

Bostadsrättsföreningen Bryggan

Årsredovisning 2020



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Bryggan
769622-2772
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Bryggan, 769622-2772, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-11-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-09-21 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-20 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

Östen Tordenmalm	Ordförande	Vald t.o.m. föreningsstämman 2022
Pär Holmlund	Ledamot	2021
Ted Göransson	Ledamot	2022
Mike Josefsson	Ledamot	2021
Petra Roth	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter

Johan Nilsson	Suppleant	2021
Karin Hallgren-Sennerby	Suppleant	2021

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2021
------------------	----------------------	------

Valberedning

Ann-Charlotte Nyblom
Nils Randau

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Dockporten 2 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 84 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 2013. Fastighetens adress är Dockgatan 11-17.

Föreningen upplåter 84 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal, 1 gästlägenhet, 1 garage med hyresrätt samt 16 markparkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
11	19	26	23	5

Total tomtarea:	4 185 kvm
Total bostadsarea:	6 961 kvm
- varav bostadsrättsarea:	6 961 kvm
Total lokalarea:	58 kvm
Total garagearea:	1 794 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid
JM AB	58 kvm	2022-06-30
Bryggan Parkering AB	1 794 kvm	2022-12-31

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2017-10-12.

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 och tekniska förvaltning (tom 201231) enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Teknisk förvaltning	Sekant (from 210101)
Telia	Kabel-TV
Telia	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Nomor	Skadedjursbekämpning
MSW	Serviceavtal hissar
Hr Björkmans Entremattor	Serviceavtal entrémattor
SBH Portservice	Serviceavtal Portar

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 344 018 kr och planerat underhåll för 460 667 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 2019-10-21 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner).

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 495 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 213 kr per kvm.

C

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 18 maj 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Föreningens fastighetsansvariga har haft regelbundna möten med JM angående åtgärder av rapporterade felaktigheter vid garantibesiktningen 5 år. Några punkter är ännu inte färdigbehandlade. Bland åtgärdade punkter kan nämnas:

- Nytt trädäck på uteplats.
- Nytt trädäck på innergården.
- Problemet med missfärgade kakelplattor har fortsatt under året och ett antal lägenheter har fått detta åtgärdat.

Under 2020 har följande arbeten och aktiviteter utförts:

- Byte till LED-armaturer i garage och trapphus.
- Spolning av avlopp i lägenheter och stammar.
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes och blev godkänd.
- I mars sänktes temperaturen på tilluften till lägenheterna ca 2 grader. Samtidigt höjdes temperaturen på radiatorvattnet ca 4 grader. Detta har fått flera effekter: lägre energiförbrukning (ca 10 % jämfört med året innan), bättre cirkulation på rumsluften för att undvika kallras vid fönstren och bättre möjlighet för boende att påverka sin innetemperatur.
- Träpanelen på våning 6 och på balkonger mot marinan har målats om.
- På grund av coronapandemin hölls årets ordinarie föreningsstämma för första gången digitalt med möjlighet att poströsta. Fysisk närvaro var begränsad till 30 personer enligt FHM:s riktlinjer.

Flera nya avtal har tecknats:

- Hissar: Msw
- Teknisk förvaltning: Sekant.
- Trädgårdsskötsel: Växtkraft.
- Gemensamhetsanläggningar/stickgator: Sekant. Detta avtal har föreningen tecknat tillsammans med Brf:erna Kajhusen, Midskeppet och Högmasten.
- Rörligt elavtal: E-on.

Den årliga kräftskivan blev tyvärr inställd på grund av otjänlig väderlek. Trivselkommittén anordnade istället ett uppskattat corona-säkert trädgårdsmingel under sensommaren. Och på grund av coronapandemin blev årets glöggmingel inställt.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 8 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 2 st)

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 133 medlemmar.

22 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

25 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 130 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 2016 då avgifterna sänktes med 10 %.

C

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	5 196	5 043	5 028	4 933
Resultat efter finansiella poster	-888	-684	-572	-786
Förändring av underhållsfond	1 034	935	1 020	1 335
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	557	887	915	395
Soliditet %	81	80	80	80
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	512	512	512	512
Driftskostnad, kr / kvm	268	284	254	250
Ränta, kr / kvm	79	87	121	154
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	213	152	145	190
Lån, kr / kvm	8 253	8 367	8 652	8 844
Snittränta (%)	0,95	1,04	1,39	1,74

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	250 895 000	5 019 545	-10 162 839	-683 610
Disposition enligt föreningsstämma			-683 610	683 610
Avsättning till underhållsfond		1 495 000	-1 495 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-460 667	460 666	
Årets resultat				-887 868
Vid årets slut	250 895 000	6 053 878	-11 880 783	-887 868

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-10 846 450
Årets resultat före fondförändring	-887 868
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 495 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	460 668
Summa över/underskott	-12 768 650

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-12 768 650

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

<

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 387 723	4 363 032
Övriga rörelseintäkter	3	808 002	680 175
Summa rörelseintäkter		5 195 725	5 043 207
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 683 104	-2 271 094
Övriga externa kostnader	7	-226 809	-225 922
Personalkostnader	8	-126 710	-117 296
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-2 499 176	-2 505 769
Summa rörelsekostnader		-5 535 799	-5 120 081
Rörelseresultat		-340 074	-76 874
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 136	2 776
Räntekostnader och liknande resultatposter		-552 930	-609 512
Summa finansiella poster		-547 794	-606 736
Resultat efter finansiella poster		-887 868	-683 610
Årets resultat		-887 868	-683 610

C

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,19	299 370 615	302 393 911
Inventarier, maskiner och installationer	11	46 083	51 613
Summa materiella anläggningstillgångar		299 416 698	302 445 524
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga finansiella instrument	12	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		299 466 698	302 495 524
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	12 574
Övriga fordringar		134 927	290 135
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	233 372	114 328
Summa kortfristiga fordringar		368 299	417 037
<i>Kassa och bank</i>	14	3 162 898	1 684 406
Summa omsättningstillgångar		3 531 197	2 101 443
SUMMA TILLGÅNGAR		302 997 895	304 596 967

5

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		250 895 000	250 895 000
Underhållsfond		6 053 878	5 019 545
Summa bundet eget kapital		256 948 878	255 914 545
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 880 783	-10 162 839
Årets resultat		-887 868	-683 610
Summa fritt eget kapital		-12 768 651	-10 846 449
Summa eget kapital		244 180 227	245 068 096
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15,16	56 928 000	41 128 000
Summa långfristiga skulder		56 928 000	41 128 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15,16	1 000 000	17 600 000
Leverantörsskulder		137 100	160 996
Skatteskulder		4 183	-
Övriga skulder		80 934	90 458
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	667 451	549 417
Summa kortfristiga skulder		1 889 668	18 400 871
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		302 997 895	304 596 967

✓

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-340 074	-76 874
Avskrivningar	2 499 177	2 505 768
	2 159 103	2 428 894
Erhållen ränta	5 136	2 776
Erlagd ränta	-552 930	-609 511
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 611 309	1 822 159
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	48 738	-40 521
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	88 795	15 714
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 748 842	1 797 352
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	27 425
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	529 650	529 650
Kassaflöde från investeringsverksamheten	529 650	557 075
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	17 000 000	21 702 000
Amortering av låneskulder	-17 800 000	-23 704 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-800 000	-2 002 000
Årets kassaflöde	1 478 492	352 427
Likvida medel vid årets början	1 684 406	1 331 979
Likvida medel vid årets slut	3 162 898	1 684 406

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

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

C

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	100 år
Inventarier, maskiner och installationer	10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	3 560 663	3 560 539
Hyror lokaler	120 880	118 972
Hyror p-platser/garage	501 000	501 000
Övriga objekt	205 180	182 521
Summa	4 387 723	4 363 032

✓

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	261 072	246 618
Vatten	128 469	97 039
El	292 084	227 255
Debiterad fastighetsskatt	13 516	11 004
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	34 650	35 800
Överlåtelseavgifter	15 339	9 229
Andrahandsuthyrningsavgifter	5 490	6 401
Övriga intäkter	57 382	46 829
Summa	808 002	680 175

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	20 011	1 505
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	39 379	76 824
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	95
VA & sanitet, installationer	10 359	3 796
Värme, installationer	11 295	3 803
Ventilation, installationer	89 120	3 066
El, installationer	3 500	5 840
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	1 606
Hiss	111 571	38 678
Övriga installationer	2 185	-
Huskropp	538	2 899
Markytor	49 293	260
P-platser/garage	6 768	3 873
Summa	344 018	142 243

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	133 014	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	163 668	111 513
VA & sanitet, installationer	74 378	-
Värme, installationer	16 874	-
Huskropp, tak	27 964	-
Huskropp, övrigt	23 284	22 912
P-platser/garage	21 485	-
Summa	460 667	134 425

✓

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	50 130	50 130
Teknisk förvaltning	264 400	272 028
Besiktningsskostnader	66 471	41 964
Snöröjning	-	21 352
Serviceavtal	79 693	64 884
Förbrukningsinventarier	-	2 200
Förbrukningsmaterial	7 097	16 618
Övriga utgifter för köpta tjänster	17 298	45 454
El	411 635	463 902
Uppvärmning	345 126	391 096
Vatten och avlopp	186 511	184 109
Avfallshantering	115 251	102 816
Försäkringar	55 462	53 332
Systematiskt brandskyddsarbete	7 997	16 792
Samfälligheter	151	9 241
Kabel-TV	9 432	-
Bredband	253 076	251 039
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	8 689	7 468
Summa	1 878 419	1 994 426

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	9 889	-
Kontorsmateriel och trycksaker	334	-
Tele och post	4 686	11 217
Förvaltningskostnader	178 577	160 874
Revision	15 381	16 581
Bankkostnader	1 690	1 737
IT-tjänster	5 445	4 334
Övriga externa tjänster	3 096	21 674
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 010	6 880
Övriga externa kostnader	700	2 625
Summa	226 809	225 922

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	99 000	97 000
Summa	99 000	97 000
Sociala avgifter	27 710	20 296
Summa	126 710	117 296

C

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	2 493 646	2 502 082
Inventarier, maskiner och installationer	5 530	3 687
Summa	2 499 176	2 505 769

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	249 482 728	250 012 378
-Mark	68 100 000	68 100 000
	317 582 728	318 112 378
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Återvunnen moms byggnation	-529 650	-529 650
	-529 650	-529 650
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	317 053 078	317 582 728
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-15 188 817	-12 686 735
	-15 188 817	-12 686 735
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-2 493 646	-2 502 082
	-2 493 646	-2 502 082
<i>Utgående avskrivningar</i>	-17 682 463	-15 188 817
Redovisat värde	299 370 615	302 393 911
<i>Varav</i>		
Byggnader	231 270 615	234 293 911
Mark	68 100 000	68 100 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	182 000 000	182 000 000
Lokaler	5 013 000	5 013 000
Totalt taxeringsvärde	187 013 000	187 013 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>126 648 000</i>	<i>126 648 000</i>

⌂

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	82 193	109 618
	82 193	109 618
Årets anskaffningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-27 425
	-	-27 425
Utgående anskaffningsvärden	82 193	82 193
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-30 580	-26 893
	-30 580	-26 893
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-5 530	-3 687
	-5 530	-3 687
Utgående avskrivningar	-36 110	-30 580
Redovisat värde	46 083	51 613

Not 12 Andelar i koncernföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	50 000	50 000
Redovisat värde vid årets slut	50 000	50 000

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
Bryggan Parkering AB, 556991-6231, Malmö	50 000	100	50 000
			50 000
Eget kapital			54 446
Årets resultat			7 312

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna hyresintäkter	123 095	-
Förutbetalda kostnader	110 277	114 328
Summa	233 372	114 328

⌂

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 045 138	271 624
Placeringskonto SBAB	2 117 760	1 412 782
Summa	3 162 898	1 684 406

Not 15 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	1 000 000	17 600 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	56 928 000	41 128 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	57 928 000	58 728 000

Not 16 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	57 928 000	58 728 000
Summa	57 928 000	58 728 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,64%	2023-06-28	-	17 000 000	200 000	16 800 000
Danske Bank		Löst	3 000 000	-	3 000 000	-
Danske Bank		Löst	14 000 000	-	14 000 000	-
Danske Bank	1,35 %	2023-06-30	20 026 000	-	600 000	19 426 000
Danske Bank	0,69 %	2022-06-30	21 702 000	-	-	21 702 000
Summa			58 728 000	17 000 000	17 800 000	57 928 000

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

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	86 829	84 201
Upplupna räntekostnader	1 144	1 673
Förutbetalda intäkter	300 331	264 817
Upplupna revisionsarvoden	15 500	15 600
Upplupna driftskostnader	263 647	183 126
Summa	667 451	549 417

Not 18 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte kommer uppstå en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

✓

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	69 612 000	69 612 000
Summa ställda säkerheter	69 612 000	69 612 000

Underskrifter

Malmö, 2021-05-04



Östen Tordenmalm
Styrelseordförande



Pär Holmlund



Ted Göransson



Mike Josefsson



Petra Roth

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-04
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bryggan, org nr: 769622-2772

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bryggan för år 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 revisionssed 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Bryggan för 2020 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 revisionssed 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
- 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 4/5-2021

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

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

Balanserat resultat

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

Balansräkning

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

Bostadsrättsförening

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

Föreningsstämma

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

Förutbetalda 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

