

Brf Seglet

Årsredovisning 2021



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för

Brf Seglet

769633-5459

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Brf Seglet, 769633-5459, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.
Styrelsen för Brf Seglet, 769633-5459, med säte i Lomma, får härmed avge årsredovisning för 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-12-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-08-28 och nuvarande stadgar registrerades 2022-02-22 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>
Claes Bolin	Ordförande	2022
Göran Haag	Ledamot	2022
Irène Öberg	Ledamot	2022
Britt-Marie Bengtsson	Ledamot	2022
Ola Ryderfors	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter

Josefine Engbom	Suppleant	2022
Håkan Magnusson	Suppleant	2022

Ordinarie revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor Alexander Larsson
------------------------------------	---

Valberedning

Mats Jonsson Niklas Berndt Stina Stensson	Sammanställande
---	-----------------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lomma 25:158 i Lomma kommun med därpå uppförd byggnad med 56 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2018. Fastighetens adresser är Pricktorget 2, Bojgränd 5, Fyrgränd 2 och Mantågsgränd 1-23.

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt, 13 parkeringsplatser med hyresrätt, 41 garageplatser med hyresrätt varav 3 garageplatser avser elbilsladdning samt 3 Mc-platser.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
2	15	21	4	10	4

Mark	3 656 kvm
Total bostadsarea:	4 936 kvm
- varav bostadsrättsarea:	4 936 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2021-12-28.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Telia	Kabel-TV
Telia	Bredband
Skellefteå Kraft	Elavtal avseende volym
Kraftringen	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Anticimex	Skadedjursbekämpning

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 18 150 kr och planerat underhåll för 20 646 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Enligt av styrelsen antagen budget avsätts det 863 800 kr 2021 för kommande års underhåll, detta motsvarar 175 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 8 juni 2021 samt extra föreningsstämma 16 oktober 2021. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Föreningsstämmor

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls den 8 juni och en extra föreningsstämma den 16 oktober. Anledningen till den extra stämman var att föreningen bestämt att vi ska ändra stadgarna avseende hur ledamöterna i styrelsen väljs. Beslutet innebär att ett antal ordinarie ledamöter ska välja på två år och resterande väljs på ett år. Sedan växlar det till nästkommande år.

2-års garantibesiktning

Garantibesiktningen som genomfördes hösten 2020 har följts upp under 2021 med kontroll av vad som gjorts och vad som återstår. Enligt senaste besked från JM ska återgårderna vara slutförda under mars 2022.

Parkeringsplatser

JM har efter många påtryckningar lämnat över de fria parkeringsplatserna (8 st.) på Pricktorget till föreningen. Platsen som nu upptas av biluthyrningsföretaget (1 st.) får föreningen tillgång till i februari. Dessutom får föreningen platser (2 st.) vid Esplanaden. Fram till försäljning av tomten som finns intill sidokanalen är genomförd får föreningen disponera tomten till parkeringsplatser (5 st.) samt de två sista platserna på Pricktorget. Kommunen har godkänt arrangemanget.

Styrelsen har beslutat att platserna tills vidare ska användas på följande sätt:

Pricktorget får 6 ordinarie platser och 3 gästparkeringar (med 4 tim parkeringstid mellan 08.00 och 22.00). Tomten och de två sista parkeringsplatserna på Pricktorget (nr 10-11) blir tillfälliga platser med korttidskontrakt med 1 månads uppsägningstid. Esplanaden blir gästparkeringar utan tidsbegränsning.

Elbilsplatser

Styrelsen startade arbete med upphandling av laddare för elbilar och laddhybrider strax före sommaren. Antalet laddplatser kommer i första steget bli 10 st. De nuvarande fyra platserna tas bort eftersom de har betydligt sämre kapacitet än de nya. Vi planerar att slutföra upphandlingen under våren och därefter ska de nya laddarna monteras.

Miljöhuset

Styrelsen har under hösten, som ett första miljöförbättrande arbete, genomfört behandling/målning av golvytan i miljöhuset.

Skuld till JM

När det gäller den påstådda skulden till JM så har en extern revisionsfirma anlåtts för att försöka bringa klarhet i frågan. Arvodet som utgår för uppdraget betalas av JM.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2021 har 8 överlåtelse av bostadsrätter/andelsrätter skett (fg år skedde 5 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 1 st)

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 92 medlemmar.
6 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
7 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 91 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 2022 då avgifterna höjdes med 1 %.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	3 800	3 882	3 300	-
Resultat efter finansiella poster	170	361	429	-
Förändring av underhållsfond	843	703	-	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	802	1 688	-	-
Soliditet (%)	77	76	76	56
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	620	620	-	-
Driftskostnad, kr / kvm	264	247	-	-
Ränta, kr / kvm	98	131	-	-
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	175	206	-	-
Lån, kr / kvm	11 965	12 288	12 574	-
Snittränta (%)	0,82	1,07	1,18	-

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

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

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

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	199 050 000	148 000	281 151	361 003
Disposition enligt föreningsstämma			361 003	-361 003
Avsättning till underhållsfond		863 800	-863 800	
Ianspråktagande av underhållsfond		-20 646	20 646	
Årets resultat				169 964
Vid årets slut	199 050 000	991 154	-201 000	169 964

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	642 154
Årets resultat före fondförändring	169 964
Årets avsättning till underhållsfond enligt budget	-863 800
Årets ianspråktagande av underhållsfond	20 646
Summa över/underskott	-31 036

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-31 036
-----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr

	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 447 947	3 540 944
Övriga rörelseintäkter	3	346 060	326 483
Summa rörelseintäkter		3 794 007	3 867 427
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 330 758	-1 233 577
Övriga externa kostnader	7	-155 106	-89 568
Personalkostnader	8	-177 210	-61 423
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 475 256	-1 475 256
Summa rörelsekostnader		-3 138 330	-2 859 824
Rörelseresultat		655 677	1 007 603
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		252	125
Räntekostnader och liknande resultatposter		-485 965	-646 725
Summa finansiella poster		-485 713	-646 600
Resultat efter finansiella poster		169 964	361 003
Årets resultat		169 964	361 003

Balansräkning

Belopp i kr

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

10,16

258 461 860

259 937 116

Summa materiella anläggningstillgångar

258 461 860

259 937 116

Summa anläggningstillgångar

258 461 860

259 937 116

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

40 929

7 561

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11

53 677

119 595

Summa kortfristiga fordringar

94 606

127 156

Kassa och bank

12

1 692 122

1 415 639

Summa omsättningstillgångar

1 786 728

1 542 795

SUMMA TILLGÅNGAR

260 248 588

261 479 911

Balansräkning

Belopp i kr

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

199 050 000

199 050 000

Underhållsfond

991 154

148 000

Summa bundet eget kapital

200 041 154

199 198 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-201 000

281 151

Årets resultat

169 964

361 003

Summa fritt eget kapital

-31 036

642 154

Summa eget kapital

200 010 118

199 840 154

Långfristiga skulder

Fastighetslån

13,14

41 770 900

39 578 619

Summa långfristiga skulder

41 770 900

39 578 619

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut

13,14

17 288 787

21 074 275

Leverantörsskulder

88 893

56 887

Skatteskulder

35 420

64 920

Övriga skulder

388 711

399 566

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

665 759

465 490

Summa kortfristiga skulder

18 467 570

22 061 138

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

260 248 588

261 479 911

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	655 677	1 007 603
Avskrivningar	1 475 256	1 475 256
	2 130 933	2 482 859
Erhållen ränta	252	125
Erlagd ränta	-485 965	-646 725
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 645 220	1 836 259
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	32 550	156 172
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	191 920	25 376
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 869 690	2 017 807
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	20 955 000
Amortering av låneskulder	-1 593 207	-22 322 107
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 593 207	-1 367 107
Årets kassaflöde	276 483	650 700
Likvida medel vid årets början	1 415 639	764 938
Likvida medel vid årets slut	1 692 122	1 415 638

(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 120 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	3 061 847	3 061 744
Hyror p-platser/garage	381 300	474 400
Övriga objekt	4 800	4 800
Summa	3 447 947	3 540 944

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Kommunikation	147 840	147 840
Vatten	55 880	42 759
Ei	79 540	70 908
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	21 600	16 800
Överlåtelseavgifter	8 323	-
Andrahandsuthyrningsavgifter	3 970	5 503
Övriga intäkter	28 907	42 673
Summa	346 060	326 483

Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	4 053	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	12 600
Värme, installationer	1 869	-
Ventilation, installationer	9 991	-
Skadedjur	2 238	-
Summa	18 150	12 600

Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	17 500	-
Markytor	3 146	-
Summa	20 646	-

Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	32 460	32 460
Teknisk förvaltning	138 912	160 846
Besiktningsskostnader	-	38 522
Förbrukningsmaterial	16 600	6 363
Övriga utgifter för köpta tjänster	9 850	14 994
El	568 758	344 490
Uppvärmning	120 399	67 339
Vatten och avlopp	164 083	318 489
Avfallshantering	68 357	66 260
Försäkringar	29 034	27 809
Kabel-TV	3 665	-
Bredband	8 236	-
Kommunikationskostnader	131 609	143 404
Summa	1 291 962	1 220 977

Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	999	2 559
Representation	1 739	-
Kontorsmateriel och trycksaker	240	-
Tele och post	550	355
Förvaltningskostnader	116 123	41 703
Revision	21 650	26 250
Jurist- och advokatkostnader	1 122	3 125
Bankkostnader	1 752	2 489
IT-tjänster	1 990	1 990
Övriga externa tjänster	184	2 352
Övriga externa kostnader	8 758	8 745
Summa	155 106	89 568

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Styrelsearvoden	144 400	51 799
Summa	144 400	51 799
Sociala avgifter	32 810	9 624
Summa	177 210	61 423

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Byggnader	1 475 256	1 475 256
Summa	1 475 256	1 475 256

Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	177 029 640	177 029 640
-Mark	85 120 360	85 120 360
	262 150 000	262 150 000
Utgående anskaffningsvärden	262 150 000	262 150 000
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 212 884	-737 628
	-2 212 884	-737 628
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 475 256	-1 475 256
	-1 475 256	-1 475 256
Utgående avskrivningar	-3 688 140	-2 212 884
 Redovisat värde	258 461 860	259 937 116
 <i>Varav</i>		
Byggnader	173 341 500	174 816 756
Mark	85 120 360	85 120 360
 Taxeringsvärden		
Bostäder	72 000 000	72 000 000
Lokaler	3 246 000	3 246 000
Totalt taxeringsvärde	75 246 000	75 246 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>75 246 000</i>	<i>75 246 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	53 677	119 595
Summa	53 677	119 595

Not 12 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 040 285	305 944
Transaktionskonto	-	509 333
Transaktionskonto SEB	534 837	530 162
Sparkonto SEB	117 000	70 200
Summa	1 692 122	1 415 639

Not 13 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	17 288 787	21 074 275
Förfaller 2-5 år från balansdagen	41 770 900	39 578 619
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	59 059 687	60 652 894

Not 14 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	59 059 687	60 652 894
Summa	59 059 687	60 652 894

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,60%	23-03-28	20 940 300	-	60 000	20 880 300
SEB	0,46 %	24-03-28	21 074 275	-	183 675	20 890 600
SEB	1,26 %	22-03-28	18 638 319	-	1 349 532	17 288 787
Summa			60 652 894	-	1 593 207	59 059 687

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

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	125 112	62 161
Upplupna räntekostnader	2 440	3 373
Förutbetalda intäkter	391 099	305 944
Upplupna revisionsarvoden	20 400	20 000
Upplupna driftskostnader	126 708	74 012
Summa	665 759	465 490

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	63 100 000	63 100 000
Summa ställda säkerheter	63 100 000	63 100 000

Underskrifter

Lomma, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Claes Bolin
Styrelseordförande

Göran Haag

Irène Öberg

Britt-Marie Bengtsson

Ola Ryderfors

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Alexander Larsson
Auktoriserad revisor

Arsredovisning 210101-211231

Antal sidor: 18
Verifikationsdatum: Maj 31 2022 10:24AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 6294BAD515581
MAJ 31 2022 10:24AM

Registrerade händelser

Maj 30 2022 03:20PM	Johanna Edman skickade dokumentet till deltagarna
Maj 30 2022 03:50PM	Irène Öberg granskade dokumentet:
Maj 30 2022 03:52PM	 Irene Jeanette Öberg signerade dokumentet
Maj 30 2022 03:26PM	Britt-Marie Bengtsson granskade dokumentet:
Maj 30 2022 03:41PM	 BRITT MARIE BENGTTSSON signerade dokumentet
Maj 30 2022 06:24PM	Claes Bolin granskade dokumentet:
Maj 30 2022 06:29PM	 Claes Eric Joakim Bolin signerade dokumentet
Maj 30 2022 09:29PM	Göran Haag granskade dokumentet:
Maj 30 2022 09:31PM	 Bengt Göran Haag signerade dokumentet
Maj 30 2022 06:39PM	Ola Ryderfors granskade dokumentet:
Maj 30 2022 06:40PM	 OLA RYDERFORS signerade dokumentet
Maj 31 2022 09:10AM	Alexander Larsson granskade dokumentet:
Maj 31 2022 10:24AM	 Nils Hartwig Alexander Larsson signerade dokumentet
Maj 31 2022 10:24AM	Dokumentet har signerats



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 6294bad515581 har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Seglet, org.nr 769633-5459

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Seglet för år 2021.

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 2021 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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 huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för bostadsrättsföreningen Seglet för 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Malmö, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Alexander Larsson
Auktoriserad revisor

Rev berättelse Brf Seglet

Antal sidor: 4
Verifikationsdatum: Maj 31 2022 10:25AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER: 6295CAD47C08C
MAJ 31 2022 10:25AM

Registrerade händelser

Maj 31 2022 10:01AM	Johanna Edman skickade dokumentet till deltagarna
Maj 31 2022 10:24AM	Alexander Larsson granskade dokumentet:
Maj 31 2022 10:25AM	 Nils Hartwig Alexander Larsson signerade dokumentet
Maj 31 2022 10:25AM	Dokumentet har signerats



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 6295cad47c08c har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.

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.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

