

Bostadsrättsföreningen Kastanjen 7

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Kastanjen 7
769616-5815
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	15

C

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kastanjen 7, 769616-5815, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende eller lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-05-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-01 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			Vald t.o.m. föreningsstämman
Thomas Axelsson		Ordförande	2020
Cornelia Lembke		Ledamot	2020
Naib Wolde Mariam		Ledamot	2020
Nils Balzard		Ledamot	2020
Ordinarie revisorer			
Erik Mauritzson	Ernst & Young	Auktoriserad revisor	2020
Valberedning			
Jordan Scapinello			2020
Michael Boutros			2020

Firmateckning

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

C

CL NW NB

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Kastanjen 7 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 29 lägenheter, 7 lokaler och 7 bilplatser. Byggnaden är uppförd 1907. Fastighetens adresser är Henrik Smithsgatan 1 A-C och Bergsgatan 2 A-C.

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt och 7 lokaler samt 7 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
1	11	7	8	2

Total tomtarea:	1068 kvm
Total bostadsarea:	2848 kvm
- varav bostadsrättsarea:	2848 kvm
Total lokalarea:	413 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd
Upalaya AB	62 kvm	2022-06-30
Jenny Siljedahl	68 kvm	2021-04-30
Linelli Bridal Outlet HB	144 kvm	2021-07-31
Systemskapet AB	51 kvm	2022-09-30
Your Mind Navigator	20 kvm	Tillsvidare
Telia Sverige AB	8 kvm	2020-12-01
Övriga lokaler	60 kvm	Tillsvidare

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-10-24

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
Bredablick Förvaltning
Telenor
Ownit
E.ON
E.ON
Örestads Bevakning
Bredablick Fastighetspartner
Nomor
Klottrets Fiende no1
Kone
Hr Björkmans Entrémattor

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Kabel-TV
Bredband
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Jour
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Skadedjursbekämpning
Serviceavtal klottersanering
Serviceavtal hissar
Serviceavtal entrémattor

C

Handwritten initials: "u", "NW", "NB" and a signature.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 101 908 kr och planerat underhåll för 842 967 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 2016-01-26 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen budget avsätts det 446 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 138 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat relining av spillvattenledningar samt omfogning av fasad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 17 april 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 3 överlåtelse).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 43 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 44 medlemmar.

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

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2018 då avgifterna höjdes med 2 %.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	2 197	2 287	2 344	2 307
Resultat efter finansiella poster	-714	94	-67	-302
Förändring av underhållsfond	-397	372	90	-91
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	152	191	312	258
Soliditet %	67	65	62	62
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	507	481	510	501
Driftskostnad, kr / kvm	303	295	223	254
Ränta, kr / kvm	87	105	117	157
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	138	135	132	89
Lån, kr / kvm	6 862	6 936	6 997	7 044
Snittränta (%)	1,27	1,51	1,68	2,23

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- och lokalarea som beräkningsgrund.

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

←

CL
NW
NB

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	45 648 301	561 346	-3 386 790	94 492
Disposition enligt föreningsstämma			94 492	-94 492
Avsättning till underhållsfond		446 000	-446 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-842 967	842 967	
Årets upplåtelse	3 927 782			
Årets resultat				-713 878
Vid årets slut	49 576 083	164 379	-2 895 331	-713 878

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 292 298
Årets resultat före fondförändring	-713 878
Årets avsättning till underhållsfond enligt antagen budget	-446 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	842 967
Summa över/underskott	-3 609 209

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-3 609 209**

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

C

CA NW
DN NB

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 047 924	2 144 413
Övriga rörelseintäkter	3	149 124	142 936
Summa rörelseintäkter		2 197 048	2 287 349
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 925 364	-1 160 863
Övriga externa kostnader	7	-201 833	-164 790
Personalkostnader	8	-59 796	-59 139
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-469 336	-469 337
Summa rörelsekostnader		-2 656 329	-1 854 129
Rörelseresultat		-459 281	433 220
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 017	349
Räntekostnader och liknande resultatposter		-281 614	-339 077
Summa finansiella poster		-254 597	-338 728
Resultat efter finansiella poster		-713 878	94 492
Årets resultat		-713 878	94 492

C

CA NW
DN NB

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	59 618 114	60 083 392
Inventarier, maskiner och installationer	11	31 114	35 172
Summa materiella anläggningstillgångar		59 649 228	60 118 564
Summa anläggningstillgångar		59 649 228	60 118 564
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 365	16 417
Övriga fordringar		13 166	13 166
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	50 633	65 645
Summa kortfristiga fordringar		65 164	95 228
Kassa och bank	13	9 125 714	5 694 612
Summa omsättningstillgångar		9 190 878	5 789 840
SUMMA TILLGÅNGAR		68 840 106	65 908 404

L

CL NW
DH NB

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		49 576 083	45 648 301
Underhållsfond		164 378	561 346
Summa bundet eget kapital		<u>49 740 461</u>	<u>46 209 647</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 895 331	-3 386 790
Årets resultat		-713 878	94 492
Summa fritt eget kapital		<u>-3 609 209</u>	<u>-3 292 298</u>
Summa eget kapital		<u>46 131 252</u>	<u>42 917 349</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	15 233 007	22 238 992
Summa långfristiga skulder		<u>15 233 007</u>	<u>22 238 992</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	7 005 985	239 780
Leverantörsskulder		✓ 66 099	126 082
Skatteskulder		9 507	6 249
Övriga skulder		35 807	53 379
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	358 449	326 573
Summa kortfristiga skulder		<u>7 475 847</u>	<u>752 063</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>68 840 106</u>	<u>65 908 404</u>

C

CS NW
in NB

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	-459 281	433 220
Avskrivningar	469 337	469 336
	10 056	902 556
Erhållen ränta	27 017	349
Erlagd ränta	-281 615	-339 076
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-244 542	563 829
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	30 064	13 017
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-42 422	-32 240
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-256 900	544 606
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	3 927 782	4 262 288
Kassaflöde från investeringsverksamheten	3 927 782	4 262 288
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	4 238 855
Amortering av låneskulder	-239 780	-4 436 245
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-239 780	-197 390
Årets kassaflöde	3 431 102	4 609 504
Likvida medel vid årets början	5 694 612	1 085 108
Likvida medel vid årets slut	9 125 714	5 694 612

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

C

St NW
TH NO

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	100 år
Standardförbättringar; bredbandsinstallationer	10 år
Markis	15 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 443 947	1 370 681
Hyror bostäder	18 966	167 436
Hyror lokaler	536 171	557 492
Hyror p-platser/garage	47 040	47 004
Övriga objekt	1 800	1 800
Summa	2 047 924	2 144 413

S NW
R NG

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
TV och bredband	102 364	99 510
El	5 820	5 820
Debiterad fastighetsskatt	25 531	26 844
Överlåtelseavgifter	6 953	4 498
Andrahandsuthyrningsavgifter	1 921	3 020
Övriga intäkter	6 535	3 244
Summa	149 124	142 936

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Lokaler	-	1 570
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	7 334	817
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	7 297
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	60 754	1 098
VA & sanitet, installationer	17 717	8 300
Värme, installationer	4 078	8 026
Ventilation, installationer	820	1 056
El, installationer	-	3 543
Tele/TV/porttelefon, installationer	1 069	2 250
Hiss	6 961	61 426
Huskropp	1 307	-
Vattenskador	-	41 893
Klottersanering	-	1 080
Skadedjur	1 869	-
Summa	101 908	138 356

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	37 735
VA & sanitet, installationer	30 574	28 758
Hiss	812 393	-
Summa	842 967	66 493

C

CA NW
NB

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	84 763	75 283
Teknisk förvaltning	89 588	85 506
Fastighetsförvaltning utöver avtal	5 173	5 391
Sotning	-	3 846
Besiktningkostnader	12 747	7 652
Snöröjning	1 150	6 326
Serviceavtal	36 364	32 044
Förbrukningsinventarier	-	644
Förbrukningsmaterial	10 301	7 755
Övriga utgifter för köpta tjänster	5 137	-
El	64 815	60 947
Uppvärmning	427 652	439 171
Vatten och avlopp	60 989	57 969
Avfallshantering	38 240	38 683
Försäkringar	24 542	23 937
Systematiskt brandskyddsarbete	19 497	13 670
Kabel-TV	29 677	28 325
Bredband	69 855	68 867
Summa	980 488	956 015

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tele och post	2 099	2 104
Ekonomisk förvaltning	62 891	61 012
Övriga förvaltningskostnader	21 992	18 366
Revision	16 175	15 166
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	-	65 667
Befarade hyres- och avgiftsförluster	18 939	-
Jurist- och advokatkostnader	917	-
Bankkostnader	996	-
Övriga externa tjänster	77 124	1 500
Övriga externa kostnader	700	975
Summa	201 833	164 790

Not 8 Personalkostnader

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

Arvodet, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvodet	45 500	45 000
Sociala avgifter	14 296	14 139
Summa	59 796	59 139

CA NW
AL NB

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	465 278	465 278
Inventarier, maskiner och installationer	4 058	4 059
Summa	469 336	469 337

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	45 964 753	45 964 753
-Mark	16 975 478	16 975 478
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	62 940 231	62 940 231
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 856 839	-2 391 561
	-2 856 839	-2 391 561
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-465 278	-465 278
	-465 278	-465 278
<i>Utgående avskrivningar</i>	-3 322 117	-2 856 839
 Redovisat värde	59 618 114	60 083 392
 <i>Varav</i>		
Byggnader	42 642 636	43 107 914
Mark	16 975 478	16 975 478
 Taxeringsvärden		
Bostäder	39 600 000	32 600 000
Lokaler	4 483 000	3 651 000
Totalt taxeringsvärde	44 083 000	36 251 000
<i>Varav byggnader</i>	25 557 000	21 034 000

C

CD NW
TR NB

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	60 875	60 875
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	60 875	60 875
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-25 703	-21 644
	-25 703	-21 644
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-4 058	-4 059
	-4 058	-4 059
<i>Utgående avskrivningar</i>	-29 761	-25 703
Redovisat värde	31 114	35 172

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	50 633	65 645
Summa	50 633	65 645

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	609 731	5 684 130
Placeringskonto SBAB	8 515 983	10 482
Summa	9 125 714	5 694 612

↙

CS NW
NB

Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	7 005 985	239 780
Förfaller 2-5 år från balansdagen	15 233 007	959 120
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	21 279 872
Summa	22 238 992	22 478 772

Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	22 238 992	22 478 772
Summa	22 238 992	22 478 772

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,91 %	2020-06-28	2 766 205	-	-	2 766 205
SEB	0,94 %	2020-01-28	500 000	-	-	500 000
SEB	1,04 %	2024-05-28	3 368 750	-	-35 000	3 333 750
SEB	1,51 %	2020-05-28	3 500 000	-	-	3 500 000
SEB	1,17 %	2021-09-28	5 455 267	-	-120 000	5 335 267
SEB	1,67 %	2022-05-28	2 692 085	-	-	2 692 085
SEB	1,31 %	2023-08-28	4 196 465	-	-84 780	4 111 685
Summa			22 478 772	-	-239 780	22 238 992

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

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	59 796	59 796
Upplupna räntekostnader	1 690	1 742
Förutbetalda intäkter	195 027	128 413
Upplupna revisionsarvoden	15 500	14 000
Upplupna driftskostnader	86 436	122 622
Summa	358 449	326 573

Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Händelser efter räkenskapsår

Styrelsen har förhandlat om priset med bredbandsleverantören och den obligatoriska avgiften är från och med 1 april 2020 99 kr per månad istället för 195 kr per månad.

Not 18 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	27 350 000	27 350 000
Summa ställda säkerheter	27 350 000	27 350 000

C

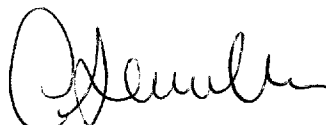
Handwritten initials and signature: *Handwritten initials and signature*

Underskrifter

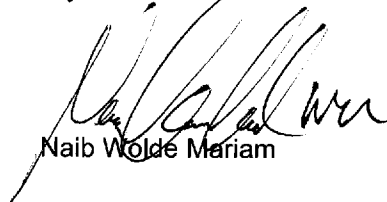
Malmö, 2020 - 04-05



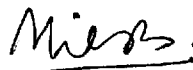
Thomas Axelsson
Styrelseordförande



Cornelia Lembke



Naib Wolde Mariam



Nils Balzard

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04-07
Ernst & Young



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Kastanjen 7, org.nr 769616-5815

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kastanjen 7 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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Kastanjen 7 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Malmö den 14/4 2020

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

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

Kassaflöde

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

Kortfristiga skulder

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

Medlemsinsatser

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

Resultaträkning

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

Revisor

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

Stadgar

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

Ställda säkerheter

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

Underhållsfond

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

Underhållsplan

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

Årets resultat

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Vi ser om ditt hus.

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

