

Bostadsrättsföreningen Trekungahuset

Årsredovisning 2020



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Trekungahuset
769610-5506
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Trekungahuset, 769610-5506, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-03-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-03-16 och nuvarande stadgar registrerades 2020-08-27 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>
Ulla Hellström Muhli	Ordförande	2021
Mikael Eriksson	Ledamot	2021
Gunilla Leander	Ledamot	2021
Darko Kresojevic	Ledamot	2021
Sandra Höckerstrand Danielsson	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter

Clay Ketter	Suppleant	2021
Annika Andersson	Suppleant	2021

Ordinarie revisorer

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

Valberedning

Jenny Mark Ketter
Lena Eriksson
Petter Danielsson

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Sankt Peter 4 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 20 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1904-1907. Fastighetens adresser är Mäster Nilsgatan 1, Östergatan 26-28 samt Sankt Petrigången 1.

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	5 rok	6 rok	8 rok
1	3	5	1	8	2

Total tomtarea:	993 kvm
Total bostadsarea:	3 429 kvm
Total lokalarea:	802 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd
Ingelstad Kalkon	249 kvm	2021-03-31
Kvänum Kök	553 kvm	2022-08-31

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-05-07.

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 och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Com Hem	Kabel-TV
Bahnhof, med Sappa som underleverantör av TV	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Anticimex	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
OTIS	Serviceavtal hissar

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 370 996 kr och planerat underhåll för 168 799 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020-02-11 av Sustend AB (tidigare Bredablick Fastighetspartner).

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 872 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 206 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 19 mars 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

På grund av den rådande corona-pandemin från februari/mars 2020, har inga gemensamma aktiviteter för medlemmarna genomförts under året. Medlemmarna har kunnat följa styrelsens arbete på föreningens hemsida.

Ekonomi

- Likviditeten är god och lånelöfte finns om 3 miljoner kronor med en ränta på 0,65 %. Befintligt lån hos SEB på 4 miljoner kronor har omförhandlats till en ränta på 0,90 % och är bundet i sju år.
- Avgiften för informationsöverföring (internet, IP-telefoni och TV bas) sänks till 304 kr per lägenhet och månad.

Utförda arbeten under året

- I källaren har cykelförvaringsrum, värmecentral, elcentral och ett antal förråd renoverats. Lokalen som planerats för gym/bastu har sanerats.
- Avfuktare har installerats i källaren på flera ställen för att minska fuktigheten och att förbättra ventilationen.
- Polygon AB har gjort en analys av källarens status. Löpande renovering och väggbehandling har genomförts till följd av denna rapport.
- Ny VVC-pump har installerats för bättre tryck och cirkulation.
- Vattenmätarkoppel och VA-mätare har bytts för bättre kontroll av energiförbrukning.
- En total översyn har gjorts av värmesystemet på plan sex eftersom värmetillförseln ej har fungerat. Efter installationen av bland annat nya pumpar fungerar nu detta.
- Friskluftsventiler har bytts i de tre återstående lägenheterna vilket innebär att samtliga lägenheter i huset nu har nya ventiler.
- Efter en inträffad vattenskada har tak och golv renoverats mellan plan två och tre.
- Ett takfönster i en av lägenheterna på plan sex har renoverats.
- Trivselreglerna har reviderats och ett tillägg i stadgarna har gjorts.
- Nytt avtal har ingåtts med ThyssenKrupp beträffande hissarnas underhåll och statuskontroll som träder i kraft under 2021.
- Totalentreprenad gällande värmesystemet har tecknats med Malmö VVS och arbetet kommer att påbörjas under 2021.
- Statusbesiktning av taket har genomförts och visar behov gällande underhåll på skorstenarna. Offerter tas in och åtgärder kommer att vidtas under 2021.
- Samtliga eldstäder har besiktigats och renovering av rökgångar till två lägenheter har genomförts.
- Lokalhyresgästen Ingelsta Kalkon AB har sagt upp hyresavtalet till den 31 mars 2021.
- Nytt hyresavtal har tecknats för lokalen med Rawfood Scandinavia AB med tillträde den 1 april 2021 som har fått hyresrabatt för tre månader har medgivits.

↳

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2020 har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (fg år skedde 2 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 1 st (antal andrahandsuthyrningar 19-12-31: 0 st)

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 33 medlemmar.

Inga tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

Inga avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 33 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 beslutade att förändrade årsavgifterna från den 1 januari 2021 då avgifterna höjdes med 2,5 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	2 756	2 733	2 489	2 552
Resultat efter finansiella poster	68	-756	-749	303
Förändring av underhållsfond	703	-9	-185	194
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-259	-371	-188	483
Soliditet %	76	76	76	76
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	247	247	242	242
Driftskostnad, kr / kvm	324	350	331	254
Ränta, kr / kvm	46	51	40	30
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	206	149	135	79
Lån, kr / kvm	2 954	2 954	2 954	2 883
Snittränta (%)	1,56	1,72	1,36	1,03

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 lokalarean som beräkningsgrund.

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

↪

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	52 837 994	-	-11 489 790	-756 418
Disposition enligt föreningsstämma			-756 418	756 418
Avsättning till underhållsfond		872 000	-872 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-168 799	168 799	
Årets resultat				68 478
Vid årets slut	52 837 994	703 201	-12 949 409	68 478

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-12 246 208
Årets resultat före fondförändring	68 478
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-872 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	168 799
Summa över/underskott	-12 880 931

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-12 880 931**

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

↳

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 254 095	2 254 060
Övriga rörelseintäkter	3	502 146	478 448
Summa rörelseintäkter		2 756 241	2 732 508
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 910 092	-2 722 430
Övriga externa kostnader	7	-157 379	-118 122
Personalkostnader	8	-62 162	-58 422
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-375 505	-375 504
Summa rörelsekostnader		-2 505 138	-3 274 478
Rörelseresultat		251 103	-541 970
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 766	1 052
Räntekostnader och liknande resultatposter		-195 391	-215 500
Summa finansiella poster		-182 625	-214 448
Resultat efter finansiella poster		68 478	-756 418
Årets resultat		68 478	-756 418

←

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	52 711 009	53 083 956
Inventarier, maskiner och installationer	11	42 636	45 194
Summa materiella anläggningstillgångar		52 753 645	53 129 150
Summa anläggningstillgångar		52 753 645	53 129 150
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	6 675
Övriga fordringar		82 276	114 418
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	132 889	127 973
Summa kortfristiga fordringar		215 165	249 066
Kassa och bank	13	751 966	457 598
Summa omsättningstillgångar		967 131	706 664
SUMMA TILLGÅNGAR		53 720 776	53 835 814

6

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		52 837 994	52 837 994
Underhållsfond		703 201	-
Summa bundet eget kapital		53 541 195	52 837 994
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 949 409	-11 489 789
Årets resultat		68 478	-756 418
Summa fritt eget kapital		-12 880 931	-12 246 207
Summa eget kapital		40 660 264	40 591 787
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14,15	12 500 000	8 500 000
Summa långfristiga skulder		12 500 000	8 500 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	-	4 000 000
Leverantörsskulder		86 056	245 803
Skatteskulder		11 976	11 356
Övriga skulder		36 986	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	425 494	486 868
Summa kortfristiga skulder		560 512	4 744 027
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 720 776	53 835 814

↙

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	251 103	-541 970
Avskrivningar	375 505	375 504
	626 608	-166 466
Erhållen ränta	12 766	1 052
Erlagd ränta	-195 391	-215 500
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	443 983	-380 914
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	33 901	-51 104
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-183 516	214 092
Kassaflöde från den löpande verksamheten	294 368	-217 926
Årets kassaflöde	294 368	-217 926
Likvida medel vid årets början	457 598	675 524
Likvida medel vid årets slut	751 966	457 598

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

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

◁

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
Inventarier, maskiner och installationer	20 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	847 092	847 056
Hyror lokaler	1 407 003	1 407 004
Summa	2 254 095	2 254 060

↳

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	76 800	-
Vatten och energi	23 692	21 570
Vatten	21 400	23 347
El	142 643	226 470
Uppvärmning	88 904	86 928
Debiterad fastighetsskatt	123 495	113 768
Överlåtelseavgifter	1 183	2 326
Övriga intäkter	24 029	4 039
Summa	502 146	478 448

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Lokaler	5 463	24 361
Armaturer, gemensamma utrymmen	13 935	7 118
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	7 759	30 909
Övrigt, gemensamma utrymmen	161 889	79 366
VA & sanitet, installationer	35 533	14 164
Värme, installationer	-	3 589
Ventilation, installationer	64 522	10 508
El, installationer	4 209	52 115
Hiss	-	915
Övriga installationer	1 411	-
Huskropp	-	16 593
Vattenskador	76 275	-
Summa	370 996	239 637

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	37 000	46 288
VA & sanitet, installationer	76 511	-
Ventilation, installationer	55 288	360 862
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	331 050
Hiss	-	23 125
Huskropp, balkonger	-	241 675
Summa	168 799	1 003 001

↳

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	147 210	146 170
Teknisk förvaltning	137 701	134 869
Fastighetsförvaltning utöver avtal	-	2 029
Sotning	-	3 021
Besiktningkostnader	21 077	23 092
Snöröjning	11 121	10 967
Serviceavtal	80 605	74 843
Förbrukningsmaterial	4 404	23 288
Övriga utgifter för köpta tjänster	22 394	35 063
El	192 485	230 210
Uppvärmning	424 284	453 684
Vatten och avlopp	113 738	115 901
Avfallshantering	86 694	93 845
Försäkringar	26 818	25 707
Systematiskt brandskyddsarbete	11 799	13 853
Kabel-TV	12 374	12 176
Internet	77 592	77 630
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	-	3 444
Summa	1 370 297	1 479 792

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	9 170	2 862
Kontorsmateriel och trycksaker	5 080	3 222
Tele och post	1 185	1 405
Ekonomisk förvaltning	69 964	68 655
Övriga förvaltningskostnader	6 512	17 123
Revision	14 784	15 009
Lämnade skadestånd	5 564	-
Jurist- och advokatkostnader	11 286	-
Bankkostnader	861	800
IT-tjänster	2 090	2 887
Övriga externa tjänster	14 584	2 977
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 470	-
Övriga externa kostnader	11 830	3 182
Summa	157 379	118 122

Not 8 Personalkostnader

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

Arvodet, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvodet	47 300	47 500
Summa	47 300	47 500
Sociala avgifter	14 862	10 922
Summa	62 162	58 422

⌋

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	372 947	372 946
Inventarier, maskiner och installationer	2 558	2 558
Summa	375 505	375 504

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärdet		
Vid årets början		
-Byggnader	44 757 322	44 757 322
-Mark	18 026 978	18 026 978
Utgående anskaffningsvärdet	62 784 300	62 784 300
 Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-9 700 344	-9 327 398
	-9 700 344	-9 327 398
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-372 947	-372 946
	-372 947	-372 946
Utgående avskrivningar	-10 073 291	-9 700 344
 Redovisat värde	52 711 009	53 083 956
 Varav		
Byggnader	34 684 031	35 056 978
Mark	18 026 978	18 026 978
 Taxeringsvärdet		
Bostäder	63 000 000	63 000 000
Lokaler	11 863 000	11 863 000
Totalt taxeringsvärde	74 863 000	74 863 000
Varav byggnader	41 400 000	41 400 000

⌂

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	51 163	51 163
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	51 163	51 163
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-5 969	-3 411
	-5 969	-3 411
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-2 558	-2 558
	-2 558	-2 558
<i>Utgående avskrivningar</i>	-8 527	-5 969
Redovisat värde	42 636	45 194

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	132 889	127 973
Summa	132 889	127 973

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	501 010	207 393
Placeringskonto SBAB	250 956	250 205
Summa	751 966	457 598

C

Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-	4 000 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	8 500 000	8 500 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	4 000 000	-
Summa	12 500 000	12 500 000

Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	12 500 000	12 500 000
Summa	12 500 000	12 500 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,93 %	2027-11-28	4 000 000	-	-	4 000 000
Nordea	0,99 %	2022-10-19	8 500 000	-	-	8 500 000
Summa			12 500 000	-	-	12 500 000

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

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	76 791	61 110
Upplupna räntekostnader	17 486	34 378
Förutbetalda intäkter	219 510	214 505
Upplupna revisionsarvoden	15 000	14 800
Upplupna driftskostnader	96 707	162 075
Summa	425 494	486 868

C

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	35 000 000	35 000 000
Summa ställda säkerheter	35 000 000	35 000 000

Underskrifter

Malmö, 2021 - 02 - 19

Ulla Hellström Muhl
Styrelseordförande

Mikael Eriksson

Gunilla Leander

Darko Kresojevic

Sandra Höckerstrand Danielsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 02 - 26
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trekungahuset, 769610-5506

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trekungahuset för år 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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 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 Bostadsrättsföreningen Trekungahuset för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 26/2 2021

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

