kryssaren i Lomma.

Det är gjort en tätning av delar i fastigheten då det finns byggbrister som gjort att skadedjur kommit in i fastigheten, vi har använt oss av Nomor som vi har haft i försäkringen samt JM.

Nytt avtal med skadedjursbekämpare är Anticimex via försäkring som vi har hos Trygg Hansa.

Extraamortering på 750 000 har gjorts i december och vi har en mycket god ekonomi i nuläget och därför inget behov av att höja årsavgifterna. Se vidare i resultat-och balansräkningen.

Vi har placerat om ett lån som löper på 4 år med en ränta på 0,73 procent.

Ny upphandling av leverans av el har gjorts och den ligger kvar hos Nordic Green energi.

Grindar till den västra delen av gården är beställda och vi planerar någon form av bom vid gästparkeringen.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 7 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 117 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 117 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 föreningen bildades.

C

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017 *
Rörelsens intäkter	4 998	5 201	4 723	1 562
Resultat efter finansiella poster	65	314	-237	355
Förändring av underhållsfond	1 133	1 064	167	167
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	837	1 152	1 497	188
Soliditet %	75	75	74	74
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	661	661	661	-
Driftskostnad, kr / kvm	349	311	323	24
Ränta, kr / kvm	133	149	143	37
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	204	200	30	30
Lån, kr / kvm	11 999	12 296	12 674	12 888
Snittränta (%)	1,11	1,21	1,13	1,10

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

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

*Föreningens första år.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fonden	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	206 300 000	1 230 520	-1 112 000	314 205
Disposition enligt föreningsstämma			314 205	-314 205
Avsättning till underhållsfond		1 133 000	-1 133 000	
Årets resultat				64 947
Vid årets slut	206 300 000	2 363 520	-1 930 795	64 947

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-797 795
Årets resultat före fondförändring	64 947
Årets avsättning till underhållsfond enligt budget	-1 133 000
Summa över/underskott	-1 865 848

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-1 865 848**

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	4 256 974	4 222 938
Övriga rörelseintäkter	3	741 272	977 810
Summa rörelseintäkter		4 998 246	5 200 748
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 972 774	-1 862 555
Övriga externa kostnader	7	-228 740	-187 480
Personalkostnader	8	-87 976	-105 832
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 904 601	-1 902 285
Summa rörelsekostnader		-4 194 091	-4 058 152
Rörelseresultat		804 155	1 142 596
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34	26
Räntekostnader och liknande resultatposter		-739 242	-828 417
Summa finansiella poster		-739 208	-828 391
Resultat efter finansiella poster		64 947	314 205
Årets resultat		64 947	314 205

6

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	272 171 616	274 072 744
Inventarier, maskiner och installationer	11	64 818	68 291
Summa materiella anläggningstillgångar		272 236 434	274 141 035
Summa anläggningstillgångar		272 236 434	274 141 035
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	1 964
Övriga fordringar		199 738	245 014
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	260 421	422 033
Summa kortfristiga fordringar		460 159	669 011
Kassa och bank	13	1 422 092	929 661
Summa omsättningstillgångar		1 882 251	1 598 672
SUMMA TILLGÅNGAR		274 118 685	275 739 707

C

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		206 300 000	206 300 000
Underhållsfond		2 363 520	1 230 520
Summa bundet eget kapital		208 663 520	207 530 520
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 930 795	-1 112 000
Årets resultat		64 947	314 205
Summa fritt eget kapital		-1 865 848	-797 795
Summa eget kapital		206 797 672	206 732 725
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	43 570 000	56 000 000
Summa långfristiga skulder		43 570 000	56 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	23 060 000	12 280 000
Leverantörsskulder		105 687	122 705
Skatteskulder		43 820	85 430
Övriga skulder		13 570	1 784
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	527 936	517 063
Summa kortfristiga skulder		23 751 013	13 006 982
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		274 118 685	275 739 707

C

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	804 155	1 142 596
Avskrivningar	1 904 601	1 902 285
	2 708 756	3 044 881
Erhållen ränta	34	26
Erlagd ränta	-739 242	-828 417
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 969 548	2 216 490
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	208 852	-663 659
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-35 969	253 663
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 142 431	1 806 494
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-69 448
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-69 448
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	10 230 000	68 280 000
Amortering av låneskulder	-11 880 000	-70 380 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 650 000	-2 100 000
Årets kassaflöde	492 431	-362 954
Likvida medel vid årets början	929 661	1 292 615
Likvida medel vid årets slut	1 422 092	929 661

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

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

C

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

120 år

Markinventarie: grindar

20 år

C

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	3 671 868	3 671 838
Hyror p-platser/garage	585 106	551 100
Summa	4 256 974	4 222 938

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	179 520	179 520
Vatten och energi	315 489	596 815
Vatten	55 478	54 337
El	160 036	119 450
Uppvärmning	9 750	2 379
Överlåtelseavgifter	4 692	4 652
Andrahandsuthyrningsavgifter	2 332	-
Övriga intäkter	13 975	20 658
Summa	741 272	977 810

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	8 250	3 713
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	294	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	11 075
Värme, installationer	-	1 869
Hiss	1 466	25 784
Övriga installationer	-	18 256
Huskropp	6 555	-
Markytor	5 937	-
Brandskador	9 300	-
Klottersanering	-	-3 356
Skadedjur	4 977	30 803
Summa	36 780	88 143

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	18 000
Övriga installationer	-	28 900
Summa	-	46 900

✓

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	40 160	40 160
Teknisk förvaltning	248 962	216 727
Besiktningsskostnader	2 352	13 000
Bevakningskostnader	208	1 463
Snöröjning	-	38 778
Serviceavtal	14 504	24 606
Förbrukningsmaterial	10 006	7 103
Övriga utgifter för köpta tjänster	20 617	-
El	639 093	632 282
Uppvärmning	338 217	297 216
Vatten och avlopp	308 847	205 454
Avfallshantering	97 565	77 038
Försäkringar	28 867	38 869
Systematiskt brandskyddsarbete	11 163	-
Bredband	175 433	134 816
Summa	1 935 993	1 727 512

Not 7 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	3 260	18 593
Kontorsmateriel och trycksaker	4 875	-
Tele och post	4 923	4 836
Förvaltningskostnader	133 063	91 990
Revision	17 875	16 500
Jurist- och advokatkostnader	21 277	-
Bankkostnader	3 672	1 945
IT-tjänster	1 990	-
Övriga externa tjänster	20 845	44 864
Övriga externa kostnader	16 961	8 752
Summa	228 740	187 480

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	70 948	81 750
Utbildning	-	2 463
Summa	70 948	84 213
Sociala avgifter	17 028	21 619
Summa	87 976	105 832

✓

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	1 901 128	1 901 128
Inventarier, maskiner och installationer	3 473	1 157
Summa	1 904 601	1 902 285

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	228 135 375	228 135 375
-Mark	49 739 625	49 739 625
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	277 875 000	277 875 000

Ingående avskrivningar

<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-3 802 256	-1 901 128
	-3 802 256	-1 901 128
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 901 128	-1 901 128
	-1 901 128	-1 901 128

<i>Utgående avskrivningar</i>	-5 703 384	-3 802 256
--------------------------------------	-------------------	-------------------

Redovisat värde	272 171 616	274 072 744
------------------------	--------------------	--------------------

<i>Varav</i>		
Byggnader	222 431 991	224 333 119
Mark	49 739 625	49 739 625

Taxeringsvärden

Bostäder	98 600 000	98 600 000
Lokaler	4 016 000	4 016 000
Totalt taxeringsvärde	102 616 000	102 616 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>85 016 000</i>	<i>85 016 000</i>

C

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	69 448	-
	69 448	-
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	69 448
	-	69 448
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	69 448	69 448
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-1 157	-
	-1 157	-
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-3 473	-1 157
	-3 473	-1 157
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-4 630	-1 157
 Redovisat värde	64 818	68 291

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna hyresintäkter	172 754	279 864
Förutbetalda kostnader	87 668	142 169
Summa	260 422	422 033

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken 1	1 027 744	527 960
Transaktionskonto Handelsbanken 2	394 347	397 058
Transaktionskonto Handelsbanken 3	-	4 643
Summa	1 422 092	929 661

↩

Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	23 060 000	12 280 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	43 570 000	56 000 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	66 630 000	68 280 000

Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	66 630 000	68 280 000
Summa	66 630 000	68 280 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,91 %	2023-12-30	11 080 000	-	-	11 080 000
Stadshypotek	1,13 %	2021-09-30	23 060 000	-	-400 000	22 660 000
Stadshypotek	1,31 %	2022-09-30	23 060 000	-	-400 000	22 660 000
Stadshypotek	0,55 %	Löst	11 080 000	-	-11 080 000	-
Stadshypotek	0,73 %	2024-12-30	-	10 230 000	-	10 230 000
Summa			68 280 000	10 230 000	-11 880 000	66 630 000

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 löner och arvoden samt sociala avgifter	93 242	91 665
Upplupna räntekostnader	-	215
Förutbetalda intäkter	291 052	270 346
Upplupna revisionsarvoden	16 500	16 000
Upplupna driftskostnader	127 142	138 837
Summa	527 936	517 063

C

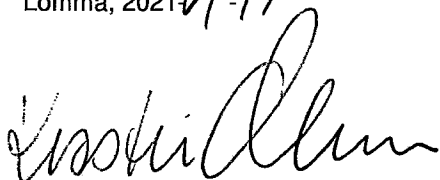
Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter


	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	71 580 000	71 580 000
Summa ställda säkerheter	71 580 000	71 580 000

Underskrifter

Lomma, 2021-04-19



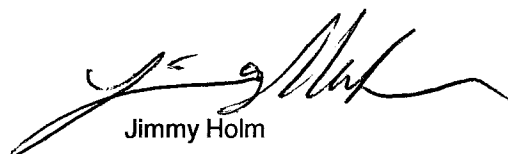
Kerstin Andersson
Styrelseordförande



Christer Böös



Rickard Franke



Jimmy Holm



Alf Mickelsen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-26
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Kryssaren i Lomma org.nr 769629-9028

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kryssaren i Lomma för år 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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.

Övriga upplysningar

Revision av årsredovisningen för år 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 14/5 2020 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisning

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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.



Building a better
working world

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 Kryssaren i Lomma för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman [behandlar resultatet 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 trygghande 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 räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 26/4-2021

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
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

