

Bostadsrättsföreningen Grönadal 2

Årsredovisning 2021

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Grönadal 2
769613-3714
Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Grönadal 2, 769613-3714, med säte i Svedala, får härmed avge årsredovisning för 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-11-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-02-14 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-11 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>
Kristoffer Runhage	Ordförande	2022
Nina Nyström	Ledamot	2022
Yvonne Breisner	Ledamot	2022
Anders Billing	Ledamot	2023
Peter Ratzburg	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter

Mariette Kronholm	Suppleant	2022
-------------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

KPMG AB	Auktoriserad revisor	2022
---------	----------------------	------

Valberedning

Åsa Thorné	Sammanställande	2022
Helen Lindberg		2022

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Svedala 100:14 i Svedala kommun med därpå uppförda byggnader med 65 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1988. Fastighetens adress är Grönadalsgatan 1-88 i Svedala.

Föreningen upplåter 65 lägenheter med bostadsrätt samt 43 garageplatser och 53 bilplatser med hyresrätt. Föreningen tillhandahåller en gemensamhetslokal.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
14	26	22	3

Total tomtarea: 27283 kvm

Total bostadsarea: 5549 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-11-19 av Gunnar Karlsen Sverige AB.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne sedan 2018-01-01. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Telgab Fastighetsservice	Teknisk förvaltning
Tele 2	Kabel-TV
Affärsverken Karlskrona	Elavtal avseende volym
Ragn Sells	Avfallshantering
Sustend	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Malmöporten	Serviceavtal portar
Vaillant Group Gaseres	Serviceavtal värme
I3ahco Service	Serviceavtal ventilation

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 133 739 kr och planerat underhåll för 30 413 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 2019-01-23 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 128 000 kr 2021 för kommande års underhåll, detta motsvarar 203 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

	År
Nya garageportar	2015
Spolning	2016
Installation av nya FTX-aggregat	2017
Installation av stolpbelysning och belysning på kvartersgård	2018
Byte av förrådsdörrar	2018
Spolning	2019
Byte av förrådsdörrar och soprumsdörrar	2020
Belysning garage	2021

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 1 juli 2021. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Under året har belysningen i området förstärkts på flera ställen efter önskemål från föreningens medlemmar.

Arbetet med att ta in offerter för renovering av fasader samt tvätt av tak har påbörjats och projektledare har anlitats. Arbete kommer utföras under år 2022.

I september fick nästan alla parkeringsplatser ny markeringsfärg. Stort tack till Peter Ratzburg och Anders Billing som utfört detta på eget initiativ.

Under oktober 2021 kunde fixardagen genomföras trots rådande omständigheter. Vi fick tvättat garageportar och rengjort soprummen. Träden blev ansade och staket blev oljade. En härlig uppslutning av medlemmarna och dagen avslutades med korvgrillning.

Under november hade styrelsen kontakt med två leverantörer av laddbox till elbil för rådgivning. Vi skickade även ut en enkät för att undersöka hur stort intresset för laddbox är bland medlemmarna. Intresset vann ingen majoritet så styrelsen kommer att se efter andra lösningar.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2021 har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 7 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 86 medlemmar.
4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 86 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 2022 då avgifterna höjdes med 2,35%.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	3 211	3 145	3 067	3 038
Resultat efter finansiella poster	450	88	472	-147
Förändring av underhållsfond	1 098	515	1 012	312
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-91	130	16	97
Soliditet %	63	62	62	61
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	514	505	495	488
Driftskostnad, kr / kvm	257	211	206	238
Ränta, kr / kvm	53	53	61	60
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	203	199	195	156
Lån, kr / kvm	3 806	3 866	3 924	3 981
Snittränta (%)	1,39	1,37	1,55	1,51

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea 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
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	36 719 447	1 839 046	-2 790 697	88 308
Disposition enligt föreningsstämma			88 308	-88 308
Avsättning till underhållsfond		1 128 000	-1 128 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-30 413	30 413	
Årets resultat				450 234
Vid årets slut	36 719 447	2 936 633	-3 799 976	450 234

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 702 389
Årets resultat före fondförändring	450 234
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 128 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	30 413
Summa över/underskott	-3 349 742

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-3 349 742**

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>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 124 445	3 047 865
Övriga rörelseintäkter	3	86 105	97 108
Summa rörelseintäkter		3 210 550	3 144 973
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 588 134	-1 851 943
Övriga externa kostnader	7	-163 217	-171 437
Personalkostnader	8	-159 328	-182 443
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-556 419	-556 417
Summa rörelsekostnader		-2 467 098	-2 762 240
Rörelseresultat		743 452	382 733
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		221	116
Räntekostnader och liknande resultatposter		-293 439	-294 541
Summa finansiella poster		-293 218	-294 425
Resultat efter finansiella poster		450 234	88 308
Årets resultat		450 234	88 308

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	55 299 474	55 855 893
Summa materiella anläggningstillgångar		55 299 474	55 855 893
Summa anläggningstillgångar		55 299 474	55 855 893
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4	-
Övriga fordringar		3 294	4 193
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	54 966	53 496
Summa kortfristiga fordringar		58 264	57 689
Kassa och bank	12	2 719 340	1 914 650
Summa omsättningstillgångar		2 777 604	1 972 339
SUMMA TILLGÅNGAR		58 077 078	57 828 232

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		36 719 447	36 719 447
Underhållsfond		2 936 633	1 839 046
Summa bundet eget kapital		39 656 080	38 558 493
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 799 976	-2 790 697
Årets resultat		450 234	88 308
Summa fritt eget kapital		-3 349 742	-2 702 389
Summa eget kapital		36 306 338	35 856 104
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13,14	10 782 361	21 138 219
Summa långfristiga skulder		10 782 361	21 138 219
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	10 336 329	316 800
Leverantörsskulder		58 995	36 606
Skatteskulder		129 121	86 411
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	463 934	394 092
Summa kortfristiga skulder		10 988 379	833 909
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 077 078	57 828 232

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	743 452	382 733
Avskrivningar	556 419	556 417
	1 299 871	939 150
Erhållen ränta	221	116
Erlagd ränta	-293 439	-294 541
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 006 653	644 725
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-575	63 154
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	134 941	67 182
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 141 019	775 061
<i>Investeringsverksamheten</i>	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-336 329	-316 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-336 329	-316 800
Årets kassaflöde	804 690	458 261
Likvida medel vid årets början	1 914 650	1 456 389
Likvida medel vid årets slut	2 719 340	1 914 650

(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
Markanläggningar	20 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	2 852 243	2 800 463
Hyror p-platser/garage	272 202	247 402
Summa	3 124 445	3 047 865

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
TV och bredband	70 200	70 200
Gemensamhetslokal	2 400	800
Överlåtelseavgifter	3 563	12 913
Andrahandsuthyrningsavgifter	-	1 004
Övriga intäkter	9 942	12 191
Summa	86 105	97 108

Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	7 704	-
VA & sanitet, installationer	5 940	20 714
Värme, installationer	114 685	67 765
Huskropp	885	2 582
P-platser/garage	4 525	500
Vattenskador	-	870
Summa	133 739	92 431

Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	13 875	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	16 538	591 307
Summa	30 413	591 307

Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	505 103	372 885
Teknisk förvaltning	112 818	101 619
Besiktningsskostnader	4 125	12 874
Bevakningskostnader	1 200	747
Snöröjning	97 353	5 000
Serviceavtal	118 056	100 076
Förbrukningsmaterial	15 640	20 829
Övriga utgifter för köpta tjänster	1 763	4 000
El	60 185	56 684
Vatten och avlopp	287 829	276 704
Avfallshantering	110 202	112 031
Försäkringar	39 267	38 249
Systematiskt brandskyddsarbete	19 239	15 625
Kabel-TV	51 202	50 882
Summa	1 423 982	1 168 205

Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Frakter och transporter	65	65
Kontorsmateriel och trycksaker	-	1 990
Tele och post	3 829	3 740
Förvaltningskostnader	135 654	138 903
Revision	14 875	14 188
Bankkostnader	1 332	350
IT-tjänster	2 993	3 453
Övriga externa kostnader	4 469	8 748
Summa	163 217	171 437

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	118 726	136 074
Övriga kostnadsersättningar	-	999
Föreningsvald revisor	-	999
Övriga arvoden	3 996	1 998
Summa	122 722	140 070
Sociala avgifter	36 606	42 373
Summa	159 328	182 443

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	526 850	526 849
Markanläggningar	29 569	29 568
Summa	556 419	556 417

Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	39 981 316	39 981 316
-Mark	21 493 000	21 493 000
-Markanläggningar	591 373	591 373
	<u>62 065 689</u>	<u>62 065 689</u>
Utgående anskaffningsvärden	62 065 689	62 065 689
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-5 830 333	-5 303 484
-Markanläggningar	-379 463	-349 895
	<u>-6 209 796</u>	<u>-5 653 379</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-526 850	-526 849
-Årets avskrivning på markanläggning	-29 569	-29 568
	<u>-556 419</u>	<u>-556 417</u>
Utgående avskrivningar	-6 766 215	-6 209 796
Redovisat värde	55 299 474	55 855 893
<i>Varav</i>		
Byggnader	33 624 133	34 150 983
Mark	21 493 000	21 493 000
Markanläggningar	182 341	211 910
Taxeringsvärden		
Bostäder	67 347 000	49 718 000
Totalt taxeringsvärde	67 347 000	49 718 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>41 932 000</i>	<i>32 818 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	54 966	53 496
Summa	54 966	53 496

Not 12 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 719 340	1 914 650
Summa	2 719 340	1 914 650

Not 13 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	10 336 329	316 800
Förfaller 2-5 år från balansdagen	10 782 361	21 138 219
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	21 118 690	21 455 019

Not 14 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	21 118 690	21 455 019
Summa	21 118 690	21 455 019

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	1,09 %	2024-10-11	5 416 919	-	256 329	5 160 590
Stadshypotek	1,60 %	2022-03-30	10 000 000	-	-	10 000 000
Stadshypotek	1,24 %	2024-03-30	6 038 100	-	80 000	5 958 100
Summa			21 455 019	-	336 329	21 118 690

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

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	158 062	155 404
Förutbetalda intäkter	249 060	199 226
Upplupna revisionsarvoden	14 500	14 000
Upplupna driftskostnader	42 312	25 462
Summa	463 934	394 092

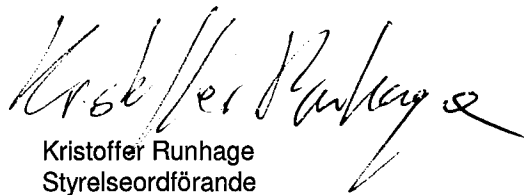
Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

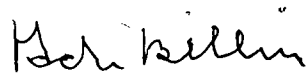
	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	34 906 404	34 906 404
Summa ställda säkerheter	34 906 404	34 906 404

Underskrifter

Svedala, 2022-03-16



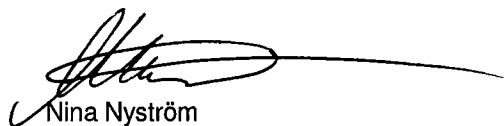
Kristoffer Runhage
Styrelseordförande



Anders Billing



Peter Ratzburg



Nina Nyström



Yvonne Breisner

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-03-25
KPMG AB



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Grönadal 2, org. nr 769613-3714

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Grönadal 2 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 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 upp-lyser, 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 huruvida 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 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Grönadal 2 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Malmö den 25 mars 2022

KPMG AB



Peter Cederblad

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 intäker 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

