

Bostadsrättsföreningen Bjäre

Årsredovisning 2019



BREDABLICK
FÖRVALTNING



Årsredovisning för

Brf Bjäre

716407-3590

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

CAH
CC
R
N

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Bjäre, 716407-3590, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande och utan tidsbegränsning. Vidare har föreningen till ändamål att i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-02-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-11-24 och nuvarande stadgar registrerades 2015-02-16 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>
Alexander Gamelius	Ordförande	2020
Janet Nordkvist	Ledamot	2020
Emelie Moltzer	Ledamot	2021
Catharina Christoffersson	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter

Johanna Hadmyr	Suppleant	2020
Marie-Louise Lindgren	Suppleant	2020
Fabian Ågren	Suppleant	2020

Ordinarie revisorer

Barbro Rydenius	Föreningsvald revisor
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter

Ann Svensson	Revisorssuppleant
--------------	-------------------

Valberedning

Kevin Benn
Joakim Lundqvist

Firmateckning

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

C ALI cc
pm
JW

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Bjäre 13 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 54 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1938. Fastighetens adress är Östra Kristinelundsvägen 27 A-F.

Föreningen upplåter 53 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet samt 46 garageplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
6	17	19	9	3

Total tomtarea:	3 105 kvm
Total bostadsarea:	4 136 kvm
- varav bostadsrättsarea:	4 072 kvm
- varav hyresrättsarea:	64 kvm
Total garagearea:	1 196 kvm

Fastighetens energideklaration är utförd 2017-08-10.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning
Telenor
Telenor
E.on
E.on
Nomor
OTIS
Anticimex
EON
Skånska Högtrycksspolarna
Bengtssons Tvättmaskinservice
Kone

Ekonomisk förvaltning
Kabel-TV
Bredband
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Skadedjursbekämpning
Serviceavtal hissar
Serviceavtal skadedjur
Serviceavtal värmesystem
Serviceavtal stammar
Serviceavtal tvättmaskiner
Serviceavtal portar

C. Ahlén
m
m

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 220 339 kr och planerat underhåll för 257 916 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Under 2019 har vi inte haft något nytt eller större inplanerat underhållsarbete i huset, men vi har arbetat mycket med uppföljningen av både garantibesiktningen av reliningen av våra avloppsstammar, samt efter besiktningen av våra eldstäder. Det har filmats i både avloppsrör och i rökkanaler för att vi ska kunna gå vidare med fortsatt underhåll.

Balkongerna har funktionsbesiktigats under året. Vi har även haft besiktning av putsskador på fasad och sockelmur som visar på behov av förbättringsarbete. Arbetet är upphandlat och kommer utföras under första delen av 2020.

Källarfönster har målats och entreer har lackats.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017-11-06 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 643 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 155 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 25 april 2019, samt extra föreningsstämma 24 augusti 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Vi hade årsstämma den 25 april 2019 där fyra motioner lades fram; stadgeändringar, att ha gemensamt elabonnemang, införa digital-tv och installera laddstolpar i vårt garage för elbilar där alla fick bifall. Vi har tagit in offerter och har tecknat, eller står i begrepp att teckna, avtal för genomförande av de tre övriga förslagen. Ekonomin är fortsatt stabilt god, vilket gör att vi inte behövt höja avgifterna även om vi planerat in ovan nämnda förbättringsåtgärder.

Föreningen har som tidigare haft två städdagar under året, där medlemmarna gemensamt tagit hand om husets fysiska miljö. Dessa har åtföljts av gemensam fika och social samvaro. I samband med extrastämman i augusti hölls det årliga minglet på vår fina takterrass.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 5 överlåtelse).

Under 2019 har 0 upplåtelse av bostadsrätter skett. (fg år skedde 1 upplåtelse)

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 75 medlemmar.

10 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

8 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 77 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 april 2017 då avgifterna sänktes med 3 %.

C Al cc
som
BN OE

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	2 893	2 871	2 954	3 002
Resultat efter finansiella poster	251	-1 586	-50	34
Förändring av underhållsfond	385	-914	295	85
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	406	-133	195	480
Soliditet %	66	63	63	61
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	649	637	653	656
Bostadshyra kr / kvm	1 044	1 015	1 013	918
Driftskostnad, kr / kvm	306	346	337	338
Ränta, kr / kvm	41	51	68	73
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	155	159	175	97
Lån, kr / kvm	3 164	3 223	3 509	3 804
Snittränta (%)	1,28	1,58	1,95	1,91

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads 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>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	25 096 164	-	698 308	-1 586 024
Disposition enligt föreningsstämma			-1 586 024	1 586 024
Avsättning till underhållsfond		643 000	-643 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-257 915	257 915	
Årets upplätelser	1 980 000			
Årets resultat				251 187
Vid årets slut	27 076 164	385 085	-1 272 801	251 187

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-887 716
Årets resultat före fondförändring	251 187
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-643 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	257 915
Summa över/underskott	-1 021 614

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-1 021 614

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

C. Allén
M. J. J. J.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 880 250	2 857 244
Övriga rörelseintäkter	3	13 075	13 890
Summa rörelseintäkter		2 893 325	2 871 134
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 744 510	-3 493 434
Övriga externa kostnader	7	-143 669	-149 144
Personalkostnader	8	-62 259	-64 699
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-539 549	-539 549
Summa rörelsekostnader		-2 489 987	-4 246 826
Rörelseresultat		403 338	-1 375 692
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 537	183
Räntekostnader och liknande resultatposter		-167 688	-210 515
Summa finansiella poster		-154 151	-210 332
Resultat efter finansiella poster		249 187	-1 586 024
Årets resultat		251 187	-1 586 024

C Alice
PM
JA

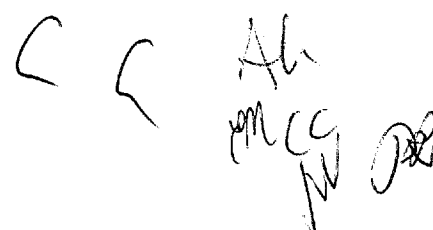
Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	36 616 965	37 156 514
Summa materiella anläggningstillgångar		36 616 965	37 156 514
Summa anläggningstillgångar		36 616 965	37 156 514
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		40 191	40 191
Övriga fordringar		14 727	14 583
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	74 613	68 880
Summa kortfristiga fordringar		129 531	123 654
Kassa och bank	12	3 264 599	973 211
Summa omsättningstillgångar		3 394 130	1 096 865
SUMMA TILLGÅNGAR		40 011 095	38 253 379

C AL
EMCC
IN JDE

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		27 076 164	25 096 164
Underhållsfond		385 085	-
Summa bundet eget kapital		27 461 249	25 096 164
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 272 801	698 308
Årets resultat		251 187	-1 586 024
Summa fritt eget kapital		-1 021 614	-887 716
Summa eget kapital		26 439 635	24 208 448
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13,14	2 555 000	13 086 147
Summa långfristiga skulder		2 555 000	13 086 147
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	10 531 147	244 000
Leverantörsskulder		99 086	331 671
Skatteskulder		7 742	6 650
Övriga skulder		27 150	54 242
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	351 335	322 221
Summa kortfristiga skulder		11 016 460	958 784
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 011 095	38 253 379



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	405 339	-1 375 692
Avskrivningar	539 549	539 549
	944 888	-836 143
Erhållen ränta	13 537	183
Erlagd ränta	-167 688	-210 515
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	790 737	-1 046 475
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-5 879	-5 750
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-229 470	122 887
Kassaflöde från den löpande verksamheten	555 388	-929 338
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	1 980 000	152 800
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 980 000	152 800
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-244 000	-1 183 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-244 000	-1 183 000
Årets kassaflöde	2 291 388	-1 959 538
Likvida medel vid årets början	973 211	2 932 749
Likvida medel vid årets slut	3 264 599	973 211

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

AC C
EM CC
NV

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:

Byggnad	63 år
Markanläggningar	10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	2 642 272	2 595 021
Hyror bostäder	66 339	94 565
Hyror p-platser/garage	171 639	167 658
Summa	2 880 250	2 857 244

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
TV och bredband	1 020	1 445
Överlåtelseavgifter	5 740	4 498
Övriga intäkter	6 315	7 947
Summa	13 075	13 890

ALC
PMCC
MJD

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Bostäder	-	2 000
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	11 072	4 688
Armaturer, gemensamma utrymmen	8 633	6 755
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	39 280	9 076
Övrigt, gemensamma utrymmen	7 760	7 527
VA & sanitet, installationer	49 751	5 483
Värme, installationer	10 070	719
Ventilation, installationer	32 000	-
El, installationer	6 203	1 869
Tele/TV/porttelefon, installationer	613	-
Hiss	1 451	-
Huskropp	2 650	6 907
P-platser/garage	11 833	710
Vattenskador	39 024	8 244
Skadedjur	-	25 131
Summa	220 339	79 107

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	56 000	-
VA & sanitet, installationer	60 216	1 933 472
Värme, installationer	-	37 955
Hiss	-	13 600
Huskropp, tak	97 950	-
Huskropp, fasader	43 750	-
Summa	257 916	1 985 027

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	84 918	81 378
Teknisk förvaltning	141 030	138 000
Fastighetsförvaltning utöver avtal	3 562	2 393
Städning	-	8 926
Besiktningsskostnader	31 159	109 902
Bevakningskostnader	6 588	7 214
Snöröjning	5 363	15 750
Serviceavtal	53 050	33 509
Förbrukningsmaterial	20 666	18 620
Övriga utgifter för köpta tjänster	649	-
El	93 834	87 072
Uppvärmning	517 351	618 834
Vatten och avlopp	122 269	117 756
Avfallshantering	54 149	49 997
Försäkringar	40 974	40 175
Systematiskt brandskyddsarbete	-	1 110
Kabel-TV	26 469	34 760
Internet	64 224	63 904
Summa	1 266 255	1 429 300

Handwritten signature and initials: "Alm", "mcc", "PV", "DE".

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tele och post	7 635	7 936
Ekonomisk förvaltning	87 936	86 284
Övriga förvaltningskostnader	24 788	24 575
Revision	13 625	18 625
Bankkostnader	1 243	957
IT-tjänster	5 821	5 691
Övriga externa tjänster	-	3 125
Övriga externa kostnader	2 620	1 951
Summa	143 668	149 144

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	46 500	45 500
Föreningsvald revisor	2 000	4 000
Summa	48 500	49 500
Sociala avgifter	13 759	15 199
Summa	62 259	64 699

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	527 664	527 664
Markanläggningar	11 885	11 885
Summa	539 549	539 549

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	37 886 437	37 886 437
-Mark	6 328 000	6 328 000
-Markanläggningar	118 850	118 850
	44 333 287	44 333 287
Utgående anskaffningsvärden	44 333 287	44 333 287
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-7 150 032	-6 622 368
-Markanläggningar	-26 741	-14 856
	-7 176 773	-6 637 224
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-527 664	-527 664
-Årets avskrivning på markanläggning	-11 885	-11 885
	-539 549	-539 549
Utgående avskrivningar	-7 716 322	-7 176 773
Redovisat värde	36 616 965	37 156 514
Varav		
Byggnader	30 208 741	30 736 405
Mark	6 328 000	6 328 000
Markanläggningar	80 224	92 109
Taxeringsvärden		
Bostäder	78 000 000	64 000 000
Lokaler	1 056 000	918 000
Totalt taxeringsvärde	79 056 000	64 918 000
Varav byggnader	38 056 000	32 918 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	74 613	68 880
Summa	74 613	68 880

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	3 264 599	973 211
Summa	3 264 599	973 211

Handwritten signature and initials in the bottom right corner.

Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	10 531 147	244 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	2 555 000	976 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	12 110 147
Summa	13 086 147	13 330 147

Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	13 086 147	13 330 147
Summa	13 086 147	13 330 147

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,20 %	2021-04-30	2 743 000	-	94 000	2 649 000
Stadshypotek	0,60 %	2020-04-29	4 087 147	-	150 000	3 937 147
Stadshypotek	1,00 %	2020-03-02	6 500 000	-	-	6 500 000
Summa			13 330 147	-	244 000	13 086 147

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

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	63 739	65 603
Upplupna räntekostnader	14 668	9 778
Förutbetalda intäkter	155 835	131 898
Upplupna revisionsarvoden	16 000	18 000
Upplupna driftskostnader	101 093	96 942
Summa	351 335	322 221

Not 16 Ställda säkerheter

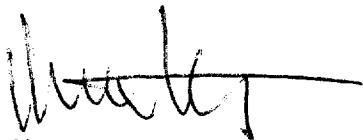
Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	19 015 000	19 015 000
Summa ställda säkerheter	19 015 000	19 015 000

Al C
MCC
HV

Underskrifter

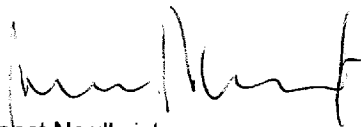
Malmö, 2020 - 05 - 25



Alexander Gamelius
Styrelseordförande



Emelie Moltzer

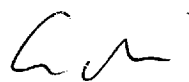


Janet Nordkvist



Catharina Christoffersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 25
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Barbro Rydenius
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bjäre, org.nr 716407-3590

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bjäre för år 2019.

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 2019 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. 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. Risker 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Bjäre för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

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 revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefatta 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningssåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 27/5 2020

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Barbro Rydenius
Förtroendevald 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 intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

