

Bostadsrättsföreningen Barabo

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Barabo
745000-1057
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15

C
CH
ABJ

AO
IR
Ujw

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Barabo, 745000-1057, med säte i Lund, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-05-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1976-06-08 och nuvarande stadgar registrerades 2014-11-14 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>
Gustav Jönemo	Ordförande	2021
Gabriella Westerdahl	Ledamot	2021
Alexander Olsson	Ledamot	2021
André Gustavsson	Ledamot	2021
Ina Rehnholm	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter

Gustav Grytzell Månsson	Suppleant	2021
Madeleine Grytzell Lundahl	Suppleant	2021
Filip Larsson	Suppleant	2021

Ordinarie revisorer

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

Firmateckning

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

C
AJ AO
IR
DB GSN

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lund Drottning Filippa 1 i Lunds kommun med därpå uppförda byggnader med 42 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1953. Fastighetens adresser är Filippavägen 2 A-E.

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt och 20 förråd samt 3 garageplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
12	15	15

Total tomtarea:	1 858 kvm
Total bostadsarea:	2 217 kvm
Total garagearea:	30 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-01-16.

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

Com Hem	Kabel-TV
Svenska Stadsnät	Bredband
Kraftringen	Elavtal avseende volym
Kraftringen	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Kraftringen	Serviceavtal värme

C
Gf AO
IR
Bj GW

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 21 985 kr och planerat underhåll för 331 138 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 2018-05-21 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner).

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 415 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 187 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Ny tvättmaskin i tvättstugan i 2D	2020
Fasad	2019-2020
Tak	2019-2020
Målning av trapphus	2019
Dränering, översyn och åtgärder	2015
Nya avläsningsmätare	2014
Renovering av tvättstugor	2014
Ytterdörr till trapphus	2013
Ny asfaltering på garageramp	2013
Nya garageportar samt putsning och ommålning	2013
Putsnings och ommålning av sockel	2013
Renovering av balkonger samt målning av plattor	2012
Omläggning av tak samt nytt taktegel och takpapp	2012
Översyn av fönster	2011
17 st nya förråd för uthyrning	2011
Plantering av häck	2011
Byte av termostater	2011
Byte av värmepaket	2010
Bredband indraget 100 Mbit/s	2006
Nya eltrådar i gemensamma utrymmen	2006
Nya elstammar till lägenheterna	2006
Installation av avläsningsmätare	2004
Nya avloppsstammar	2002
Nya vattenstammar	2002
Omläggning av takfot mot norr och väster	1992
Putslagning av fasad	1989

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 23 april 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrittet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte uppstått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

C
IR
AB) gww

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2020 har 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 4 överlåtelser).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 4 st (antal andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 4 st)

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 74 medlemmar.
10 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
13 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 71 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 beslutade att förändra årsavgifterna den 1 januari 2020 då avgifterna höjdes med 6 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	1 520	1 769	1 723	1 678
Resultat efter finansiella poster	-321	-3 918	240	307
Förändring av underhållsfond	84	-985	387	370
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-242	-4 740	26	100
Soliditet %	-28	-22	8	6
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	559	559	532	507
Driftskostnad, kr / kvm	423	426	426	387
Ränta, kr / kvm	76	62	55	56
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	187	184	175	167
Lån, kr / kvm	6 553	6 836	5 040	5 099
Snittränta (%)	1,15	0,91	1,09	1,11

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

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

C
AO
IR
Gjw

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	112 983	-	835 810	-3 917 908
Disposition enligt föreningsstämma			-3 917 908	3 917 908
Avsättning till underhållsfond		415 000	-415 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-331 138	331 138	
Årets resultat				-320 957
Vid årets slut	112 983	83 862	-3 165 960	-320 957

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 082 098
Årets resultat före fondförändring	-320 957
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-415 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	331 138
Summa över/underskott	-3 486 917

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-3 486 917**

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

C
AD
IR
GYN

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 297 102	1 295 836
Övriga rörelseintäkter	3	222 755	473 177
Summa rörelseintäkter		1 519 857	1 769 013
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 290 134	-5 114 710
Övriga externa kostnader	7	-135 382	-187 866
Personalkostnader	8	-85 423	-84 670
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-162 508	-162 509
Summa rörelsekostnader		-1 673 447	-5 549 755
Rörelseresultat		-153 590	-3 780 742
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		287	387
Räntekostnader och liknande resultatposter		-167 654	-137 553
Summa finansiella poster		-167 367	-137 166
Resultat efter finansiella poster		-320 957	-3 917 908
Årets resultat		-320 957	-3 917 908

C
AO
IR
AB GW


Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	10 512 470	10 674 978
Summa materiella anläggningstillgångar		10 512 470	10 674 978
Summa anläggningstillgångar		10 512 470	10 674 978
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		556	1 622
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	48 426	45 425
Summa kortfristiga fordringar		48 982	47 047
Kassa och bank	12	1 326 460	2 938 910
Summa omsättningstillgångar		1 375 442	2 985 957
SUMMA TILLGÅNGAR		11 887 912	13 660 935

C
AD
IR
Cjw

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		94 800	94 800
Reservfond		18 183	18 183
Underhållsfond		83 862	-
Summa bundet eget kapital		196 845	112 983
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 165 960	835 811
Årets resultat		-320 957	-3 917 908
Summa fritt eget kapital		-3 486 917	-3 082 097
Summa eget kapital		-3 290 072	-2 969 114
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	12 255 434	7 007 687
Summa långfristiga skulder		12 255 434	7 007 687
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	2 272 871	8 148 013
Leverantörsskulder		113 758	1 164 158
Skatteskulder		4 098	3 133
Övriga skulder		73 867	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	457 956	307 058
Summa kortfristiga skulder		2 922 550	9 622 362
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 887 912	13 660 935


 AD
 IR
 09 GPN

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	-153 590	-3 780 743
Avskrivningar	162 509	162 509
	8 919	-3 618 234
Erhållen ränta	287	388
Erlagd ränta	-167 654	-137 553
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-158 448	-3 755 399
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-1 935	-1 030
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-824 671	1 127 018
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-985 054	-2 629 411
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	5 330 250	4 114 687
Amortering av låneskulder	-5 957 646	-131 644
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-627 396	3 983 043
Årets kassaflöde	-1 612 450	1 353 632
Likvida medel vid årets början	2 938 910	1 585 278
Likvida medel vid årets slut	1 326 460	2 938 910

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

C
AD
IR
GW

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 1,50 %

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 240 266	1 240 272
Hyor lokaler	36 148	35 576
Hyor p-platser/garage	18 264	14 029
Övriga objekt	2 424	5 959
Summa	1 297 102	1 295 836

C
4/1 AO
IR
AB GW

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	76 320	76 320
Vatten och energi	-121 205	-111 124
Vatten	58 764	73 380
EI	108 493	137 580
Uppvärmning	67 716	271 992
Överlåtelseavgifter	5 875	3 464
Andrahandsuthyrningsavgifter	18 460	11 544
Övriga intäkter	8 332	10 021
Summa	222 755	473 177

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	4 954	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	3 900
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 869	2 078
Värme, installationer	-	8 969
EI, installationer	4 662	-
Markytor	8 988	-
Klottersanering	1 513	-
Summa	21 985	14 947

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	79 113	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	233 750
Huskropp, fasader	252 025	-
Huskropp, fönster	-	3 922 125
Summa	331 138	4 155 875

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	58 020	55 940
Teknisk förvaltning	154 514	149 020
Besiktningkostnader	41 900	16 957
Bevakningskostnader	-	4 988
Gångbanerrenhållning	11 875	12 284
Serviceavtal	6 257	-
Förbrukningsmaterial	27 085	5 296
Övriga utgifter för köpta tjänster	14 207	13 697
EI	101 349	134 758
Uppvärmning	282 747	322 956
Vatten och avlopp	65 463	74 944
Avfallshantering	62 116	60 673
Försäkringar	19 837	19 077
Systematiskt brandskyddsarbete	4 408	5 156
Kabel-TV	27 833	32 502
Bredband	59 400	35 640
Summa	937 011	943 888

✓
AD
IR
AW

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	6 722	-
Kontorsmateriel och trycksaker	3 195	149
Tele och post	2 475	2 395
Förvaltningskostnader	91 723	87 093
Revision	15 000	2 825
Bankkostnader	1 153	1 093
Stämpelskatt	-	84 075
IT-tjänster	-	1 101
Övriga externa tjänster	6 250	3 125
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 410	5 310
Övriga externa kostnader	3 454	700
Summa	135 382	187 866

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	65 000	65 000
Summa	65 000	65 000
Sociala avgifter	20 423	19 670
Summa	85 423	84 670

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	162 508	162 509
Summa	162 508	162 509

C
G/AO
IR
AG
C/W

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	10 833 910	10 833 910
-Mark	1 775 425	1 775 425
Utgående anskaffningsvärden	12 609 335	12 609 335
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 934 357	-1 771 848
	-1 934 357	-1 771 848
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-162 508	-162 509
	-162 508	-162 509
Utgående avskrivningar	-2 096 865	-1 934 357
 Redovisat värde	10 512 470	10 674 978
 <i>Varav</i>		
Byggnader	8 737 045	8 899 553
Mark	1 775 425	1 775 425
 Taxeringsvärden		
Bostäder	33 000 000	33 086 000
Lokaler	86 000	-
Totalt taxeringsvärde	33 086 000	33 086 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>17 686 000</i>	<i>17 686 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	48 426	45 425
Summa	48 426	45 425

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 326 460	2 938 910
Summa	1 326 460	2 938 910

C
AO
IR
407
ONW

Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	2 272 871	8 148 013
Förfaller 2-5 år från balansdagen	12 255 434	7 007 687
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	14 528 305	15 155 700

Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	14 528 305	15 155 700
Summa	14 528 305	15 155 700

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	Lånet löst	Lånet löst	2 010 750	-	2 010 750	-
Stadshypotek	Lånet löst	Lånet löst	900 000	-	900 000	-
Swedbank	Lånet löst	Lånet löst	2 925 000	-	2 925 000	-
SEB	1,03 %	2025-06-28	-	2 430 000	-	2 430 000
SEB	0,85 %	2023-06-28	-	2 000 250	-	2 000 250
SEB	0,76 %	2024-12-28	-	900 000	-	900 000
Stadshypotek	1,25 %	2022-06-30	2 893 000	-	-	2 893 000
Stadshypotek	1,43 %	2021-01-05	2 312 263	-	80 644	2 231 619
Danske Bank	0,98 %	2023-12-29	4 114 687	-	41 251	4 073 436
Summa			15 155 700	5 330 250	5 957 645	14 528 305

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	85 423	85 423
Upplupna räntekostnader	7 879	16 751
Förutbetalda intäkter	263 480	98 090
Upplupna revisionsarvoden	18 200	3 200
Upplupna driftskostnader	82 974	103 594
Summa	457 956	307 058

Not 16 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte kommer uppstå en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	18 653 000	18 653 000
Summa ställda säkerheter	18 653 000	18 653 000

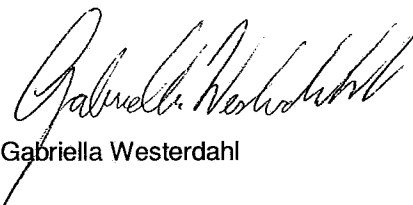
C
AO
IR
AB
Gw

Underskrifter

Lund, 2021-03-29



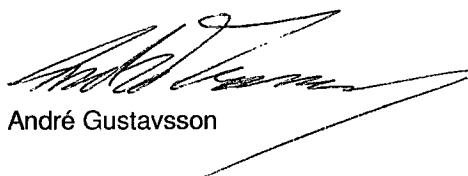
Gustav Jönemo
Styrelseordförande



Gabriella Westerdahl



Alexander Olsson



André Gustavsson



Ina Rehnholm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-01
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Barabo org.nr 745000-1057

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Barabo 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 för 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 15/4 2020 med modifierade 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.



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 Barabo för räkenskapsår 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser 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 revisionsssed 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 1/4-2021

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

