

Bostadsrättsföreningen Skorpionen

Årsredovisning 2019



BREDABLICK
FÖRVALTNING



Årsredovisning för

Brf Skorpionen

716408-8853

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Skorpionen, 716408-8853, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-10-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-11-28 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-01 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Per Hederström	Ordförande	2020
Jan Leman	Ledamot	2020
Lars Hammarlund	Ledamot	2020
Johan Hervéus	Ledamot	2020
Erika Ströberg	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter

Fredrik Garneij	Suppleant	2020
Johan Fagerström	Suppleant	2020
Patrik Östlund	Suppleant	2020

Ordinarie revisorer

Jörgen Nilsson, KPMG	Auktoriserad revisor	2020
----------------------	----------------------	------

Valberedning

Lennart Almér		2020
---------------	--	------

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Göteborg Kommendantsängen 7:12 i Göteborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 22 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1903. Fastighetens adress är Kastellgatan 6 A-B i Göteborg.

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
5 st	6 st	11 st

Total tomtarea:	646 kvm
Total bostadsarea:	1 589 kvm
Total lokalarea:	118 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Producentbyrå Göteborg EF	84 kvm
Hans Malm	34 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-12-02.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Bo Söderström	Fastighetsskötsel
Bo Söderström	Städning
Com Hem	Kabel-TV
Com Hem	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Låsinväst	Jour
Anticimex	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Nomor	Skadedjursbekämpning
Kone	Serviceavtal hissar

2

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 57 200 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2014-09-22 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 255 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 149 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Nyinstallation balkonger mot innergården	2017
Renovering gårdstrappa	2017
Målning av fönster i lokalen	2016
Målning av balkongstag Kastellgatan 6	2016
Muren mot Kastellgatan 8	2015
Byte av säkerhetsdörrar	2015
Relining av avlopp	2014
Ny port & innerdörrar	2012-2013
El i stup & hängrännor	2011
Byte av fönster	2008
Ventilation	2007
Målning av trapphus	2007
Byte av värmeanläggning	2006
Gårdsrenovering	2003-2004
Omputsning av fasad	1998
Rörstambyte	1984
Elstambyte	1984
Nyinstallation hiss	1984

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 23 maj 2019. Styrelsen har under året hållit 8 stycken protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 1 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 1 st.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 35 medlemmar.
3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 36 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

Föreningens årsavgifter är oförändrade och planeras även för 2020 att hållas oförändrade.

7

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	1 034	1 034	1 022	1 089
Resultat efter finansiella poster	-13	-98	-67	-117
Förändring av underhållsfond	255	149	152	64
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	47	78	99	120
Soliditet %	40	37	37	25
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	559	559	559	559
Driftskostnad, kr / kvm	300	263	276	284
Ränta, kr / kvm	39	42	42	54
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	149	146	144	78
Lån, kr / kvm	3 369	3 896	3 896	4 160
Snittränta (%)	1,15	1,08	1,08	1,30

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

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

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	7 257 958	668 381	-3 848 091	-98 228
Disposition enligt föreningsstämma			-98 228	98 228
Avsättning till underhållsfond		255 000	-255 000	
Årets resultat				-12 929
Vid årets slut	7 257 958	923 381	-4 201 319	-12 929

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 946 319
Årets resultat före fondförändring	-12 929
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-255 000
Summa över/underskott	-4 214 248

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-4 214 248**

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 029 563	1 027 320
Övriga rörelseintäkter	3	4 744	6 797
Summa rörelseintäkter		1 034 307	1 034 117
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-569 735	-638 094
Övriga externa kostnader	7	-64 773	-65 079
Personalkostnader	8	-31 581	-31 951
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-315 165	-325 465
Summa rörelsekostnader		-981 254	-1 060 589
Rörelseresultat		53 053	-26 472
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		56	67
Räntekostnader och liknande resultatposter		-66 038	-71 823
Summa finansiella poster		-65 982	-71 756
Resultat efter finansiella poster		-12 929	-98 228
Årets resultat		-12 929	-98 228

7

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	9 428 677	9 743 842
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		9 428 677	9 743 842
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		2 500	2 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 500	2 500
Summa anläggningstillgångar		9 431 177	9 746 342
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		14 927	11 912
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	31 824	31 832
Summa kortfristiga fordringar		46 751	43 744
<i>Kassa och bank</i>	13	454 278	1 022 101
Summa omsättningstillgångar		501 029	1 065 845
SUMMA TILLGÅNGAR		9 932 206	10 812 187

7

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 257 958	7 257 958
Underhållsfond		923 381	668 381
Summa bundet eget kapital		8 181 339	7 926 339
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 201 319	-3 848 091
Årets resultat		-12 929	-98 228
Summa fritt eget kapital		-4 214 248	-3 946 319
Summa eget kapital		3 967 091	3 980 020
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14, 15	2 653 894	3 096 437
Övriga långfristiga skulder		21 129	21 129
Summa långfristiga skulder		2 675 023	3 117 566
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14, 15	3 096 437	3 553 894
Leverantörsskulder		25 249	24 024
Skatteskulder		4 468	1 221
Övriga skulder		19 689	14 451
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	144 249	121 011
Summa kortfristiga skulder		3 290 092	3 714 601
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 932 206	10 812 187

2

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	53 053	-26 470
Avskrivningar	315 165	325 465
	368 218	298 995
 Erhållen ränta	 56	 67
Erlagd ränta	-66 038	-71 825
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	302 236	227 237
 <i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-3 007	-13 198
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	32 948	-20 526
Kassaflöde från den löpande verksamheten	332 177	193 513
 <i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-900 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-900 000	-
 Årets kassaflöde	-567 823	193 513
Likvida medel vid årets början	1 022 101	828 588
Likvida medel vid årets slut	454 278	1 022 101

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

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

7

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	70 år
Balkonger	50 år
Markanläggningar	40 år
Soprum/sophus	20 år
Fönster	20 år
Värmeanläggning	15 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	888 539	888 540
Hyror lokaler	131 448	129 204
Övriga objekt	9 576	9 576
Summa	1 029 563	1 027 320

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Överlåtelseavgifter	1 163	1 138
Andrahandsuthyrningsavgifter	1 940	3 032
Övriga intäkter	1 641	2 627
Summa	4 744	6 797

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Lokaler	1 560	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	2 422	1 489
Övrigt, gemensamma utrymmen	2 970	22 275
VA & sanitet, installationer	-	16 695
Värme, installationer	-	18 393
Ventilation, installationer	-	10 519
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	4 174
Hiss	1 705	-
Huskropp	-	5 969
Markytor	4 102	-
Vattenskador	44 441	8 494
Summa	57 200	88 008

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	28 925
Värme, installationer	-	72 186
Summa	-	101 111

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	43 144	38 844
Teknisk förvaltning	53 509	53 026
Besiktningsskostnader*	52 101	2 471
Bevakningskostnader	1 250	-
Gångbanerrenhållning	2 128	2 007
Snöröjning	2 601	3 275
Serviceavtal	5 700	5 314
Förbrukningsinventarier	3 030	-
Förbrukningsmaterial	6 961	-
Övriga utgifter för köpta tjänster	545	-
El	21 059	20 220
Uppvärmning	143 593	155 302
Vatten och avlopp	54 780	52 418
Avfallshantering	51 443	46 213
Försäkringar	10 913	10 700
Systematiskt brandskyddsarbete	6 002	5 784
Kommunikationskostnader	53 776	53 401
Summa	512 535	448 975

*Årets kostnad avser energideklaration samt balkongbesiktning.

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tele och post	1 320	1 320
Förvaltningskostnader	48 137	48 854
Revision	13 125	12 750
Bankkostnader	791	465
Övriga externa kostnader	1 400	1 690
Summa	64 773	65 079

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	25 000	25 000
Summa	25 000	25 000
Sociala avgifter	6 581	6 951
Summa	31 581	31 951

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	305 445	315 744
Markanläggningar	9 720	9 721
Summa	315 165	325 465



Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	13 692 307	13 692 307
-Mark	2 002 230	2 002 230
-Markanläggningar	453 835	453 835
	<u>16 148 372</u>	<u>16 148 372</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	 16 148 372	 16 148 372
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-6 106 228	-5 790 484
-Markanläggningar	-298 302	-288 581
	<u>-6 404 530</u>	<u>-6 079 065</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-305 445	-315 744
-Årets avskrivning på markanläggning	-9 720	-9 721
	<u>-315 165</u>	<u>-325 465</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	 -6 719 695	 -6 404 530
 Redovisat värde	 9 428 677	 9 743 842
 <i>Varav</i>		
Byggnader	7 280 634	7 586 079
Mark	2 002 230	2 002 230
Markanläggningar	145 813	155 533
 Taxeringsvärden		
Bostäder	52 200 000	43 200 000
Lokaler	1 285 000	943 000
Totalt taxeringsvärde	53 485 000	44 143 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>20 917 000</i>	<i>18 803 000</i>

↗

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	67 800	67 800
	<u>67 800</u>	<u>67 800</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	 67 800	 67 800
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-67 800	-67 800
	<u>-67 800</u>	<u>-67 800</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	 -67 800	 -67 800
 Redovisat värde	 -	 -

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	31 824	31 832
Summa	31 824	31 832

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	454 278	1 022 101
Summa	454 278	1 022 101



Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	3 096 437	3 553 894
Förfaller 2-5 år från balansdagen	2 653 894	3 096 437
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	5 750 331	6 650 331

Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	5 750 331	6 650 331
Summa	5 750 331	6 650 331

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,08%	2020-06-01	1 838 437	-	-	1 838 437
Stadshypotek	1,08%	2020-06-01	1 258 000	-	-	1 258 000
Stadshypotek	-	-	900 000	-	900 000	-
Stadshypotek	1,07%	2022-06-01	557 457	-	-	557 457
Stadshypotek	1,07%	2022-06-01	700 000	-	-	700 000
Stadshypotek	1,07%	2022-06-30	1 396 437	-	-	1 396 437
Summa			6 650 331	-	900 000	5 750 331

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

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	3 685	4 479
Förutbetalda intäkter	80 406	71 456
Upplupna driftskostnader	60 158	45 076
Summa	144 249	121 011

Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det kan inte uteslutas att föreningens hyresintäkter från lokaler påverkas negativt under 2020 som en följd av detta, men per underskrift av årsredovisning finns inga indikationer på att hyresförluster uppstått.



Not 18 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

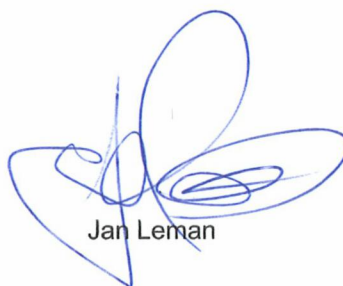
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	8 025 000	8 025 000
Summa ställda säkerheter	8 025 000	8 025 000

Underskrifter

Göteborg, 2020-05-25



Per Hederström
Styrelseordförande



Jan Leman



Lars Hammarlund



Johan Herveus



Erika Ströberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-25
KPMG AB



Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skorpiön, org. nr 716408-8853

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skorpiön för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utvärderar, 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. Risker 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 Skorpionen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 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.

Göteborg den 25 maj 2020

KPMG AB



Jörgen Nilsson

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 driftkostnader, 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

