

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Viske

Org.nr. 716407-1370

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01--2021-12-31.

Innehåll

Sida

- förvaltningsberättelse
- resultaträkning
- balansräkning
- noter
- underskrifter

2
4
5
7
9

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Viske 5 i Malmö. Fastigheten består av 15 lägenheter samt garagebyggnad. Total bostadsyta är 964 kvm och föreningen har 18 medlemmar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB.

Årsavgifterna har varit oförändrade under året. Styrelsen har inga planer på avgiftshöjningar de kommande åren.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-09-15. Styrelsen har under året avhållit 2 protokollförda sammanträden. Fyra överlåtelse har skett under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen ombildat en hyresrätt till bostadsrätt genom extern försäljning. Försäljningen inbringade ca 1,4 mkr i medlemsinsats och upplåtelseavgift.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Föreningens intäkter	696 955	699 528	703 606	656 356
Resultat efter finansiella poster	-54 711	49 168	26 227	27 478
Soliditet (%)	26,31	13,77	13,10	12,77

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Res medel underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	360 800	273 355	379 321	49 168
Ökning av insatskapital	90 000			
Upplåtelseavgift	1 265 000			
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma			49 168	-49 168
Avsatt till fond för yttre underhåll		59 025	-59 025	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-38 742	38 742	
Årets resultat				-54 711
Belopp vid årets utgång	1 715 800	293 638	408 205	-54 711 ✓

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat

408 205

Årets resultat

-54 711

353 494

Förslag till disposition:

Till reserv för framtida underhåll överföres

59 025

Balanseras i ny räkning

294 469

353 494

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter. 

RESULTATRÄKNING

RESULTATRÄKNING

2021-01-01

2020-01-01

2021-12-31

2020-12-31

Not

Rörelseintäkter

Årsavgifter

599 825

610 956

Avgifter för garage

42 000

38 500

Avgifter fiber

48 125

49 500

Övriga rörelseintäkter

7 005

572

Summa rörelseintäkter

696 955

699 528

Rörelsekostnader

Driftskostnader

2

-578 585

-458 896

Övriga externa kostnader

-24 725

-21 471

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella
anläggningstillgångar

-76 941

-84 021

Summa rörelsekostnader

-680 251

-562 430

Rörelseresultat

16 704

135 140

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

0

13

Räntekostnader och liknande resultatposter

-71 415

-85 985

Summa finansiella poster

-71 415

-85 972

Resultat efter finansiella poster

-54 711

49 168

Resultat före skatt

-54 711

49 168

Årets resultat

-54 711

49 168 ✓

		2021-12-31	2020-12-31
BALANSRÄKNING	Not		
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	589 148	594 471
Byggnader, förbättringar	4	5 844 260	5 840 252
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 433 408	6 434 723
Finansiella anläggningstillgångar			
Andel Brf Viske	6	0	90 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	90 000
Summa anläggningstillgångar		6 433 408	6 524 723
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		130	132
Summa kortfristiga fordringar		130	132
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 544 935	1 186 856
Summa kassa och bank		2 544 935	1 186 856
Summa omsättningstillgångar		2 545 065	1 186 988
SUMMA TILLGÅNGAR		8 978 473	7 711 711 ✓

	2021-12-31	2020-12-31
Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	450 800	360 800
Upplåtelseavgift	1 265 000	0
Fond för yttre underhåll	293 638	273 355
Summa bundet eget kapital	2 009 438	634 155
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	408 205	379 321
Årets resultat	-54 711	49 168
Summa fritt eget kapital	353 494	428 168
Summa eget kapital	2 362 932	1 062 644
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 513 999	6 547 451
Summa långfristiga skulder	6 513 999	6 547 451
Kortfristiga skulder		
Skatteskulder	2 050	1 600
Övriga skulder till kreditinstitut	33 452	33 452
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	66 040	66 564
Summa kortfristiga skulder	101 542	101 616
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 978 473	7 711 711

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	100
Byggnader, förbättringar	100
Inventarier, verktyg och installationer	10

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Exceptionella kostnader

2021

2020

Av angivet belopp, 578 585 kr, utgör 127 593 kr kostnader avseende den ombildade hyresrätten.
Mäklararvode, målning etc.

Noter till balansräkningen

Not 3 Byggnader och mark

2021-12-31

2020-12-31

Ingående anskaffningsvärden	860 000	860 000
Utgående anskaffningsvärden	860 000	860 000
Ingående avskrivningar	-265 529	-260 206
Årets avskrivningar	-5 323	-5 323
Utgående avskrivningar	-270 852	-265 529
Redovisat värde	589 148	594 471
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	10 468 000	10 468 000
Byggnader	9 207 000	9 207 000
	19 675 000	19 675 000 ✓

NOTER

Not 4 Byggnader, förbättringar	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 086 110	7 086 110
Inköp	75 626	0
Utgående anskaffningsvärden	7 161 736	7 086 110
Ingående avskrivningar	-1 245 858	-1 174 995
Årets avskrivningar	-71 618	-70 863
Utgående avskrivningar	-1 317 476	-1 245 858
Redovisat värde	5 844 260	5 840 252
Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	101 591	101 591
Utgående anskaffningsvärden	101 591	101 591
Ingående avskrivningar	-101 591	-93 756
Årets avskrivningar	0	-7 835
Utgående avskrivningar	-101 591	-101 591
Redovisat värde	0	0
Not 6 Andel Brf Viske	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	90 000	90 000
Ombildning	-90 000	0
Utgående anskaffningsvärden	0	90 000
Redovisat värde	0	90 000
Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut	2021-12-31	2020-12-31
Kortfristig skuld	3 033 452	3 033 452
Långfristig skuld	3 513 999	3 547 451
	6 547 451	6 580 903

Av föreningens fastighetslån löper 3 milj med rörlig ränta knuten till Stibor. I övrigt löper två lån med bunden ränta, 1,22%, resp 1,27% till år 2025. ✓

NOTER

Övriga noter

Not 8 Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	7 200 000	7 200 000
Summa ställda säkerheter	7 200 000	7 200 000

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Malmö 2022-04-22

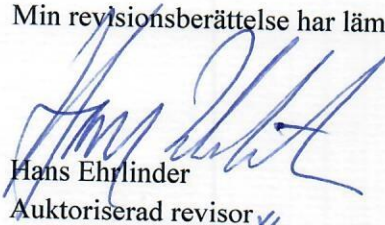

Mats Adolfsson


Eric Trulsson


Jan Nordström

Min revisionsberättelse har lämnats den

18/5-22,


Hans Ehrlinder
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Viske

Org.nr 716407-1370

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Viske för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina

uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Viske för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

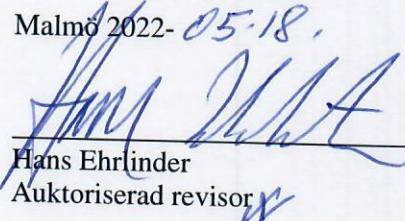
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö 2022-05-18.


Hans Ehrlinder

Auktoriserad revisor