

Bostadsrättsföreningen Klostret 2

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för

Brf Klostret 2

769611-4250

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Klostret 2, 769611-4250, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-09-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-11-16 och nuvarande stadgar registrerades 2016-12-27 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>
Lise Ekström	Ordförande	2021
Maria Bergara	Ledamot	2021
Amanda Härngren	Ledamot	2021
Dyveke Zadig	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter

Joesfin Lainevoöl	Suppleant	2021
Marie-Louise Fjellström Jungmark	Suppleant	2021

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2021
------------------	----------------------	------

Valberedning

Måns Nilsson	2021
Maria Lager	2021

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten, byggnad och mark, med beteckningen Malmö Klostret 2 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 23 lägenheter och 4 lokaler. Byggnaden är uppförd 1908. Fastighetens adress är Östra Rönneholmsvägen 6 A-B.

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt och 4 lokaler samt 2 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	2,5 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	8 rok
6	3	1	4	1	2	5	1

Total tomtarea:	787 kvm
Total bostadsarea:	2610 kvm
Total lokalarea:	295 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd
Butik Ola & ko	37,9 kvm	2022-10-31
Leve Bageri och konditori AB	30 kvm	2022-04-30
Leve Bageri och konditori AB	85 kvm	Tillsvidare
OST & Vänner AB	71 kvm	2024-03-31

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2017-05-31.

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
Bengt i Hus
Com Hem
E.ON
E.ON
Anticimex
Klottrets Fiende No 1
Hisselektra

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Kabel-TV
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Skadedjursbekämpning
Serviceavtal klottersanering
Serviceavtal hissar

KA

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 8 883 kr och planerat underhåll för 192 397 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 564 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 194 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 3 juni 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Styrelsen har under året haft 16 protokollförda sammanträden samt ett stort antal informella kontakter däremellan.

Årsavgiften för 2021 har höjts med 2% och föreningen har en god ekonomi tack vare den låga räntan på föreningens fem bundna lån, se not 14.

All projektledning har skötts av styrelsen.

Projekt/arbeten som har genomförts 2020 och fortlöper 2021:

-Källare under cykelgård

Byte av alla byggnadens dagvattenrör som skall ge föreningen en 50 årig framförhållning.

Rivning av den gamla isoleringen på väggarna i källaren under cykelgården som orsakade ett fuktproblem för byggnaden. (Rester från ett kylrum för pälsvård.)

-Fönsteröversyn och inventering av alla fastighetens fönster.

-Inspektionsbesiktning av relinat spillvattensystem i vattenstammarna, som visat sig fortfarande vara i gott skick efter ca 10 år.

-Bostadsrättstillägg via försäkringen Trygg-Hansa till samtliga lägenheter i huset.

-Brandskyddsarbete

Installation av Securitas brandlarm och rökdetektorer på vind och källare. (Direktkopplade till en larmcentral som vidtar lämplig åtgärd vid larm.)

Soptunnorna på gården har flyttats från fasaden för att minimera riskerna vid en eventuell brand i sopkärnen.

Uppsättning av seriekopplade brand/rökdetektorer och brandsläckare i byggnaden.

-Lokaler

Överlåtelse av Guldsmidslokalen till Leve Bageri i januari 2021, inkl. viss upprustning av guldsmidsbutiken så att Leve kan få goda förutsättningar för sin utökade verksamhet.

Installation av gemensamt ventilationssystem (godkänd för livsmedelsverksamheter), för alla lokaler enligt OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)

Rensning av källaren utanför Leves och Ola & Ko's lokaler.

Hysesavtalen för lokalerna har setts över och uppdaterats.

-Renovering av hela trapphuset. Borttagning av oanvända/onödiga kablar, spackling och målning av snickerier, slätspackling och målning av väggar, målning av hissdörrar, nytt klinkergolv i korridoren på första våningen, nya mässingspostlådor, reparation av slitage och hål i terrazzogolvet i entrén och utanför hissen.

-Balkongbyggnation

Föreningen har beviljats bygglov för återställandet av de tre borttagna balkongerna på våning 3, 4 och

5 av både Stadsbyggnadskontoret och Länsrätten efter överklagande från medlem.

-Installation av två nya tvättmaskiner i tvättstugan och stor underhållsservice av torktumblaren.

-Reparation av två söndervittrade trappsteg på trappan på innergården, samt tätning av trappan för att stoppa läckage in i byggnaden vid regn.

-Nedrivning av fuktskadad puts och putsning av hela portgången in till innergården och trappan upp till lägenhet 1001.

-Pågående juridiska diskussioner / ärende avseende Hyllén & Kjellander VVS entreprenad.

-Rättsfall mot medlem, för vägran att återlämna föreningens / styrelsens egendom i 10 månader efter utträde ur styrelsen.

-Åtgärd med utökad mängd sopkärl då behovet ökat under 2020.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2020 har 1 upplåtelse av bostadsrätt skett.

Under 2020 har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett. Föregående år skedde 1 överlåtelse.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 34 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 34 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 årsavgifterna har från den 1 januari 2021 höjts med 2 %.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	1 782	1 729	1 565	1 543
Resultat efter finansiella poster	-0,08	-143	-5 555	-1 608
Förändring av underhållsfond	372	203	-	-8 280
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-58	-32	-5 241	6 982
Soliditet %	74	73	73	70
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	449	398	398	398
Driftskostnad, kr / kvm	285	297	262	239
Ränta, kr / kvm	62	75	71	59
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	194	155	152	15
Lån, kr / kvm	5 571	5 641	5 712	5 782
Snittränta (%)	1,12	1,34	1,24	1,02

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

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

les

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	55 889 264	203 152	-7 362 937	-143 416
Disposition enligt föreningsstämma			-143 416	143 416
Avsättning till underhållsfond		564 000	-564 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-192 397	192 397	
Årets upplåtelser/kapitaltillskott etc	2 400 000			
Årets resultat				-81
Vid årets slut	58 289 264	574 755	-7 877 956	-81

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-7 506 353
Årets resultat före fondförändring	-81
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan enligt budget	-564 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	192 397
Summa över/underskott	-7 878 037

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-7 878 037**

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

ef

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	1 556 423	1 466 940
Övriga rörelseintäkter	3	225 109	261 782
Summa rörelseintäkter		1 781 532	1 728 722
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 029 240	-1 170 788
Övriga externa kostnader	7	-199 693	-108 242
Personalkostnader	8	-58 071	-60 229
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-314 189	-314 188
Summa rörelsekostnader		-1 601 193	-1 653 447
Rörelseresultat		180 339	75 275
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		253	226
Räntekostnader och liknande resultatposter		-180 673	-218 917
Summa finansiella poster		-180 420	-218 691
Resultat efter finansiella poster		-81	-143 416
Årets resultat		-81	-143 416

64

Balansräkning

Belopp i kr

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

10

63 231 725

63 545 914

Summa materiella anläggningstillgångar

63 231 725

63 545 914

Summa anläggningstillgångar

63 231 725

63 545 914

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

18 726

18 726

Övriga fordringar

6 286

135

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11

115 941

112 573

Summa kortfristiga fordringar

140 953

131 434

Kassa och bank

12

5 506 768

2 930 754

Summa omsättningstillgångar

5 647 721

3 062 188

SUMMA TILLGÅNGAR

68 879 446

66 608 102

101

Balansräkning

Belopp i kr

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

58 289 264

55 889 264

Underhållsfond

574 755

203 152

Summa bundet eget kapital

58 864 019

56 092 416

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-7 877 956

-7 362 937

Årets resultat

-81

-143 416

Summa fritt eget kapital

-7 878 037

-7 506 353

Summa eget kapital

50 985 982

48 586 063

Långfristiga skulder

Fastighetslån

13, 14

8 500 000

16 184 000

Summa långfristiga skulder

8 500 000

16 184 000

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut

13, 14

7 684 000

204 000

Leverantörsskulder

508 271

346 098

Medlemmarnas reparationsfond

874 930

956 799

Skatteskulder

4 224

3 548

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

322 039

327 594

Summa kortfristiga skulder

9 393 464

1 838 039

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

68 879 446

66 608 102

kl

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	180 339	75 275
Avskrivningar	314 189	314 188
	494 528	389 463
Erhållen ränta	253	226
Erlagd ränta	-180 673	-218 917
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	314 108	170 772
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-9 519	-48 125
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	75 425	-10 521
Kassaflöde från den löpande verksamheten	380 014	112 126
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	2 400 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 400 000	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	5 000 000
Amortering av låneskulder	-204 000	-5 204 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-204 000	-204 000
Årets kassaflöde	2 576 014	-91 874
Likvida medel vid årets början	2 930 754	3 022 628
Likvida medel vid årets slut	5 506 768	2 930 754

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

10)

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 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 100 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 170 851	1 039 076
Hyror lokaler	361 572	401 464
Hyror p-platser/garage	9 600	12 000
Övriga objekt	14 400	14 400
Summa	1 556 423	1 466 940

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	23 940	23 940
EI	176 053	213 455
Överlåtelseavgifter	1 183	2 301
Övriga intäkter	23 933	22 086
Summa	225 109	261 782

KS

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	18 726
VA & sanitet, installationer	963	-
Värme, installationer *	-	38 602
Hiss	1 388	3 154
Huskropp	6 533	-
Skadedjur	-	1 794
Summa	8 883	62 276

* Avser lokal Leve bageri och konditori AB.

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	22 814
Övrigt, gemensamma utrymmen	86 422	-
VA & sanitet, installationer	105 975	200 688
El, installationer	-	23 625
Summa	192 397	247 127

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	64 548	63 404
Teknisk förvaltning	79 980	79 980
Besiktningsskostnader	909	12 789
Snöröjning	-	781
Serviceavtal	7 434	10 227
Förbrukningsmaterial	1 560	631
El	206 238	235 993
Uppvärmning	300 464	305 584
Vatten och avlopp	65 274	53 690
Avfallshantering	38 957	37 555
Försäkringar	20 231	19 433
Systematiskt brandskyddsarbete	22 784	18 000
Kabel-TV	19 251	22 989
Övriga riskkostnader, avgälder och övrigt	330	330
Summa	827 960	861 385

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tele och post	1 680	1 485
Förvaltningskostnader	70 903	78 609
Revision	20 675	20 500
Jurist- och advokatkostnader	40 728	-
Bankkostnader	936	837
IT-tjänster	2 986	2 986
Övriga externa tjänster	35 000	3 125
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 710	-
Övriga externa kostnader	22 076	700
Summa	199 693	108 242

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	47 300	46 498
Summa	47 300	46 498
Sociala avgifter	10 771	13 731
Summa	58 071	60 229

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	314 189	314 188
Summa	314 189	314 188

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	31 418 721	31 418 721
-Mark	33 095 939	33 095 939
	64 514 660	64 514 660
Utgående anskaffningsvärden	64 514 660	64 514 660
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-968 746	-654 558
	-968 746	-654 558
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-314 189	-314 188
	-314 189	-314 188
Utgående avskrivningar	-1 282 935	-968 746
Redovisat värde	63 231 725	63 545 914
Varav		
Byggnader	30 135 786	30 449 975
Mark	33 095 939	33 095 939
Taxeringsvärden		
Bostäder	61 800 000	61 800 000
Lokaler	3 311 000	3 311 000
Totalt taxeringsvärde	65 111 000	65 111 000
Varav byggnader	25 667 000	25 667 000

65

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna hyresintäkter	78 183	-
Förutbetalda kostnader	37 758	112 573
Summa	115 941	112 573

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	5 506 768	2 930 754
Summa	5 506 768	2 930 754

Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	7 684 000	204 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	8 500 000	16 184 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	16 184 000	16 388 000

Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	16 184 000	16 388 000
Summa	16 184 000	16 388 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	1,55 %	2021-11-17	4 388 000	-	-204 000	4 184 000
Nordea	0,94 %	2021-11-17	3 500 000	-	-	3 500 000
Nordea	1,35 %	2023-11-15	3 500 000	-	-	3 500 000
Nordea	1,06 %	2024-11-13	5 000 000	-	-	5 000 000
Summa			16 388 000	-	-204 000	16 184 000

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

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	71 556	61 110
Upplupna räntekostnader	13 766	34 161
Förutbetalda intäkter	146 905	139 449
Upplupna revisionsarvoden	20 800	20 500
Upplupna driftskostnader	69 012	72 374
Summa	322 039	327 594

165

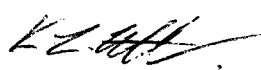
Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	17 000 000	17 000 000
Summa ställda säkerheter	17 000 000	17 000 000

Underskrifter

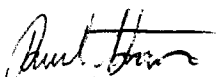
Malmö, 2021-11-05



Lise Ekström
Styrelseordförande



Maria Bergara



Amanda Härngren



Dyveke Zadig

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-07
Ernst & Young AB



Karin Svensson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Klostret 2, org.nr 769611-4250

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Klostret 2 för år 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Klostret 2 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 trygghande 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 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 7/5 2021

Ernst & Young AB

Karin Svensson

Karin Svensson
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 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 driftkostnader, 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

