

# Bostadsrättsföreningen Lillevång i Trelleborg

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING



Årsredovisning för  
**Brf Lillevång i Trelleborg**  
716439-3964  
Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lillevång i Trelleborg, 716439-3964, med säte i Trelleborg, får härmed avge årsredovisning för 2020.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov. Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-02-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-03-06 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-13 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>
Roland Nilsson	Ordförande	2021
Ulf Nilsson	Ledamot	Avgått 210302
Björn Ekmark	Ledamot	2022
Linda Tuveson	Ledamot	2022
Anders Lundström	Ledamot	2021

#### Styrelsesuppleanter

Arne Mårtensson	Suppleant	2021
-----------------	-----------	------

#### Ordinarie revisorer

David Varga	Föreningsvald revisor	2021
Revelino Revision AB, Jenny Tobiaeson	Auktoriserad revisor	2021

#### Valberedning

Stefan Lundgren

### Firmateckning

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

### **Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheterna Trelleborg Gunhild 1, Kung Horik 1, Reginfred 1, Harald Blåtand 1, Sven Tveskägg 1, Gudröd 1 och Thyra 1 i Trelleborgs kommun med därpå uppförda byggnader med 67 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1992. Fastigheternas adresser är Danska vägen 31-122 och Thyras Väg 17-42 i Trelleborg.

Föreningen upplåter samtliga 67 lägenheter med bostadsrätt. Föreningen har även en föreningslokal.

#### Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	3,5 rok	4 rok	4,5 rok
12	31	10	6	8

Total tomtarea: 24 082 kvm

Total bostadsarea: 5 960 kvm

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-03-07.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar Skåne. 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

Alsingevallen Bygg AB från 2021-01-01

Riksbyggen tom 2020-12-31

Bredablick Förvaltning

Telia

Trelleborgs kommun

E.ON

Assemblin VS

Stena Recycling

Fredriks Schakt & Trädgård

Fastighetservice

Teknisk förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Bredband och TV

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Serviceavtal gaspannor

Återvinning

Snöröjning och trädgårdsarbeten

## **Underhåll och reparationer**

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 259 139 kr och planerat underhåll för 783 858 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som är uppdaterad 2019-10-24 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 514 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 24 kr per kvm.

### Tidigare utfört underhåll

Fasad	Underhåll av tegelfasad	2020
Värme	Byte av expansionskärl värmepannor 15 styck	2020
Sockelmur	Putsning samtliga fastigheter	2020
Träfasader	Panel och målning	2019
Plåtarbeten	Byte av del stuprör på entrésidor	2019
Radonmätning	Inomhusluft	2019
Hälsoskydd	Tillsyn allmänt inomhusmiljö, energideklaration	2019
Brandskyddskontroll	Okulär besiktning och tryckmätning av gaspannor	2019
Stolpbelysning	Utbyte av armatur till miljövänlig led-belysning	2019
Dörrar till miljöhus	Nya låsbara dörrar i aluminium	2019
Spillvattenledningar	Underhållsspolning	2018
Ventilation	Byte frånluftsfläktar, spiskåpor och rensning	2018
Fönster och dörrar	Målning	2017-2018
Fasad	Underhåll tegelfasad	2017
Värme	Byte värmepannor, gas	2014-2015
Fiber	Installation fiberkabel, (fast telefoni, TV & bredband)	2013

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 30 juni 2020. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

## **Medlemsinformation**

### Överlåtelse

Under 2020 har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 7 överlåtelse).

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 94 medlemmar.

6 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 95 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 sedan 1 januari 2014.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Rörelsens intäkter	4 895	4 910	4 908	4 896
Resultat efter finansiella poster	764	689	94	-71
Förändring av underhållsfond	730	886	111	434
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	859	628	808	320
Soliditet %	26	25	24	23
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	817	817	817	817
Driftskostnad, kr / kvm	220	229	200	207
Ränta, kr / kvm	117	154	177	215
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	254	249	251	259
Lån, kr / kvm	7 852	8 052	8 230	8 398
Snittränta (%)	1,49	1,91	2,14	2,56

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 bostadsarea 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

	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>	<b>Fritt</b>
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>6 575 004</b>	<b>5 776 870</b>	<b>3 025 614</b>	<b>689 212</b>
Disposition enligt föreningsstämma			689 212	-689 212
Avsättning till underhållsfond		1 514 000	-1 514 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-783 858	783 858	
Årets resultat				763 886
<b>Vid årets slut</b>	<b>6 575 004</b>	<b>6 507 012</b>	<b>2 984 684</b>	<b>763 886</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	3 714 826
Årets resultat före fondförändring	763 886
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 514 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	783 858
Summa över/underskott	3 748 570

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **3 748 570**

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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	4 869 060	4 869 060
Övriga rörelseintäkter	3	25 462	40 955
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 894 522</b>	<b>4 910 015</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 356 635	-2 239 525
Övriga externa kostnader	7	-135 295	-136 807
Personalkostnader	8	-131 390	-103 703
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-825 163	-825 163
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 448 483</b>	<b>-3 305 198</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 446 039</b>	<b>1 604 817</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 001	673
Räntekostnader och liknande resultatposter		-696 154	-916 278
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-682 153</b>	<b>-915 605</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>763 886</b>	<b>689 212</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>763 886</b>	<b>689 212</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,16	61 271 064	62 096 227
Summa materiella anläggningstillgångar		61 271 064	62 096 227
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		61 271 064	62 096 227
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		2 468	331
Övriga fordringar		65 630	65 398
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	66 197	97 605
Summa kortfristiga fordringar		134 295	163 334
<b>Kassa och bank</b>	12	2 937 725	2 908 856
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		3 072 020	3 072 190
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		64 343 084	65 168 417



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 575 004	6 575 004
Underhållsfond		6 507 012	5 776 870
Summa bundet eget kapital		13 082 016	12 351 874
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 984 684	3 025 614
Årets resultat		763 886	689 212
Summa fritt eget kapital		3 748 570	3 714 826
<b>Summa eget kapital</b>		16 830 586	16 066 700
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	42 982 647	28 752 928
Summa långfristiga skulder		42 982 647	28 752 928
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	3 812 479	19 238 198
Leverantörsskulder		103 723	355 572
Skatteskulder		35 685	159 590
Övriga skulder		24 708	24 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	553 256	571 349
Summa kortfristiga skulder		4 529 851	20 348 789
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		64 343 084	65 168 417

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 446 039	1 604 817
Avskrivningar	825 163	825 163
	<b>2 271 202</b>	<b>2 429 980</b>
Erhållen ränta	14 001	673
Erlagd ränta	-696 154	-916 278
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>1 589 049</b>	<b>1 514 375</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	29 038	-5 065
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-393 218	155 306
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 224 869</b>	<b>1 664 616</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	5 086 272
Amortering av låneskulder	-1 196 000	-6 148 910
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 196 000</b>	<b>-1 062 638</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>28 869</b>	<b>601 978</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 908 856</b>	<b>2 306 878</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 937 725</b>	<b>2 908 856</b>

(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 20-89 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	4 869 060	4 869 060
<b>Summa</b>	<b>4 869 060</b>	<b>4 869 060</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	7 250	32 950
Överlåtelseavgifter	7 038	5 765
Övriga intäkter	11 174	2 240
<b>Summa</b>	<b>25 462</b>	<b>40 955</b>

#### Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	1 063
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	57 143	9 207
VA & sanitet, installationer	5 271	10 419
Värme, installationer	123 619	73 685
El, installationer	-	4 847
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	3 875
Huskropp	22 288	160 578
P-platser/garage	3 975	-
Vattenskador	46 843	14 100
<b>Summa</b>	<b>259 139</b>	<b>277 773</b>

#### Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	18 688
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	59 037	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	86 026	242 182
Värme, installationer	-	125 885
Huskropp, fasader	25 416	211 272
Huskropp, övrigt	613 379	-
<b>Summa</b>	<b>783 858</b>	<b>598 027</b>

#### Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	428 220	428 220
Teknisk förvaltning	140 022	135 924
Besiktningkostnader	-	132 810
Snöröjning	5 876	7 903
Förbrukningsmaterial	1 359	3 733
Övriga utgifter för köpta tjänster	3 125	-
El	18 858	18 118
Uppvärmning	14 396	12 023
Vatten och avlopp	249 576	216 424
Avfallshantering	140 709	111 870
Försäkringar	43 551	39 600
Systematiskt brandskyddsarbete	21 930	15 096
Bredband	246 016	242 004
<b>Summa</b>	<b>1 313 638</b>	<b>1 363 725</b>

#### Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	1 346	576
Tele och post	5 637	6 238
Förvaltningskostnader	112 934	113 323
Revision	12 750	11 109
Bankkostnader	1 639	2 732
IT-tjänster	289	289
Övriga externa kostnader	700	2 540
<b>Summa</b>	<b>135 295</b>	<b>136 807</b>

## Not 8 Personalkostnader

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

### *Arvoden, ersättningar och sociala avgifter*

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Styrelsearvoden	94 600	74 924
Föreningsvald revisor	3 311	3 255
Valberedning	5 203	5 115
Övriga arvoden	5 492	9 300
<b>Summa</b>	<b>108 606</b>	<b>92 594</b>
Sociala avgifter	22 784	11 109
<b>Summa</b>	<b>131 390</b>	<b>103 703</b>

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Byggnader	825 163	825 163
<b>Summa</b>	<b>825 163</b>	<b>825 163</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	66 462 095	66 462 095
-Mark	3 800 000	3 800 000
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>70 262 095</b>	<b>70 262 095</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-8 165 868	-7 340 705
	-8 165 868	-7 340 705
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-825 163	-825 163
	-825 163	-825 163
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-8 991 031</b>	<b>-8 165 868</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>61 271 064</b>	<b>62 096 227</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	57 471 064	58 296 227
Mark	3 800 000	3 800 000
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	57 096 000	57 096 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>57 096 000</b>	<b>57 096 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>38 197 000</i>	<i>38 197 000</i>

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	66 197	97 605
<b>Summa</b>	<b>66 197</b>	<b>97 605</b>

## Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 749 613	1 766 205
Transaktionskonto Swedbank	184 437	141 979
Placeringskonto SBAB	1 003 675	1 000 673
<b>Summa</b>	<b>2 937 725</b>	<b>2 908 856</b>

### Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	3 812 479	19 238 198
Förfaller 2-5 år från balansdagen	38 646 375	16 398 656
Förfaller senare än fem år från balansdagen	4 336 272	12 354 272
<b>Summa</b>	<b>46 795 126</b>	<b>47 991 126</b>

### Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	46 795 126	47 991 126
<b>Summa</b>	<b>46 795 126</b>	<b>47 991 126</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	1,71 %	2022-10-25	5 732 084	-	200 000	5 532 084
SBAB	0,92 %	2025-08-15	5 033 522	-	100 000	4 933 522
SBAB	1,19 %	2024-12-06	10 195 860	-	200 000	9 995 860
Swedbank	0,83 %	Rörligt	3 416 479	-	400 000	3 016 479
SBAB	0,97 %	2026-10-12	5 056 272	-	120 000	4 936 272
Swedbank	0,78 %	2023-09-25	10 278 909	-	100 000	10 178 909
Swedbank	2,41 %	2025-02-25	8 278 000	-	76 000	8 202 000
<b>Summa</b>			<b>47 991 126</b>	<b>-</b>	<b>1 196 000</b>	<b>46 795 126</b>

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

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	81 499	82 671
Upplupna räntekostnader	33 968	60 743
Förutbetalda intäkter	323 535	317 054
Upplupna revisionsarvoden	12 750	12 500
Upplupna driftskostnader	101 504	98 381
<b>Summa</b>	<b>553 256</b>	<b>571 349</b>

## Not 16 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	61 940 000	61 940 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>61 940 000</b>	<b>61 940 000</b>

## Underskrifter

Trelleborg, 2021- -

Roland Nilsson  
Styrelseordförande

Björn Ekmark

Linda Tuveson

Anders Lundström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- -  
Revelino Revision AB

Jenny Tobiaeson  
Auktoriserad revisor

David Varga  
Föreningsrevisor



**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 15 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

**NILSSON ROLAND**

12d59fd2-f8ca-4de1-bcec-d59a34d566b7 - 2021-05-14 12:51:18 UTC +03:00  
BankID - 62f6aa74-cb0e-4381-84e0-b6a1fbc02d12 - SE

**TUVESON LINDA**

16e410cf-33bb-4e29-9d56-b69ec86faccb - 2021-05-14 23:30:24 UTC +03:00  
BankID - d158cadf-013f-4274-a4c3-dd777bb39751 - SE

**LUNDSTRÖM ANDERS**

fd9ed35-2d40-4500-8522-e6a7e3948f7c - 2021-05-15 20:26:22 UTC +03:00  
BankID - e20927f8-0543-40c1-b302-7f05b3befcd9 - SE

**EKMARK BJÖRN**

ebce230c-78f0-4509-9f06-18e6f1c58677 - 2021-05-16 11:07:35 UTC +03:00  
BankID - b21b040d-b0c5-4093-9ec7-c720a8d2d0e6 - SE

**VARGA DAVID**

5939203a-740d-46b2-b4f6-688ea59aae59 - 2021-05-17 07:11:08 UTC +03:00  
BankID - 843f0b35-d54c-433e-b326-9ce70d535ea6 - SE

**Anna-Maria Tobiaeson Jenny**

af09f1bd-06c8-46ff-94be-7c80dae6028f - 2021-05-18 11:29:38 UTC +03:00  
BankID - af56a717-6a13-47ca-99fe-c404347a3f07 - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lillevång i Trelleborg  
Org.nr 716439-3964

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lillevång i Trelleborg för räkenskapsåret 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 2020-12-31 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 god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

#### ***Den föreningsvalda revisorns ansvar***

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## **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 Lillevång i Trelleborg för räkenskapsåret 2020 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Trelleborg 2021-

\_\_\_\_\_  
Jenny Tobiaeson  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
David Varga  
Föreningsvald revisor

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 3 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 3 sider før denne side

**VARGA DAVID**

4be4d966-8c01-4671-a6ee-61a6466fa61a - 2021-05-18 12:06:36 UTC +03:00

BankID - 80eecbd9-3344-481b-9a05-b4dc9be97250 - SE

**Anna-Maria Tobiaeson Jenny**

75ea5039-7c9c-4133-8385-3847034a3970 - 2021-05-18 14:18:40 UTC +03:00

BankID - 5adc8dc3-1298-49ac-8e12-d88bcaaad71a - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

**Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

**Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

**Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

**Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

**Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

**Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

**Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

**Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

**Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

