

Bf Björken upa

Årsredovisning 2021

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Bf Björken upa
746000-0669
Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	14

GE
Uth
08

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bf Björken upa, 746000-0669, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att äga och förvalta fastigheten Thora 2 i Malmö och där bereda bostäder åt sina medlemmar. Medlem som innehar andelsrätt kallas andelshavare.

Bostadsföreningen registrerades 1927-03-15. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-01-23 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Linda Karlsson	Ordförande	2022
Agneta Enefält	Ledamot	2022
Greta Eklund	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter

Jesper Sahlin	Suppleant	2022
Wisam Karim	Suppleant	2022

Ordinarie revisorer

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

Firmateckning

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

☺

6E
ve
JL

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Thora 2 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 11 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1929. Fastighetens adress är Exercisgatan 5.

Föreningen upplåter 11 lägenheter med nyttjanderätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	5 rok
3	1	6	1

Total tomtarea: 726 kvm
Total bostadsarea: 922 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-01-08.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Tele2	Kabel-TV
Bahnhof	Bredband
Enkla Elbolaget	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 16 844 kr och planerat underhåll för 97 966 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 2015-02-06 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 160 000 kr 2021 för kommande års underhåll, detta motsvarar 174 kr per kvm.

BF Björken tillhandahåller sedan januari 2020 fiberanslutning via Bahnhof till husets medlemmar.

Genomfört underhåll

2000: Nya tappvatten- och spillvattenstammar
2005: Takbeläggning och skorstenar renoverades
2008: Energideklaration
2013: El vidgjort med nya stigare samt lägenhetscentraler, träfönster har renoverats, tegelfasad omfogad, Port och balkonger ommålades,
2017: Dräningsarbete av husgrund, Nytt miljöhus, Asfalt på gården byttes mot stenplattor, Lövens av stuprör och spolning av brunnar, OVK
2020: Energideklaration
2021: Utbyte av avfuktare och värmefläkt i torkrummet

Planerat underhåll

2022: Putslagning och målning av källare samt trapphus, postfack i porten, ljuskällor i allmänna utrymmen, slipning och målning av fönster och trapphusdörrar i fastigheten,
2023: Spolning av brunnar och lövens i stuprör, underhållspolning av spillvattensstammarna, OVK
2030: Energideklaration

GE
ve lh

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 14 april 2021. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2021 har 1 överlåtelse av andelsrätt skett (fg år skedde 2 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 16 medlemmar.

2 tillkommande medlem under räkenskapsåret.

4 avgående medlem under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 14 medlemmar.

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

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2022 då avgifterna höjdes med 2 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	638	624	614	597
Resultat efter finansiella poster	10	112	163	-135
Förändring av underhållsfond	62	158	155	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	21	27	77	-65
Soliditet %	-30	-30	-34	-39
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	686	673	660	647
Driftskostnad, kr / kvm	336	327	253	274
Ränta, kr / kvm	64	69	70	78
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	174	171	168	165
Lån, kr / kvm	4 614	4 723	4 831	4 926
Snittränta (%)	1,39	1,46	1,44	1,59

Årsavgiftsnivå för nyttjanderätter i kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.

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

C

GE
h

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Uppskrivnings- fond</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	230 800	500 000	313 000	-2 183 998	112 485
Disposition enligt föreningsstämma				112 485	-112 485
Avsättning till underhållsfond			160 000	-160 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-97 966	97 966	
Årets resultat					9 553
Vid årets slut	230 800	500 000	375 034	-2 133 547	9 553

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 071 513
Årets resultat före fondförändring	9 553
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-160 000
Årets Ianspråktagande av underhållsfond	97 966
Summa över/underskott	-2 123 994

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-2 123 994**

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

GE
SE
kh

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	632 807	620 412
Övriga rörelseintäkter	3	5 105	3 510
Summa rörelseintäkter		637 912	623 922
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-424 169	-308 447
Övriga externa kostnader	7	-71 108	-66 742
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-73 954	-72 860
Summa rörelsekostnader		-569 231	-448 049
Rörelseresultat		68 681	175 873
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		132	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-59 260	-63 398
Summa finansiella poster		-59 128	-63 388
Resultat efter finansiella poster		9 553	112 485
Årets resultat		9 553	112 485

C

GE
U
A

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,17	2 922 330	2 991 909
Inventarier, maskiner och installationer	11	79 844	84 219
Summa materiella anläggningstillgångar		3 002 174	3 076 128
Summa anläggningstillgångar		3 002 174	3 076 128
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 119	-
Övriga fordringar		3 649	3 192
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	26 075	25 870
Summa kortfristiga fordringar		34 843	29 062
Kassa och bank	13	362 494	321 437
Summa omsättningstillgångar		397 337	350 499
SUMMA TILLGÅNGAR		3 399 511	3 426 627

↩

GE
12

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		230 800	230 800
Uppskrivningsfond		500 000	500 000
Underhållsfond		375 034	313 000
Summa bundet eget kapital		1 105 834	1 043 800
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 133 547	-2 183 998
Årets resultat		9 553	112 485
Summa fritt eget kapital		-2 123 994	-2 071 513
Summa eget kapital		-1 018 160	-1 027 713
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14,15	-	2 439 543
Summa långfristiga skulder		-	2 439 543
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	4 254 543	1 915 000
Leverantörsskulder		53 742	21 016
Skatteskulder		1 221	891
Övriga skulder		-	-1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	108 165	77 891
Summa kortfristiga skulder		4 417 671	2 014 797
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 399 511	3 426 627

C

6E/1h
e

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	68 681	175 873
Avskrivningar	73 954	72 860
	142 635	248 733
Erhållen ränta	132	10
Erlagd ränta	-59 260	-63 398
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	83 507	185 345
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-5 781	-15 736
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	63 331	18 443
Kassaflöde från den löpande verksamheten	141 057	188 052
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-87 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-87 500
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	-100 000
Årets kassaflöde	41 057	552
Likvida medel vid årets början	321 437	320 885
Likvida medel vid årets slut	362 494	321 437

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

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

GE
h

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	50 år
Fiber	20 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	632 807	620 412
Summa	632 807	620 412

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Överlåtelseavgifter	2 373	2 346
Övriga intäkter	2 732	1 164
Summa	5 105	3 510

⌋

GE
↓
e

Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	8 062	6 546
Värme, installationer	1 713	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	7 069	-
Summa	16 844	6 546

Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	40 501	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	43 215	-
Övriga installationer	14 250	-
Summa	97 966	-

Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	16 049	15 719
Teknisk förvaltning	27 411	27 600
Besiktningkostnader	-	13 625
Serviceavtal	3 975	3 750
Förbrukningsmaterial	12 245	15 805
Ei	29 682	22 569
Uppvärmning	100 992	88 295
Vatten och avlopp	30 660	29 776
Avfallshantering	20 654	19 601
Försäkringar	8 515	8 386
Kabel-TV	9 857	9 797
Bredband	49 319	46 978
Summa	309 359	301 901

Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Kostnader för transportmedel	2 143	2 652
Tele och post	454	715
Förvaltningskostnader	49 510	49 840
Revision	17 425	11 850
Bankkostnader	576	685
Övriga externa kostnader	1 000	1 000
Summa	71 108	66 742

Not 8 Personalkostnader

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

<

GE/K
A

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	69 579	69 579
Inventarier, maskiner och installationer	4 375	3 281
Summa	73 954	72 860

Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	5 431 215	5 431 215
Utgående anskaffningsvärden	5 431 215	5 431 215
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 439 306	-2 369 727
	-2 439 306	-2 369 727
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-69 579	-69 579
	-69 579	-69 579
 Utgående avskrivningar	-2 508 885	-2 439 306
 Redovisat värde	2 922 330	2 991 909
 <i>Varav</i>		
Byggnader	2 922 330	2 991 909
 Taxeringsvärden		
Bostäder	16 800 000	16 800 000
Totalt taxeringsvärde	16 800 000	16 800 000
<i>Varav byggnader</i>	8 600 000	8 600 000

6

6E
10

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	87 500	-
	87 500	-
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	87 500
	-	87 500
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	87 500	87 500
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-3 281	-
	-3 281	-
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-4 375	-3 281
	-4 375	-3 281
<i>Utgående avskrivningar</i>	-7 656	-3 281
Redovisat värde	79 844	84 219

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	26 075	25 870
Summa	26 075	25 870

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	362 494	321 437
Summa	362 494	321 437

←

65
h

Not 14 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	4 254 543	1 915 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	2 439 543
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	4 254 543	4 354 543

Not 15 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	4 254 543	4 354 543
Summa	4 254 543	4 354 543

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	1,47 %	2022-02-25	864 543	-	-	864 543
Swedbank	1,47 %	2022-02-25	1 625 000	-	50 000	1 575 000
Swedbank	1,14 %	Rörligt	1 865 000	-	50 000	1 815 000
Summa			4 354 543	-	100 000	4 254 543

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

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	2 192	2 390
Förutbetalda intäkter	50 006	42 496
Upplupna revisionsarvoden	15 900	14 100
Upplupna driftskostnader	40 068	18 904
Summa	108 166	77 890

←

GE
de


Not 17 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

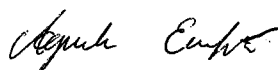
	2021-12-31	2020-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	4 680 000	4 680 000
Summa ställda säkerheter	4 680 000	4 680 000

Underskrifter

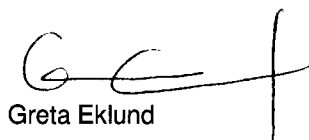
Malmö, 2022-⁶/₄ - 22



Linda Karlsson
Styrelseordförande



Agneta Enefält



Greta Eklund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-08
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bf Björken u p a, 746000-0669

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bf Björken u p a för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 på fel.

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

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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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



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 Bf Björken up a för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med 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 föreningens stadgar.

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med föreningens stadgar.

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 räkenskaper. 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 föreningens stadgar.

Malmö den 8 april 2022

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 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

