

Bostadsrättsföreningen Haren 24

Årsredovisning 2020



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Haren 24
769615-1492
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	15

90
VM
KS ist/

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Haren 24, 769615-1492, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-06-30 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-30 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>
Michael Hermansson	Ordförande	2022
Jenny Strand	Ledamot	2021
Tommy Halén	Ledamot	2021
Per-Ola Rosenqvist	Ledamot	2022
Folke Westerbrand	Ledamot	Avgått per 2021-03-12

Styrelsesuppleanter

Sven Severin	Suppleant	2021
Oscar Sjöberg	Suppleant	2021

Ordinarie revisorer

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

Valberedning

Göran Thoresson
Lisbeth Birkhed

Firmateckning

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

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Haren 24 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 42 lägenheter och 10 lokaler. Byggnaden är uppförd 1929. Fastighetens adresser är Erik Dahlbergsgatan 12 & 14 och Fersens Väg 14.

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter, 10 lokaler samt 23 garageplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	1 rokv	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
4	8	4	6	14	2	4

Total tomtarea:	1 455 kvm
Total bostadsarea:	3 671 kvm
- varav bostadsrättsarea:	3 469 kvm
- varav hyresrättsarea:	202 kvm
Total lokalarea:	446 kvm
Total garagearea:	276 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd
Burritosfriends AB	128 kvm	2023-06-30
Mamouon Al Ghnaimat	31 kvm	2022-07-31
Skandinaviska Shakerkök AB	35 kvm	2023-06-30
Alex Sjögren Gastronomi AB	127 kvm	2023-09-14
Marie Ionesecu Idbohrn	31 kvm	2022-07-31
Jamalkareh Rasoul	49 kvm	2021-11-30

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-10-30.

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 förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

SBC	Fastighetsskötsel
Telenor	Kabel-TV
Bredband 2	Bredband
SBC	Städning
E.on	Elavtal avseende volym
E.on	Fjärrvärme
Presto Brandsäkerhet	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Hiss i Skåne	Serviceavtal hissar

Handwritten signatures and initials: JB, TJK, M, A, and a circled mark.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 32 302 kr och planerat underhåll för 3 880 869 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 2018-09-17 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 656 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 159 kr per kvm.

<u>Tidigare utfört underhåll</u>	<u>År</u>
Tappvattenledning	2020
Installation av armatur i garage	2019
Installation av hänvisningsarmatur i garage	2019
Ombyggnad av ventilation	2019
Underhåll av taksäkerhet	2019
Ny ventilationsanläggning i garage	2018
Ny tvättmaskin	2018
Målning av källare	2017
Mur mot grannen har putsats	2016
Ny asfalt på gården	2015
Tak och vindsvåningsbygget avslutat	2015
Målning i diverse gemensamma utrymmen	2015

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 14 september 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Föreningens hyresintäkter från lokaler påverkades negativt under 2020 som en följd av detta.

Medlemsinformation

Överlåtelse

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

Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 2 st)

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 65 medlemmar.

7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

6 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 66 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2012 då avgifterna höjdes med 2 %.

Handwritten signatures and initials: IS, M, T, PO, and a star symbol.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	4 260	4 079	3 964	3 936
Resultat efter finansiella poster	-2 847	-1 444	51	597
Förändring av underhållsfond	-41	-1 110	149	616
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-2 236	236	468	530
Soliditet %	54	56	56	56
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	630	630	630	630
Bostadshyra kr / kvm	1 146	1 128	1 112	1 075
Driftskostnad, kr / kvm	315	320	326	294
Ränta, kr / kvm	260	334	292	287
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	159	156	146	164
Lån, kr / kvm	9 905	9 905	9 983	10 080
Snittränta (%)	2,63	3,38	2,92	2,85

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

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

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	61 516 245	41 262	-7 507 010	-1 443 944
Disposition enligt föreningsstämma			-1 443 944	1 443 944
Avsättning till underhållsfond		656 000	-656 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-697 262	697 262	
Årets resultat				-2 847 066
Vid årets slut	61 516 245	-	-8 909 692	-2 847 066

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-8 950 954
Årets resultat före fondförändring	-2 847 066
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-656 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	697 262
Summa över/underskott	-11 756 758

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-11 756 758

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

M

PO
JS *TH*

Resultaträkning

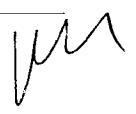
<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 711 229	3 842 590
Övriga rörelseintäkter	3	549 262	235 934
Summa rörelseintäkter		4 260 491	4 078 524
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-5 209 165	-3 253 424
Övriga externa kostnader	7	-159 612	-230 628
Personalkostnader	8	-119 193	-120 783
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-570 205	-570 207
Summa rörelsekostnader		-6 058 175	-4 175 042
Rörelseresultat		-1 797 684	-96 518
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 019	29 547
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 071 401	-1 376 973
Summa finansiella poster		-1 049 382	-1 347 426
Resultat efter finansiella poster		-2 847 066	-1 443 944
Årets resultat		-2 847 066	-1 443 944

um

fo
75 711

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,18	87 670 652	88 219 363
Inventarier, maskiner och installationer	11	150 464	171 958
Summa materiella anläggningstillgångar		87 821 116	88 391 321
Summa anläggningstillgångar		87 821 116	88 391 321
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 984	-
Övriga fordringar		28 301	16 118
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	111 404	106 487
Summa kortfristiga fordringar		143 689	122 605
Kassa och bank	13	3 781 267	5 973 465
Summa omsättningstillgångar		3 924 956	6 096 070
SUMMA TILLGÅNGAR		91 746 072	94 487 391



JS
TJH
PO

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		61 516 245	61 516 245
Underhållsfond		-	41 262
Summa bundet eget kapital		61 516 245	61 557 507
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 909 692	-7 507 009
Årets resultat		-2 847 066	-1 443 944
Summa fritt eget kapital		-11 756 758	-8 950 953
Summa eget kapital		49 759 487	52 606 554
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14,15	14 700 000	29 400 000
Summa långfristiga skulder		14 700 000	29 400 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	26 080 000	11 380 000
Leverantörsskulder		611 708	368 645
Medlemmarnas reparationsfond		51 550	51 550
Depositioner		42 478	22 000
Skatteskulder		19 142	19 590
Övriga skulder		40 618	31 686
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	441 089	607 366
Summa kortfristiga skulder		27 286 585	12 480 837
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 746 072	94 487 391

Handwritten signature

Handwritten notes: RS 7/8/20

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	-1 797 684	-96 518
Avskrivningar	570 205	570 207
	-1 227 479	473 689
Erhållen ränta	22 019	29 547
Erlagd ränta	-1 071 401	-1 376 973
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-2 276 861	-873 737
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-21 084	-5 816
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	105 747	352 132
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 192 198	-527 421
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-	-320 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-320 000
Årets kassaflöde	-2 192 198	-847 421
Likvida medel vid årets början	5 973 465	6 820 886
Likvida medel vid årets slut	3 781 267	5 973 465

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

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

IS TH PO

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Föreningen har ansökt och erhållit statligt hyresstöd avseende lämnade hyresrabatter. Detta redovisas som övrig intäkt enligt BFNs allmänna råd (BFNAR 2020:1).

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	20-120 år
Inventarier, maskiner och installationer	5-10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	2 185 164	2 185 163
Hyor bostäder	231 480	227 721
Hyor lokaler	1 044 141	1 174 766
Hyor p-platser/garage	250 444	254 940
Summa	3 711 229	3 842 590

W
/

75 80
TJH

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	74 400	55 800
Vatten och energi	14 532	15 319
Vatten	9 924	6 861
Uppvärmning	41 400	40 841
Debiterad fastighetsskatt	113 401	92 041
Överlåtelseavgifter	3 549	8 066
Andrahandsuthyrningsavgifter	6 813	8 974
Övriga intäkter	285 243	8 032
Summa	549 262	235 934

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Bostäder	-	11 801
Lokaler	1 482	41 227
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	4 361	14 498
Armaturer, gemensamma utrymmen	3 849	3 726
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	17 108	6 200
Övrigt, gemensamma utrymmen	-6 863	22 634
VA & sanitet, installationer	-	8 042
Värme, installationer	-	5 452
Ventilation, installationer	906	45 043
El, installationer	622	-
Hiss	4 377	15 779
Huskropp	-	8 469
Klottersanering	6 459	-
Summa	32 302	182 870

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Lokaler	30 322	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	16 934	33 237
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	62 761	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	72 440	47 099
VA & sanitet, installationer	3 203 479	248 757
Ventilation, installationer	343 912	693 977
Hiss	59 619	-
Huskropp, tak	-	235 647
Huskropp, fönster	38 432	-
Huskropp, balkonger	-	347 445
P-platser/garage	52 970	147 186
Summa	3 880 869	1 753 348

Handwritten signature

Handwritten initials

Handwritten initials and signature

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	166 628	164 444
Teknisk förvaltning	100 795	105 215
Besiktningkostnader	20 730	52 439
Snöröjning	3 501	6 340
Serviceavtal	44 945	41 992
Förbrukningsmaterial	24 551	19 478
Övriga utgifter för köpta tjänster	9 260	14 614
El	53 269	73 310
Uppvärmning	488 093	501 155
Vatten och avlopp	160 254	117 067
Avfallshantering	103 591	99 458
Försäkringar	33 080	31 589
Systematiskt brandskyddsarbete	9 644	12 664
Kabel-TV	19 436	19 164
Bredband	58 216	58 278
Summa	1 295 994	1 317 206

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	1 517
Kostnader för transportmedel	111	-
Kontorsmateriel och trycksaker	289	323
Tele och post	3 121	3 043
Förvaltningskostnader	101 244	106 779
Revision	15 703	14 905
Jurist- och advokatkostnader	32 328	69 357
Bankkostnader	350	1 393
Övriga externa tjänster	-	23 848
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 590	5 490
Övriga externa kostnader	875	3 974
Summa	159 612	230 628

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	94 600	93 000
Summa	94 600	93 000
Sociala avgifter	24 593	27 783
Summa	119 193	120 783

Ulin

PO

KS 10/10

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	548 711	548 712
Inventarier, maskiner och installationer	21 494	21 495
Summa	570 205	570 207

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	60 608 447	60 608 447
-Mark	31 880 000	31 880 000
Utgående anskaffningsvärden	92 488 447	92 488 447
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-4 269 084	-3 720 372
	-4 269 084	-3 720 372
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-548 711	-548 712
	-548 711	-548 712
 Utgående avskrivningar	-4 817 795	-4 269 084
 Redovisat värde	87 670 652	88 219 363
 <i>Varav</i>		
Byggnader	55 790 652	56 339 363
Mark	31 880 000	31 880 000
 Taxeringsvärden		
Bostäder	89 000 000	89 000 000
Lokaler	10 661 000	10 661 000
Totalt taxeringsvärde	99 661 000	99 661 000
<i>Varav byggnader</i>	43 200 000	43 200 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	243 387	243 387
Utgående anskaffningsvärden	243 387	243 387
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-71 429	-49 934
	-71 429	-49 934
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-21 494	-21 495
	-21 494	-21 495
Utgående avskrivningar	-92 923	-71 429
Redovisat värde	150 464	171 958

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	111 404	106 487
Summa	111 404	106 487

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	350 260	305 226
Placeringskonto SBAB	3 431 007	5 668 239
Summa	3 781 267	5 973 465



PO
25 18

Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	26 080 000	11 380 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	14 700 000	29 400 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	40 780 000	40 780 000

Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	40 780 000	40 780 000
Summa	40 780 000	40 780 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	0,40 %	2021-03-28	11 380 000	-	-	11 380 000
Swedbank	3,75 %	2021-09-27	14 700 000	-	-	14 700 000
Swedbank	3,76 %	2023-12-21	14 700 000	-	-	14 700 000
Summa			40 780 000	-	-	40 780 000

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	111 018	97 305
Upplupna räntekostnader	-	139 127
Förutbetalda intäkter	227 399	262 442
Upplupna revisionsarvoden	16 000	15 500
Upplupna driftskostnader	86 672	92 992
Summa	441 089	607 366

Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det kan inte uteslutas att föreningens hyresintäkter från lokaler påverkas negativt under 2021 som en följd av detta, men per underskrift av årsredovisning finns inga indikationer på att hyresförluster uppstått.

Not 18 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

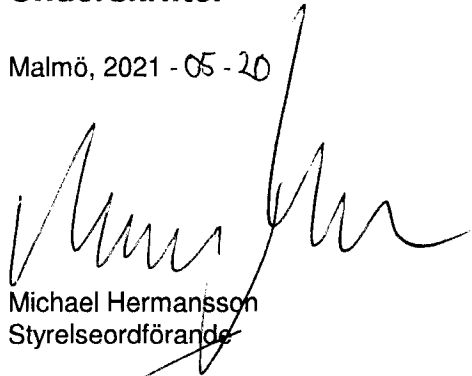
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	58 300 000	58 300 000
Summa ställda säkerheter	58 300 000	58 300 000

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]

Underskrifter

Malmö, 2021 - 05 - 20



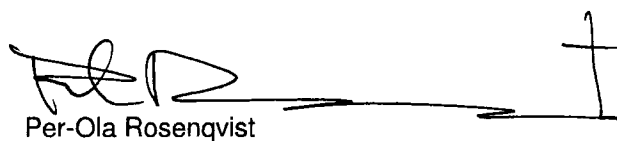
Michael Hermansson
Styrelseordförande



Jenny Strand



Tommy Halén



Per-Ola Rosenqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05 - 20
Ernst & Young AB



Peter Olsson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Haren 24, org.nr 769615-1492

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Haren 24 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

fo

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 Bostadsrättsföreningen Haren 24 för år 2020 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 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 tryggande 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 revisionsssed 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 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 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 överträdelse 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.

Anmärkning

Som en följd av den pågående pandemin beslutade styrelsen att senarelägga årsstämman avseende 2019 års bokslut. Det har inneburit att föreningsstämman inte har hållits enligt den, i stadgarna §12, stipulerade tidsfristen om innan juni månads utgång.

Malmö den 20 maj 2021

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

