

Bostadsrättsföreningen Masten i Lomma

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Masten i Lomma
769632-0741
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Masten i Lomma, 769632-0741, med säte i Lomma, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. 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 medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-04-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-09-14 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-07 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>
Magnus Östbring	Ordförande	2022
Christer Persson	Ledamot	2022
Hampus Hurtig	Ledamot	2021
Emil Nordlindh	Ledamot	2021
John Faxe	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter

Johan Stråle	Suppleant	2021
Oscar Sedira	Suppleant	2021

Ordinarie revisorer

PWC AB, Alexander Larsson	Auktoriserad revisor
---------------------------	----------------------


Revisorssuppleanter

PWC AB, Lovisa Gunnarsson	Revisorssuppleant
---------------------------	-------------------

Valberedning

Linda Jörlöv	Sammanställande
Corina Carlgren	
Åsa Nelinder	

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lomma Lomma 25:149 i Lomma kommun med därpå uppförda byggnader med 63 lägenheter. Byggnaderna är färdigställda 2018. Fastighetens adresser är Esplanaden 10-14, Kanalgränd 9-31, Notplatsen 2-10 och Trålgänd 3-9.

Föreningen upplåter 63 lägenheter med bostadsrätt och 68 garageplatser med hyresrätt varav 8 platser har laddbox för elbil/hybrid.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
1	18	17	7	18	2

Total tomtarea: 4 731 kvm

Total bostadsarea: 5 440 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-04-05.

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

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal. Den ekonomiska förvaltningen startade den 1 januari 2020 och den tekniska förvaltningen 1 juni 2020.

Väsentliga avtal

Telia	Triple Play (bredband, tv och telefoni)
Kraftringen	Elavtal avseende volym
Kraftringen	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Schindlers Hiss	Serviceavtal hissar

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 41 703 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen har tecknat avtal med Sustend för att upprätta en underhållsplan. Planen kommer att upprättas innan stämman 2021.

Avsättning till underhållsfonden sker enligt ekonomisk plan tills underhållsplanen blivit upprättad. För 2020 avsätts det 163 200 kr för kommande års underhåll, detta motsvarar 30 kr per kvm. Då fastigheten är nyproducerad och färdigställd under 2018 föreligger inget planerat underhåll de närmsta åren.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 8 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.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2020 har 12 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 100 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 99 medlemmar.

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

Årsavgifter

Föreningens årsavgifter är oförändrade sedan 2018.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	4 234	4 661	3 163
Resultat efter finansiella poster	26	380	250
Förändring av underhållsfond	163	163	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	1 587	1 934	1 108
Soliditet %	70	69	69
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	656	657	493
Driftskostnad, kr / kvm	220	226	128
Ränta, kr / kvm	179	180	146
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	30	30	-
Lån, kr / kvm	13 344	13 609	13 875
Snittränta (%)	1,34	1,32	1,30

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

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

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt	
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	93 879 000	74 992 000	163 200	86 727	380 145
Disposition enligt föreningsstämma				380 145	-380 145
Avsättning till underhållsfond			163 200	-163 200	
Årets resultat					26 214
Vid årets slut	93 879 000	74 992 000	326 400	303 672	26 214

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	466 872
Årets resultat före fondförändring	26 214
Årets avsättning till underhållsfond enligt ekonomisk plan	-163 200
Summa över/underskott	329 886

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **329 886**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 154 039	4 203 539
Övriga rörelseintäkter	3	80 294	457 657
Summa rörelseintäkter		4 234 333	4 661 196
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5	-1 228 366	-1 281 085
Övriga externa kostnader	6	-160 477	-183 493
Personalkostnader	7	-124 323	-120 906
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 723 845	-1 716 556
Summa rörelsekostnader		-3 237 011	-3 302 040
Rörelseresultat		997 322	1 359 156
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 711	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-972 819	-979 011
Summa finansiella poster		-971 108	-979 011
Resultat efter finansiella poster		26 214	380 145
Årets resultat		26 214	380 145

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	240 772 546	242 496 391
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	205 873	-
Summa materiella anläggningstillgångar		240 978 419	242 496 391
Summa anläggningstillgångar		240 978 419	242 496 391
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		60	35 743
Övriga fordringar		55 967	6 664
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	68 588	276 154
Summa kortfristiga fordringar		124 615	318 561
Kassa och bank	11	1 843 199	1 152 702
Summa omsättningstillgångar		1 967 814	1 471 263
SUMMA TILLGÅNGAR		242 946 233	243 967 654

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		168 871 000	168 871 000
Underhållsfond		326 400	163 200
Summa bundet eget kapital		169 197 400	169 034 200
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		303 672	86 727
Årets resultat		26 214	380 145
Summa fritt eget kapital		329 886	466 872
Summa eget kapital		169 527 286	169 501 072
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	12,13	71 148 310	49 731 650
Summa långfristiga skulder		71 148 310	49 731 650
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12,13	1 443 340	24 303 340
Leverantörsskulder		168 597	56 046
Skatteskulder		79 080	40 590
Övriga skulder		3 606	23 728
Opplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	576 014	311 228
Summa kortfristiga skulder		2 270 637	24 734 932
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		242 946 233	243 967 654

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	997 322
Avskrivningar	1 723 846
	2 721 168
Erhållen ränta	1 711
Erlagd ränta	-972 820
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 750 059
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	193 945
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	395 706
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 339 710
<i>Investeringsverksamheten</i>	
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-205 873
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-205 873
<i>Finansieringsverksamheten</i>	
Upptagna lån	22 860 000
Amortering av låneskulder	-24 303 340
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 443 340
Årets kassaflöde	690 497
Likvida medel vid årets början	1 152 702
Likvida medel vid årets slut	1 843 199

(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

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	3 570 263	3 576 317
Hyror p-platser/garage	583 776	627 222
Summa	4 154 039	4 203 539

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	166 320	166 320
Vatten	55 431	270 647
Intäkt vatten föregående år	-207 768	-
El	17 545	-
Övernattningslägenhet	21 925	20 760
Överlåtelseavgifter	10 647	-
Övriga intäkter	16 194	-70
Summa	80 294	457 657

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	2 838	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	5 000	-
VA & sanitet, installationer	1 285	-
El, installationer	1 861	-
Hiss	27 894	-
Vattenskador	2 825	-
Övrigt	-	5 750
Summa	41 703	5 750

Not 5 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetskatt/-avgift	39 540	96 000
Teknisk förvaltning	185 991	144 017
Besiktningkostnader	3 156	6 675
Bevakningskostnader	1 458	-
Snöröjning	16 331	27 591
Serviceavtal	38 400	1 125
Förbrukningsmaterial	2 214	66 173
Övriga utgifter för köpta tjänster	15 680	54 944
El	261 778	340 627
Uppvärmning	95 313	130 101
Vatten och avlopp	112 294	33 250
Avfallshantering	194 330	186 017
Försäkringar	31 820	31 046
Systematiskt brandskyddsarbete	2 063	-
Bredband	170 236	157 769
Abonnemang porttelefon/hissttelefon	16 059	-
Summa	1 186 663	1 275 335

Not 6 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	3 148	28 867
Kontorsmateriel och trycksaker	-	184
Tele och post	3 465	4 245
Förvaltningskostnader	168 038	92 579
Revision	30 000	26 250
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	-	6
Bankkostnader	5 438	4 277
IT-tjänster	3 980	-
Övriga externa tjänster	1	27 085
Övriga externa kostnader	1 818	-
Intäkter av engångskaraktär	-55 410	-
Summa	160 477	183 493

Not 7 Personalkostnader

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

Arvodena, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	94 600	92 000
Summa	94 600	92 000
Sociala avgifter	29 723	28 906
Summa	124 323	120 906

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	1 723 845	1 716 556
Summa	1 723 845	1 716 556

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	204 254 000	204 254 000
-Mark	40 817 000	40 817 000
	245 071 000	245 071 000
Årets anskaffningar		
-Ökning av pågående nyanläggning	205 873	-
	205 873	-
Utgående anskaffningsvärden	245 276 873	245 071 000
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-2 574 609	-858 053
	-2 574 609	-858 053
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 723 845	-1 716 556
	-1 723 845	-1 716 556
Utgående avskrivningar	-4 298 454	-2 574 609
Redovisat värde	240 978 419	242 496 391
Varav		
Byggnader	199 955 546	201 679 391
Mark	40 817 000	40 817 000
Pågående nyanläggningar	205 873	-
Taxeringsvärden		
Bostäder	94 600 000	94 600 000
Lokaler	3 954 000	3 954 000
Totalt taxeringsvärde	98 554 000	98 554 000
Varav byggnader	82 954 000	82 954 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	68 588	276 154
Summa	68 588	276 154

Not 11 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken, Bredablick	1 821 070	-
Transaktionskonto Handelsbanken, JM	-	772 524
Plusgirokonto Nordea	22 737	380 178
Plusgirokonto Nordea	-608	-
Summa	1 843 199	1 152 702

Not 12 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	1 443 340	24 303 340
Förfaller 2-5 år från balansdagen	71 148 310	49 731 650
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	72 591 650	74 034 990

Not 13 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	72 591 650	74 034 990
Summa	72 591 650	74 034 990

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	Lån löst	Lån löst	22 860 000	-	22 860 000	-
Nordea	1,20 %	2022-05-16	22 860 000	-	-	22 860 000
Nordea	1,85 %	2024-05-17	22 779 990	-	53 340	22 726 650
Nordea	2,35 %	2026-05-15	5 535 000	-	1 390 000	4 145 000
Nordea	0,75 %	2023-05-17	-	22 860 000	-	22 860 000
Summa			74 034 990	22 860 000	24 303 340	72 591 650

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	61 110	61 110
Upplupna räntekostnader	122 985	121 219
Förutbetalda intäkter	305 829	34 095
Upplupna revisionsarvoden	27 500	25 000
Upplupna driftskostnader	58 590	69 804
Summa	576 014	311 228

Not 15 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.

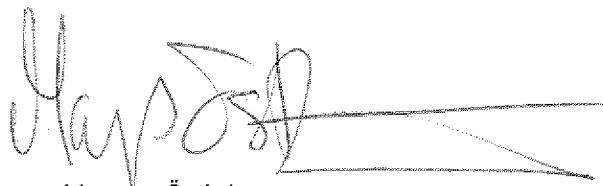
Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	76 200 000	76 200 000
Summa ställda säkerheter	76 200 000	76 200 000

Underskrifter

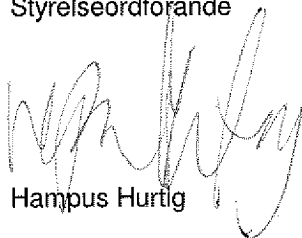
Lomma, 2021 - 05 - 18



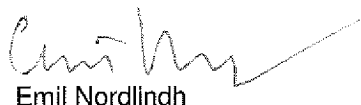
Magnus Östbring
Styrelseordförande



Christer Persson



Hampus Hurlig



Emil Nordlindh



John Faxe

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05 - 27
PWC AB



Alexander Larsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Masten i Lomma, org.nr 769632-0741

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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 Masten i Lomma för 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 *Revisorers 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 2021-05-27

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Alexander Larsson
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 ianspråkta 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

