

Bostadsrättsföreningen Klostret 2

Årsredovisning 2019



BREDABLICK
FÖRVALTNING



Årsredovisning för

Brf Klostret 2

769611-4250

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

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

22

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Klostret 2, 769611-4250, 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 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>
Carolina Rybak	Ordförande	2020
Lise Ekström	Ledamot	2020
Maria Bergara	Ledamot	2020
Jakob Ek	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter

Tobias Henriksson	Suppleant	2020
Dyveke Zadig	Suppleant	2020

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2020
------------------	----------------------	------

Valberedning

Måns Nilsson	2020
Maria Lager	2020

Firmateckning

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

FL
CQ

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten, byggnad och mark, med beteckningen Malmö Klostret 2 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 22 lägenheter och 5 lokaler. Byggnaden är uppförd 1908. Fastighetens adress är Östra Rönneholmsvägen 6 A-B.

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt och 5 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	2	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
Lindes Guldsmedja	30 kvm	2021-04-30
Leve Bageri och konditori AB	85 kvm	Tillsvidare
OST & Vänner AB	71 kvm	2021-03-31
Outhyrd	71,4 kvm	-

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2017-05-31.

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

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bengt i Hus	Teknisk förvaltning
Com Hem	Kabel-TV
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Bredablick Fastighetspartner	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Nomor	Skadedjursbekämpning
Klotrets Fiende No 1	Serviceavtal klottersanering
Hisselektra	Serviceavtal hissar

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 62 276 kr och planerat underhåll för 247 127 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Enligt av styrelsen antagen budget avsätts det 450 279 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 155 per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av fönster.

FL
CE

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 9 maj 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Andra relevanta händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen anordnat gemensam städdag, en loppis på gården samt ett uppskattat mingel för alla medlemmar samt hyresgäster.

Styrelsen har under året utfört aktiviteter och åtgärder kopplade till den fördyrade och försenade VVS-entreprenaden med bland annat ytterligare besiktning och reklamation.

Styrelsen har under året utvärderat eventuellt byte av ekonomisk förvaltare med beslut om att behålla den befintliga.

Besiktning samt arbete med underhållsplan har bokats in, med planerad första version av underhållsplanen under våren 2020.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 2 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 35 medlemmar.

1 tillkommande medlem under räkenskapsåret.

2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

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 förändrar årsavgifterna från den 1 januari 2020 då avgifterna höjs med 10 %.

Avgiftshöjningen är den första sedan ombildningen 14 december 2016, inga fler planerade höjningar i dagsläget.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016*
Rörelsens intäkter	1 729	1 565	1 543	77
Resultat efter finansiella poster	-143	-5 555	-1 608	3
Förändring av underhållsfond	203	-	-8 280	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-32	-5 241	6 982	33
Soliditet %	73	73	70	72
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	398	398	398	398
Driftskostnad, kr / kvm	297	262	239	11
Ränta, kr / kvm	75	71	59	3
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	155	152	15	-
Lån, kr / kvm	5 641	5 712	5 782	5 852
Snittränta (%)	1,34	1,24	1,02	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 lokalarea som beräkningsgrund.

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

*Föreningen ombildades 2016-12-14.

FL
C

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	-	-1 605 157	-5 554 628
Disposition enligt föreningsstämma			-5 554 628	5 554 628
Avsättning till underhållsfond		450 279	-450 279	
Ianspråktagande av underhållsfond		-247 127	247 127	
Årets resultat				-143 416
Vid årets slut	55 889 264	203 152	-7 362 937	-143 416

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-7 159 785
Årets resultat före fondförändring	-143 416
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan enligt budget	-450 279
Årets ianspråktagande av underhållsfond	247 127
Summa över/underskott	-7 506 353

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-7 506 353
-----------------------------------	-------------------

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

FL
CR

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 466 940	1 482 604
Övriga rörelseintäkter	3	261 782	82 417
Summa rörelseintäkter		1 728 722	1 565 021
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 170 788	-6 395 805
Övriga externa kostnader	7	-108 242	-157 459
Personalkostnader	8	-60 229	-45 997
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-314 188	-314 189
Summa rörelsekostnader		-1 653 447	-6 913 450
Rörelseresultat		75 275	-5 348 429
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		226	82
Räntekostnader och liknande resultatposter		-218 917	-206 281
Summa finansiella poster		-218 691	-206 199
Resultat efter finansiella poster		-143 416	-5 554 628
Årets resultat		-143 416	-5 554 628

FL
ce

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	63 545 914	63 860 102
Summa materiella anläggningstillgångar		63 545 914	63 860 102
Summa anläggningstillgångar		63 545 914	63 860 102
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		18 726	-
Övriga fordringar		135	16 510
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	112 573	66 799
Summa kortfristiga fordringar		131 434	83 309
Kassa och bank	12	2 930 754	3 022 628
Summa omsättningstillgångar		3 062 188	3 105 937
SUMMA TILLGÅNGAR		66 608 102	66 966 039

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		55 889 264	55 889 264
Underhållsfond		203 152	-
Summa bundet eget kapital		56 092 416	55 889 264
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 362 937	-1 605 157
Årets resultat		-143 416	-5 554 628
Summa fritt eget kapital		-7 506 353	-7 159 785
Summa eget kapital		48 586 063	48 729 479
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13,14	16 184 000	16 388 000
Summa långfristiga skulder		16 184 000	16 388 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	204 000	204 000
Leverantörsskulder		346 098	198 302
Medlemmarnas reparationsfond		956 799	1 122 499
Skatteskulder		3 548	67 904
Övriga skulder		-	13 758
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	327 594	242 097
Summa kortfristiga skulder		1 838 039	1 848 560
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 608 102	66 966 039

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	75 275	-5 348 430
Avskrivningar	314 188	314 189
	389 463	-5 034 241
Erhållen ränta	226	82
Erlagd ränta	-218 917	-206 281
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	170 772	-5 240 440
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-48 125	-44 438
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-10 521	-186 398
Kassaflöde från den löpande verksamheten	112 126	-5 471 276
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	5 000 000	7 000 000
Amortering av låneskulder	-5 204 000	-7 204 000
Amortering reverslån Fastighetsbolaget Sorken AB	-	-4 337 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-204 000	-4 541 600
Årets kassaflöde	-91 874	-10 012 876
Likvida medel vid årets början	3 022 628	13 035 504
Likvida medel vid årets slut	2 930 754	3 022 628

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

PS
CQ

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

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 039 076	1 039 036
Hyror lokaler	401 464	418 368
Hyror p-platser/garage	12 000	12 000
Övriga objekt	14 400	13 200
Summa	1 466 940	1 482 604

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kommunikation	23 940	23 940
EI	213 455	35 142
Överlåtelseavgifter	2 301	2 258
Övriga intäkter	22 086	21 077
Summa	261 782	82 417

FL
CQ

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Lokaler	-	9 779
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	4 600
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	18 726	4 806
VA & sanitet, installationer	-	8 828
Värme, installationer *	38 602	-
Hiss	3 154	9 607
Skadedjur	1 794	4 448
Summa	62 276	42 068

* Avser lokal Leve bageri och konditori AB.

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	22 814	-
VA & sanitet, installationer	200 688	3 841 925
Värme, installationer	-	56 250
El, installationer	23 625	1 676 820
Huskropp, fönster	-	18 750
Summa	247 127	5 593 745

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	63 404	62 684
Teknisk förvaltning	79 980	82 136
Besiktningsskostnader	12 789	1 160
Snöröjning	781	863
Serviceavtal	10 227	14 576
Förbrukningsmaterial	631	2 197
El	235 993	111 821
Uppvärmning	305 584	333 707
Vatten och avlopp	53 690	49 677
Avfallshantering	37 555	37 637
Försäkringar	19 433	20 673
Systematiskt brandskyddsarbete	18 000	19 769
Kabel-TV	22 989	22 762
Övriga riskkostnader, avgälder och övrigt	330	330
Summa	861 385	759 992

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tele och post	1 485	3 102
Förvaltningskostnader	78 609	79 317
Revision	20 500	61 250
Bankkostnader	837	528
IT-tjänster	2 986	-
Övriga externa tjänster	3 125	3 125
Övriga externa kostnader	700	10 137
Summa	108 242	157 459

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	46 498	35 000
Summa	46 498	35 000
Sociala avgifter	13 731	10 997
Summa	60 229	45 997

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	314 188	314 189
Summa	314 188	314 189

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	31 418 721	31 418 721
-Mark	33 095 939	33 095 939
-Markanläggningar	-	-
	64 514 660	64 514 660
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	64 514 660	64 514 660
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-654 558	-340 369
	-654 558	-340 369
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-314 188	-314 189
	-314 188	-314 189
<i>Utgående avskrivningar</i>	-968 746	-654 558
Redovisat värde	63 545 914	63 860 102
<i>Varav</i>		
Byggnader	30 449 975	30 764 163
Mark	33 095 939	33 095 939
Taxeringsvärden		
Bostäder	61 800 000	39 200 000
Lokaler	3 311 000	3 327 000
Totalt taxeringsvärde	65 111 000	42 527 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>25 667 000</i>	<i>19 265 000</i>

PS
CE

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	112 573	66 799
Summa	112 573	66 799

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 930 754	3 022 628
Summa	2 930 754	3 022 628

Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	204 000	204 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	16 184 000	816 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	15 572 000
Summa	16 388 000	16 592 000

Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	16 388 000	16 592 000
Summa	16 388 000	16 592 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	0,90 %	Löst	5 000 000	-	-5 000 000	-
Nordea	1,55 %	2021-11-17	4 592 000	-	-204 000	4 388 000
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			16 592 000	5 000 000	-5 204 000	16 388 000

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

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	61 110	45 997
Upplupna räntekostnader	34 161	9 271
Förutbetalda intäkter	139 449	99 092
Upplupna revisionsarvoden	20 500	20 000
Upplupna driftskostnader	72 374	67 737
Summa	327 594	242 097

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	17 000 000	17 000 000
Summa ställda säkerheter	17 000 000	17 000 000

Underskrifter

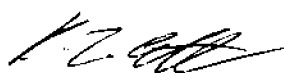
Malmö, 2020-04-21



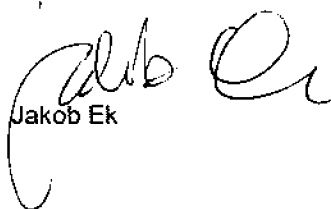
Carolina Rybak
Styrelseordförande



Maria Bergara

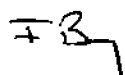


Lise Ekström



Jakob Ek

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-30
Ernst & Young AB



Fredrik Borg
Auktoriserad revisor



Föreningsstyrelsen
Föreningens styrelse

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 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.

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, förfälskning, 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.

FL



Byggnadsnärheten
Byggnadsnärheten

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 2019 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 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
- 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 30/4 2020

Ernst & Young AB

Fredrik Borg
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 in-teckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via in-teckningar 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

