

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Brf Focken på Limhamn
Org nr: 769622-8985



Dagordning På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

- 1) Öppnande
- 2) Godkännande av dagordningen
- 3) Val av stämмоordförande
- 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 5) Val av två justerare tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisorns berättelse
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
- 13) Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisorer och revisorssuppleant
- 16) Val av valberedning
- 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Styrelsens ord
Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Focken på Limhamn
för härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-03-25. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-08-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-22 hos Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år framför allt p.g.a. högre kostnader för underhåll och reparationer.

De taxebundna kostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år med totalt ca 130 tkr. Underhålls- och reparationskostnaderna har gått upp. Reparationskostnaderna har ökat framför allt p.g.a. höga kostnader som uppstått i samband med inbrott som skett i föreningens garage. För detta har föreningen fått försäkringsersättning som täcker stor del av kostnaderna. Räntekostnaderna har minskat p.g.a. omsatta lån och amorteringar. Totalt har räntekostnaderna gått ned med ca 43 tkr. Föreningen har lagt om lån för sammanlagt ca 37,5 mkr och med det lyckats sänka snitträntan. Årets kassaflöde har minskat med ca 10 tkr. Föreningen har gjort en punktamortering på 1 mkr.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 139% till 133%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 252 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 646 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fastigheten Sally 1. På fastigheten finns 1 byggnader med 87 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2013.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Totalt	
	1	24	39	21	2	87

Dessutom tillkommer

Garage	P-platser
82 platser	3 platser

Total bostadsarea	7 227 m ²
Total lokalarea	984 m ²
Total tomtarea	4 793 m ²

Årets taxeringsvärde	217 217 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	217 217 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 500 tkr och planerat underhåll för 507 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 3 043 tkr per år.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 51 498 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 717 tkr.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den rekommenderade avsättningen på 30 års sikt.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	184 839
Huskropp utvändigt	239 944
Markytor	81 931

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t. o. m ordinarie stämma
Anders Beer	Ordförande	2021
Anna Sundquist	Sekreterare	2021
Ingvar Mattsson	Ledamot	2021
Matthias Björk	Ledamot	2022
Jens Brakel	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t. o. m ordinarie stämma
Per-Gustav Blomberg	Suppleant	2021
Allan Masur	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t. o. m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2021
Johnny Forsberg	Förtroendevald revisor	2021

Valberedning	Mandat t. o. m ordinarie stämma
Marie Faxheden	2021
Per-Nicklas Sjölin	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 135 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 137 personer.

Föreningens årsavgift höjdes med 1% den 1 januari 2020.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% från och med 2020-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 536 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

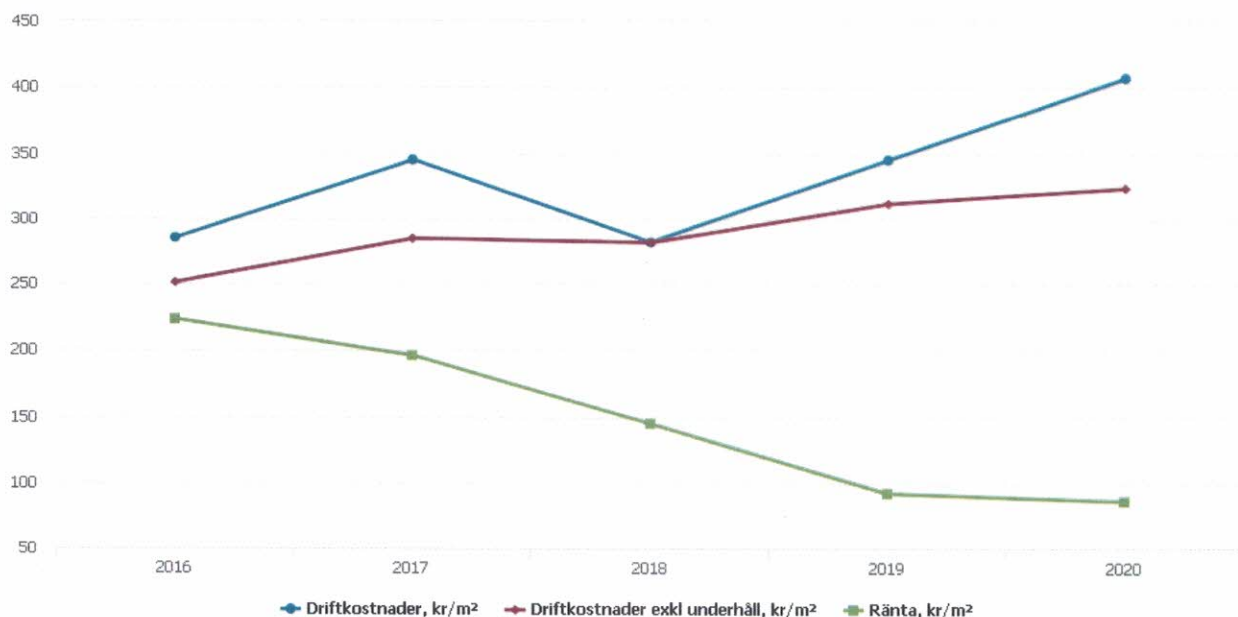
Under året har bostadsrättsföreningen förbrukat 300 025 kWh fastighetsel och 570 890 kWh värmeenergi.

2019 förbrukades 292 227 kWh fastighetsel och 608 647 kWh värmeenergi.

2018 förbrukades 302 244 kWh fastighetsel och 697 485 kWh värmeenergi.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 709	4 752	4 952	5 616	5 461
Resultat efter finansiella poster	-1 606	-1 385	-925	-1 281	-626
Årets resultat	-1 606	-1 385	-925	-1 281	-626
Resultat exklusive avskrivningar	646	867	1 305	977	1 476
Balansomslutning	316 820	318 710	321 059	322 805	326 478
Soliditet %	78	78	78	78	77
Likviditet %	133	139	149	199	216
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	536	531	586	641	638
Driftkostnader, kr/m ²	321	262	282	345	285
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	268	237	282	285	251
Ränta, kr/m ²	86	92	145	196	223
Lån, kr/m ²	9 458	9 596	9 735	9 867	10 116



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Driftkostnader, kr/m² och Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m²: Skiljer sig i uträkning från tidigare år då det i år och fg år räknas på sammanlagda arean av boarea (7 227 m²), lokalarea (984 m²) samt area för trapphus, hiss och entréer (1 310 m²). Sammanlagd area 9 521 m².

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	253 125 000	1 100 000	3 632 067	-8 085 098	-1 385 118
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 385 118	1 385 118
Reservering underhållsfond			1 596 000	-1 596 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-506 714	506 714	
Årets resultat					-1 606 246
Vid årets slut	253 125 000	1 100 000	4 721 353	-10 559 502	-1 606 246

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-9 470 216
Årets resultat	-1 606 246
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 596 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	506 714
Summa	-12 165 748

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 12 165 748

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

0

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 709 331	4 752 305
Övriga rörelseintäkter	Not 3	586 261	335 127
Summa rörelseintäkter		5 295 592	5 087 432
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 058 651	-2 491 732
Övriga externa kostnader	Not 5	-861 960	-950 471
Personalkostnader	Not 6	-114 654	-115 017
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 252 017	-2 252 017
Summa rörelsekostnader		-6 287 282	-5 809 237
Rörelseresultat		-991 690	-721 805
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	5 952	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	3 025	3 129
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-623 534	-666 442
Summa finansiella poster		-614 557	-663 313
Resultat efter finansiella poster		-1 606 246	-1 385 118
Årets resultat		-1 606 246	-1 385 118

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	314 477 942	316 729 959
Pågående nybyggnation	Not 12	105 650	0
Summa materiella anläggningstillgångar		314 583 592	316 729 959
Summa anläggningstillgångar		314 583 592	316 729 959
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	60	398
Övriga fordringar	Not 14	26 872	209 715
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	551 867	101 449
Summa kortfristiga fordringar		578 799	311 562
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 657 860	1 668 726
Summa kassa och bank		1 657 860	1 668 726
Summa omsättningstillgångar		2 236 659	1 980 288
Summa tillgångar		316 820 251	318 710 246

9

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		254 225 000	254 225 000
Fond för yttre underhåll		4 721 353	3 632 067
Summa bundet eget kapital		258 946 353	257 857 067
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 559 502	-8 085 098
Årets resultat		-1 606 246	-1 385 118
Summa fritt eget kapital		-12 165 748	-9 470 216
Summa eget kapital		246 780 604	248 386 851
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	31 829 246	68 895 546
Summa långfristiga skulder		31 829 246	68 895 546
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	36 523 300	457 000
Leverantörsskulder	Not 18	809 163	216 122
Skatteskulder	Not 19	32 450	32 170
Övriga skulder	Not 20	-8 738	560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	854 226	721 998
Summa kortfristiga skulder		38 210 401	1 427 850
Summa eget kapital och skulder		316 820 251	318 710 246

↙

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 606 246	-1 385 118
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 252 017	2 252 017
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	645 771	866 900
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-267 237	260 034
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	716 251	36 441
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 094 784	1 163 375
Investeringsverksamheten		
Investering i installation av laddboxar i garage	-105 650	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-105 650	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 000 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	-1 000 000
Årets kassaflöde	-10 866	163 375
Likvidamedel vid årets början	1 668 726	1 505 351
Likvidamedel vid årets slut	1 657 860	1 668 726
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

T

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

5

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 992 412	4 061 652
Hyror, garage	496 440	486 708
Hyror, p-platser	10 944	10 902
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 600	-2 100
Rabatter	-79	0
Elavgifter	213 214	195 143
Summa nettoomsättning	4 709 331	4 752 305

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	312 156	312 156
Övriga avgifter	4 200	2 800
Övriga ersättningar	20 897	16 153
Fakturerade kostnader	540	1 500
Övriga rörelseintäkter	1 558	2 518
Försäkringsersättningar	246 910	0
Summa övriga rörelseintäkter	586 261	335 127

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-506 714	-237 259
Reparationer	-499 893	-364 347
Fastighetsskatt	-32 450	-32 170
Försäkringspremier	-77 014	-75 240
Kabel- och digital-TV	-314 600	-314 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-15 764	-25 681
Serviceavtal	-125 501	-79 984
Obligatorisk ventilationskontroll	-119 938	0
Obligatoriska besiktningar	-15 266	-19 198
Bevakningskostnader	-93 308	0
Snö- och halkbekämpning	-24 375	-31 875
Drift och förbrukning, övrigt	-72 500	0
Förbrukningsinventarier	-2 850	-3 782
Vatten	-211 249	-204 283
Fastighetsel	-342 192	-440 614
Uppvärmning	-482 899	-511 626
Sophantering och återvinning	-110 623	-120 038
Förvaltningsarvode drift	-11 515	-31 035
Summa driftskostnader	-3 058 651	-2 491 732

4

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-572 116	-567 133
IT-kostnader	-645	-1 596
Arvode, yrkesrevisorer	-19 125	-23 188
Övriga förvaltningskostnader	-4 780	-7 475
Kreditupplysningar	-1 125	-1 125
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 233	-13 023
Representation	-811	-7 625
Kontorsmateriel	0	-1 305
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-42	0
Konsultarvoden	-235 893	-324 452
Bankkostnader	-3 190	-3 550
Summa övriga externa kostnader	-861 960	-950 471

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-94 600	-91 919
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 134	0
Övriga kostnadsersättningar	0	-1 081
Sociala kostnader	-18 920	-22 017
Summa personalkostnader	-114 654	-115 017

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 252 017	-2 252 017
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 252 017	-2 252 017

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	5 952	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	5 952	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	2 008	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 017	839
Övriga ränteintäkter	0	2 291
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 025	3 129

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-623 364	-666 442
Övriga räntekostnader	-170	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-623 534	-666 442

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	270 242 062	270 242 062
Mark	60 000 000	60 000 000
	330 242 062	330 242 062
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	330 242 062	330 242 062

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-13 512 103	-11 260 086
	-13 512 103	-11 260 086
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 252 017	-2 252 017
	-2 252 017	-2 252 017
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-15 764 120	-13 512 103
Restvärde enligt plan vid årets slut	314 477 942	316 729 959

Varav

Byggnader	254 477 942	256 729 959
Mark	60 000 000	60 000 000

Taxeringsvärden

Bostäder	214 000 000	214 000 000
Lokaler	3 217 000	3 217 000

Totalt taxeringsvärde	217 217 000	217 217 000
<i>varav byggnader</i>	<i>145 217 000</i>	<i>145 217 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>72 000 000</i>	<i>72 000 000</i>

Not 12 Pågående nybyggnation

	2020-12-31	2019-12-31
Pågående nybyggnation vid årets början	0	0
Årets pågående nybyggnation	105 650	0
Pågående nybyggnation vid årets slut	105 650	0

9

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	60	398
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	60	398

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	0	209 715
Momsfordringar	26 872	0
Summa övriga fordringar	26 872	209 715

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	78 036	77 014
Förutbetalda driftkostnader	2 720	24 435
Förutbetalt förvaltningsarvode	143 029	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	81 172	0
Förutbetald försäkringsersättning	246 910	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	551 867	101 449

Not 16 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	678 834	677 546
Transaktionskonto	979 026	991 180
Summa kassa och bank	1 657 860	1 668 726

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	68 352 546	69 352 546
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-36 523 300	-457 000
Långfristig skuld vid årets slut	31 829 246	68 895 546

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SEB	0,79%	2020-12-28	8 267 000	-8 267 000	0	0
SEB	1,43%	2020-12-28	8 267 000	-8 267 000	0	0
SEB	1,00%	2020-12-28	8 089 300	-8 089 300	0	0
SEB	1,00%	2021-11-28	11 900 000	0	0	11 900 000
SEB	0,29%	2021-12-28	0	8 089 300	0	8 089 300
SEB	0,29%	2021-12-28	0	8 267 000	0	8 267 000
SEB	0,29%	2021-12-28	0	8 267 000	0	8 267 000
SEB	0,79%	2022-11-28	9 000 000	0	0	9 000 000
SEB	0,39%	2022-11-28	12 829 246	0	1 000 000	11 829 246
SEB	1,43%	2022-12-28	11 000 000	0	0	11 000 000
Summa			69 352 546	0	1 000 000	68 352 546

*Senast kända räntesatser

Under nästkommande verksamhetsår kommer föreningen omförhandla fyra lån, varför de betraktas som kortfristiga skulder. Den faktiska regelbundna amorteringen är i verkligheten 0 kr.

Not 18 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	809 163	216 122
Summa leverantörsskulder	809 163	216 122

Not 19 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	32 450	32 170
Summa skatteskulder	32 450	32 170

Not 20 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Mottagna depositioner	400	400
Skuld för moms	-9 138	0
Avräkning avgifter och hyror	0	160
Summa övriga skulder	-8 738	560

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	28 801	28 256
Upplupna räntekostnader	15 072	16 266
Upplupna driftskostnader	125 563	19 675
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	27 531	63 979
Upplupna elkostnader	41 681	39 693
Upplupna värmekostnader	81 968	78 909
Upplupna kostnader för renhållning	1 631	3 813
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	92 445	91 917
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	419 534	359 490
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	854 226	721 998

7

Not Ställda säkerheter**2020-12-31****2019-12-31**

Fastighetsinteckningar

76 117 062

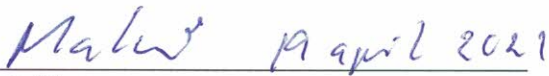
76 117 062

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Anders Beer
Ordförande

Anna Sundquist



Ingvar Mattsson

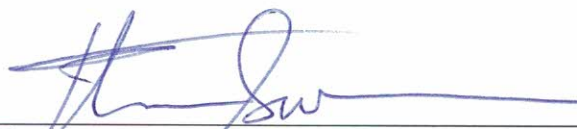
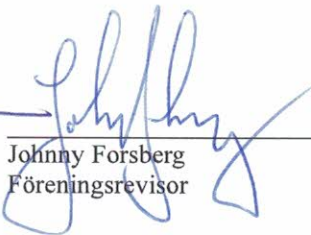


Matthias Björk



Jens Brakel

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-20

Thomas Swenson
Ernst & Young AB
Auktoriserad revisorJohnny Forsberg
Föreningsrevisor

Styrelsens ord

Brf Focken styrelsen 2021-03-23

Styrelsens större aktiviteter under 2020

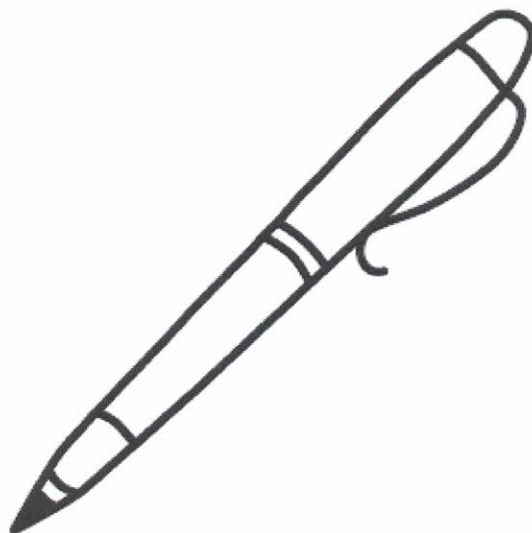
I syfte att optimera vår energiförbrukning och skapa en bra inomhusmiljö har vi tillsammans med Riksbyggen Energi installerat ett digitalt styr- och övervakningssystem. Detta möjliggör en snabb anpassning till rådande utomhusklimat och ger även signaler om eventuella fel som kan uppstå i systemet. Styrelsen för Brf Focken kan tillsammans med Riksbyggen följa händelseförloppet i en styrportal.

En översyn av ventilationssystemet med kanalrensning och därpå utförd OVK-besiktning säkerställer ytterligare en god inomhusmiljö.

I garaget har det installerats 5 elbilsplatser och ytterligare fem platser kommer att installeras under det kommande året. Vi har även installerat inbrotts- och brandlarm som övervakas av Securitas dygnet runt.

Trädgården genomför en ständig förbättring och anpassning till det hårda klimat som råder utmed Glasbrukskajen. Ett ständigt samarbete pågår ihop med Riksbyggens trädgårdsgrupp.

Styrelsen tackar för det goda samarbetet med alla boende under 2020.



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvaras av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

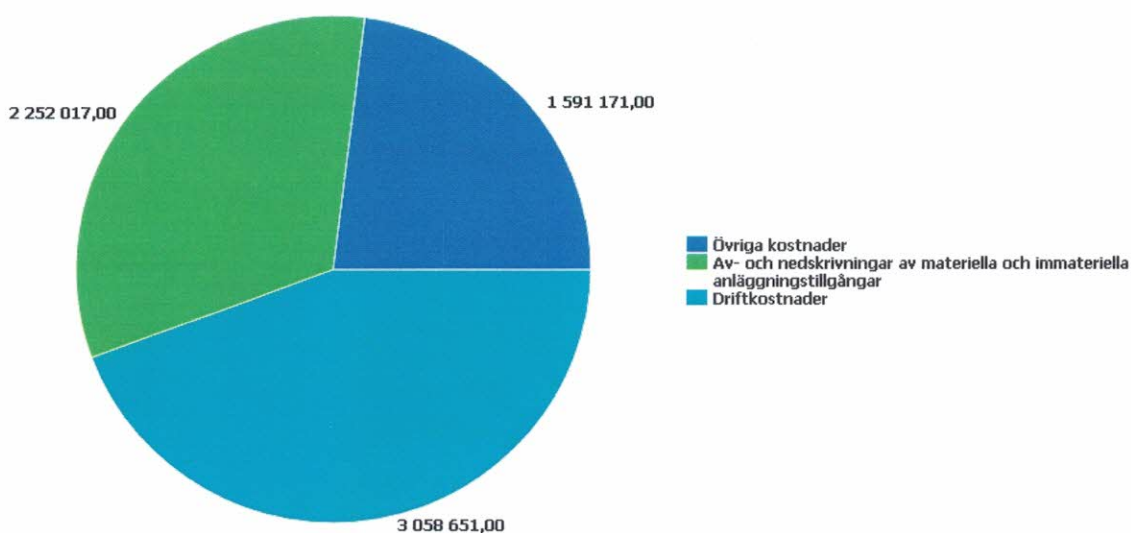
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

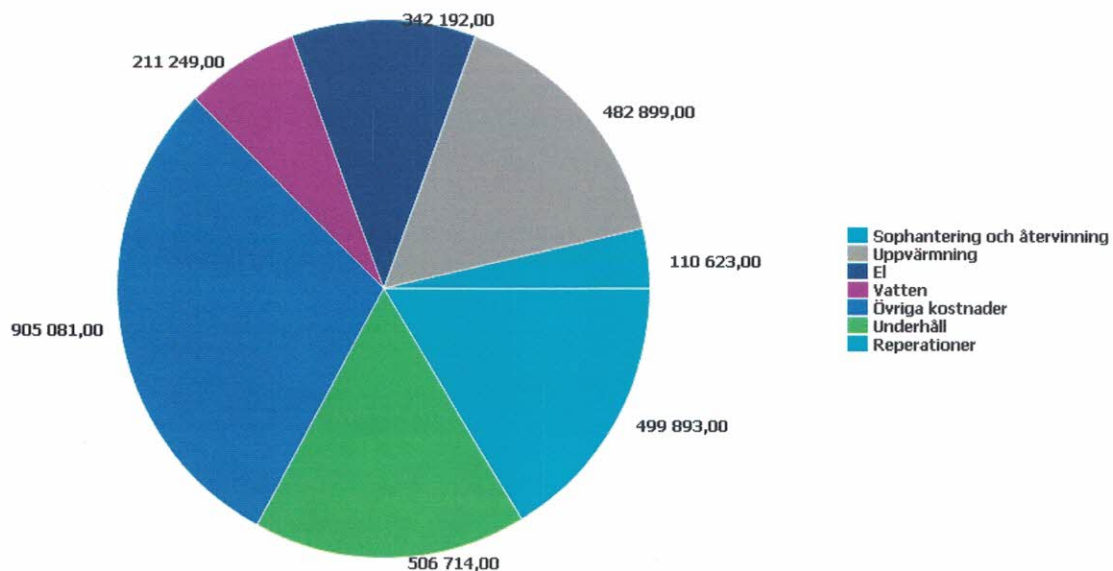
Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 058 651	2 491 732
Övriga externa kostnader	861 960	950 471
Personalkostnader	114 654	115 017
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2 252 017	2 252 017
Finansiella poster	614 557	663 313
Summa kostnader	6 901 839	6 472 550



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2020	2019
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	3 662	13 373
Trädgårdsskötsel extra debiterat	7 853	0
Systematiskt brandskyddsarbete	15 764	25 681
Serviceavtal	125 501	79 984
Inre skötsel/städ extra	0	17 662
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	119 938	0
Hissbesiktning	15 266	19 198
Bevakningskostnader	93 308	0
Snö- och halkbekämpning	24 375	31 875
Rep bostäder utg för köpta tj	19 017	28 051
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	19 754	12 769
Rep installationer utg för köpta tj	243 185	141 130
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	29 271	37 799
Rep install utg för köpta tj Värme	6 581	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	41 700	375
Rep install utg för köpta tj El	30 619	23 924
Rep install utg för köpta tj Hissar	45 790	101 760
Rep huskropp utg för köpta tj	17 311	3 125
Rep markytor utg för köpta tj	291	14 256
Övriga Reparationer	26 913	0
Vattenskador	19 462	1 158
UH installationer utg för köpta tj	184 839	1 203
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	66 135
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	35 256
UH huskropp utg för köpta tj	108 440	106 791
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	131 504	0
UH Markytor utg för köpta tj	81 931	27 875
Fastighetsel	342 192	440 614
Uppvärmning	482 899	511 626
Vatten	211 249	204 283
Sophämtning	110 623	120 038
Fastighetsförsäkring	77 014	75 240
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	314 600	314 600
Övriga fastighetskostnader	72 500	0
Fastighetskatt	32 450	32 170
Förbrukningsmaterial	2 850	3 782
Summa driftkostnader	3 058 651	2 491 732



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2020-12-31	2019-12-31
BOA	7 227 kr/kvm	7 227 kr/kvm
Belopp i kr	2020	2019
Bevakningskostnader	13	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	44	44
Fastighetsel	47	61
Fastighetsförsäkring	11	10
Fastighetsskatt	4	4
Förbrukningsmaterial	0	1
Hissbesiktning	2	3
Inre skötsel/städ extra	0	2
Inre skötsel/städ grund	0	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	17	0
Rep bostäder utg för köpta tj	3	4
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	3	2
Rep huskropp utg för köpta tj	2	0
Rep install utg för köpta tj El	4	3
Rep install utg för köpta tj Hissar	6	14
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	4	5
Rep install utg för köpta tj Ventilation	6	0
Rep install utg för köpta tj Värme	1	0
Rep installationer utg för köpta tj	34	20
Rep markytor utg för köpta tj	0	2
Serviceavtal	17	11
Snö- och halkbekämpning	3	4
Sophämtning	15	17
Systematiskt brandskyddsarbete	2	4
Trädgårdsskötsel extra debiterat	1	0
UH huskropp utg för köpta tj	15	15
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	18	0
UH installationer utg för köpta tj	26	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	9
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	5
UH Markytor utg för köpta tj	11	4
Uppvärmning	67	71
Vatten	29	28
Vattenskador	3	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	1	2
Övriga fastighetskostnader	10	0
Övriga Reparationer	4	0
Summa driftkostnader	423,23	344,78

Brf Focken på Limhamn

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Focken på Limhamn i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Focken på Limhamn, org.nr 769622-8985

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Focken på Limhamn 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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.

De auktoriserade revisoreernas ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.

Den förtroendevalde 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 att 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Focken på Limhamn för år 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 uttalande

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 revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer 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 vårt uttalande.

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 tryggsamt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas 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.

Malmö den 20/3 2021

Ernst & Young AB

Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Johnny Forsberg
Förtroendevald revisor