

Bostadsrättsföreningen Mariehäll 2

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Mariehäll 2
769615-2094
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Mariehäll 2, 769615-2094, med säte i Helsingborg, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. En upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till nyttjande av huset eller del av huset. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-12-12 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-21 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Olof Rehnström	Ordförande	2021
Christoffer Martinsson	Ledamot	2021
Anders Santesson	Ledamot	2021
Andreas Holmqvist	Ledamot	2021
<u>Styrelsesuppleanter</u>		
Mats Malmström	Suppleant	2021
Jan-Erik Brink	Suppleant	2021
Ann-Sofie Sellergren	Suppleant	2021
<u>Ordinarie revisorer</u>		
Anders Callert	Auktoriserad revisor	2021
<u>Valberedning</u>		
Suzanne Skoglöf		
Gull-Maj Nilsson		

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Kryddlandet 101, Kryddörten 4 och Kryddörten 5 i Helsingborgs kommun med därpå uppförda byggnader med 46 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2008. Fastigheternas adresser är Jaktfalksgatan 2-44, Mariehällsvägen 9-11 samt Kungsfågelgatan 1-39.

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt samt 4 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
4 st	35 st	7 st

Total tomtarea: 12 384 kvm

Total bostadsarea: 4 237 kvm

Fastighetens energideklaration är utförd 2014-04-10.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If Skadeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej 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

Sydantenn Tele
Öresundskraft
Öresundskraft

Kabel-TV
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 163 969 kr och planerat underhåll för 295 155 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 2012-02-05 av Charlotte Andersson, Byggkonsult SBR. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 945 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 223 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Service av ventilation x2	2020
Byte av flertalet fläktmotorer	2020
Målning av en del förråd och dörrar	2020
Målning av båda miljöhusen, invändigt	2020
Byte av vissa staket	2020
Koll och tappning av vatten i pelare	2020
Ventilation	2019
Målning utsatta burspråk, dörrar och träpaneler	2019
Alla stolpbelysningar har fått nya ljuskällor	2019
Service av ytterdörrar med justering och tätning	2019
Målning av räcken och stolpar	2018
Ny förrådsdörr	2018
Byte av samtliga fläkthöjare i lägenheterna	2017
Målningsarbete	2016
Ventilation	2015

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 17 juni 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. Det är styrelsens bedömning att det inte uppstått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Styrelsens ord

Föreningen har analyserat och förhandlat angående fortsatt anlitage av Bredablick eller om en ny teknisk förvaltare skall anlitas. Föreningen har beslutat att avsluta med Bredablick som teknisk förvaltare från 2021-01-01. Det beslutades att som ny teknisk förvaltare anlita Accuratus Förvaltning. Ansvarig är Sandra Fäldt Persson. Vidare beslöts att som ekonomisk förvaltare fortsätta med Bredablick.

Bredblick och föreningen har utarbetat en femårsbudget som omarbetas varje år och anpassas till gällande verklighet. En femårig underhållsplan har justerats och beslut har tagits om att en helt ny underhållsplan skall tas fram i början av 2021. Den skall även bygga på de omputsningar av fasader som redan gjorts och de som kommer att göras. Dessutom har flera andra åtgärder i underhållet ändrats och med det nya verktyget kommer även framtida styrelsemedlemmar att lättare kunna arbeta med underhållsplanen. Föreningen blir väl rustad för framtiden med det nya verktyget. Alla underhåll genomförs vid behov, precis som nytillkommande reparationer etc.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 8 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 61 medlemmar.
6 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 62 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 har beslutat att sänka avgifterna med 5 % från 2021-01-01.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	2 868	2 773	2 737	2 732
Resultat efter finansiella poster	721	604	695	576
Förändring av underhållsfond	650	587	754	645
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	357	303	227	217
Soliditet %	76	75	75	74
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	649	649	643	643
Driftskostnad, kr / kvm	206	209	210	183
Ränta, kr / kvm	94	106	113	145
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	223	223	223	223
Lån, kr / kvm	7 245	7 579	7 676	8 054
Snittränta (%)	1,30	1,40	1,48	1,80

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 balansomsättning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
				<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	92 635 000	6 892 217	-2 105 134	604 406
Disposition enligt föreningsstämma			604 406	-604 406
Avsättning till underhållsfond		945 000	-945 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-295 155	295 155	
Årets resultat				721 074
Vid årets slut	92 635 000	7 542 062	-2 150 573	721 074

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 500 728
Årets resultat före fondförändring	721 074
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-945 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	295 155
Summa över/underskott	-1 429 499

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-1 429 499**

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	2 758 511	2 758 114
Övriga rörelseintäkter	3	109 311	14 935
Summa rörelseintäkter		2 867 822	2 773 049
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 332 431	-1 294 435
Övriga externa kostnader	7	-77 475	-77 772
Personalkostnader	8	-52 583	-61 110
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-286 000	-286 000
Summa rörelsekostnader		-1 748 489	-1 719 317
Rörelseresultat		1 119 333	1 053 732
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23	82
Räntekostnader och liknande resultatposter		-398 282	-449 408
Summa finansiella poster		-398 259	-449 326
Resultat efter finansiella poster		721 074	604 406
Årets resultat		721 074	604 406

Balansräkning

Belopp i kr

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

10,17

128 808 019

129 094 019

Summa materiella anläggningstillgångar

128 808 019

129 094 019

Summa anläggningstillgångar

128 808 019

129 094 019

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

7 004

7 004

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11

53 596

43 382

Summa kortfristiga fordringar

60 600

50 386

Kassa och bank

12

1 041 526

1 478 166

Summa omsättningstillgångar

1 102 126

1 528 552

SUMMA TILLGÅNGAR

129 910 145

130 622 571

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		92 635 000	92 635 000
Underhållsfond		7 542 062	6 892 217
Summa bundet eget kapital		100 177 062	99 527 217
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 150 573	-2 105 134
Årets resultat		721 074	604 406
Summa fritt eget kapital		-1 429 499	-1 500 728
Summa eget kapital		98 747 563	98 026 489
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	30 285 588	17 427 300
Summa långfristiga skulder		30 285 588	17 427 300
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	412 492	14 683 272
Leverantörsskulder		63 016	57 435
Skatteskulder		92 841	84 719
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	308 645	343 356
Summa kortfristiga skulder		876 994	15 168 782
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		129 910 145	130 622 571

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	1 119 333	1 053 732
Avskrivningar	286 000	286 000
	1 405 333	1 339 732
Erhållen ränta	23	82
Erlagd ränta	-398 282	-449 408
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 007 074	890 406
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-10 215	-526
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-21 007	154 125
Kassaflöde från den löpande verksamheten	975 852	1 044 005
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	13 270 780	-
Amortering av låneskulder	-14 683 272	-412 492
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 412 492	-412 492
Årets kassaflöde	-436 640	631 513
Likvida medel vid årets början	1 478 166	846 653
Likvida medel vid årets slut	1 041 526	1 478 166

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

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

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 400 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	2 751 708	2 751 708
Hyror p-platser/garage	6 803	6 406
Summa	2 758 511	2 758 114

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Överlåtelseavgifter	4 712	9 304
Övriga intäkter	104 599	5 631
Summa	109 311	14 935

Not 4 Reparationer

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	21 484
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	8 343	5 020
VA & sanitet, installationer	13 459	3 750
Värme, installationer	4 562	800
Ventilation, installationer	4 229	8 503
Huskropp	8 674	6 358
Markytor	8 938	-
P-platser/garage	-	2 247
Vattenskador	115 764	4 263
Summa	163 969	52 425

Not 5 Planerat underhåll

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	37 721
Övrigt, gemensamma utrymmen	17 567	59 484
VA & sanitet, installationer	25 704	-
Ventilation, installationer	220 265	242 375
Huskropp, tak	-	18 750
Markytor	31 619	-
Summa	295 155	358 330

Not 6 Driftskostnader

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Fastighetsskatt/-avgift	121 094	116 718
Teknisk förvaltning	146 252	150 000
Snöröjning	-	4 513
Förbrukningsmaterial	5 306	1 275
EI	23 576	30 889
Uppvärmning	256 476	271 266
Vatten och avlopp	105 519	99 296
Avfallshantering	53 282	55 030
Försäkringar	38 574	35 586
Systematiskt brandskyddsarbete	1 306	-
Samfälligheter	42 687	42 687
Kabel-TV	79 236	76 420
Summa	873 307	883 680

Not 7 Övriga kostnader

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 600	-
Tele och post	2 530	2 530
Förvaltningskostnader	64 794	66 973
Revision	6 875	6 950
Bankkostnader	1 157	350
IT-tjänster	149	269
Övriga externa kostnader	370	700
Summa	77 475	77 772

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	47 300	46 500
Summa	47 300	46 500
Sociala avgifter	5 283	14 610
Summa	52 583	61 110

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	286 000	286 000
Summa	286 000	286 000

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	114 405 000	114 405 000
-Mark	17 095 000	17 095 000
Utgående anskaffningsvärden	131 500 000	131 500 000
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-2 405 981	-2 119 981
	-2 405 981	-2 119 981
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-286 000	-286 000
	-286 000	-286 000
Utgående avskrivningar	-2 691 981	-2 405 981
Redovisat värde	128 808 019	129 094 019
Varav		
Byggnader	111 713 019	111 999 019
Mark	17 095 000	17 095 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	80 078 000	80 078 000
Totalt taxeringsvärde	80 078 000	80 078 000
Varav byggnader	57 722 000	57 722 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	53 596	43 382
Summa	53 596	43 382

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 041 526	1 478 166
Summa	1 041 526	1 478 166

Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	412 492	14 683 272
Förfaller 2-5 år från balansdagen	30 285 588	17 427 300
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	30 698 080	32 110 572

Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	30 698 080	32 110 572
Summa	30 698 080	32 110 572

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	Lånet löst	Lånet löst	7 877 180	-	7 877 180	-
Stadshypotek	Lånet löst	Lånet löst	6 393 600	-	6 393 600	-
Stadshypotek	1,55 %	2023-10-30	9 836 864	-	84 369	9 724 372
Stadshypotek	1,49 %	2022-10-30	8 002 928	-	300 000	7 702 928
Nordea	0,80 %	2024-04-17	-	13 270 780	-	13 270 780
Summa			32 110 572	13 270 780	14 655 149	30 698 080

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	57 254	62 428
Upplupna räntekostnader	43 110	33 154
Förutbetalda intäkter	155 742	173 520
Upplupna revisionsarvoden	7 000	7 000
Upplupna driftskostnader	45 539	67 254
Summa	308 645	343 356

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

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	38 865 000	38 865 000
Summa ställda säkerheter	38 865 000	38 865 000

Underskrifter


Helsingborg, 2021-04-14



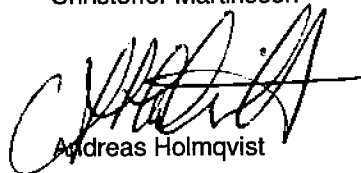
Olof Rehnström
Styrelseordförande



Anders Santesson



Christoffer Martinsson



Andreas Holmqvist

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-28



Anders Callert
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Mariehäll nr 2 org.nr. 769615-2094

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mariehäll nr 2 för räkenskapsåret 2020.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag,

eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Mariehäll nr 2 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse

att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

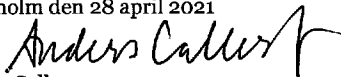
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar¹, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller 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 revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ängelholm den 28 april 2021



Anders Callert

Auktoriserad revisor FAR

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 intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäker 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 intäker

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 intäker 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 intäker.

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

