2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Tonfisken

Varsågod!
Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tonfisken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2048.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-09-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-01-18 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-16 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

Kjell Åke Jönsson	Ledamot
Per Erik Vilhelm Lindell	Ledamot
Inger Monica Yvonne Lund	Ledamot
Sten Christer Trulsson	Ledamot
Tommy Hans Gunnar Falk	Suppleant
Siv Monica Lindskog	Suppleant
Hans Mikael Patrik Sahlin	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Boel Hansson	Ordinarie Extern	Grant Thornton Sweden AB

Valberedning
Anna-Lena Janséus
Agneta Reimers Sammankallande

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-23.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tonfisken 22	1999	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

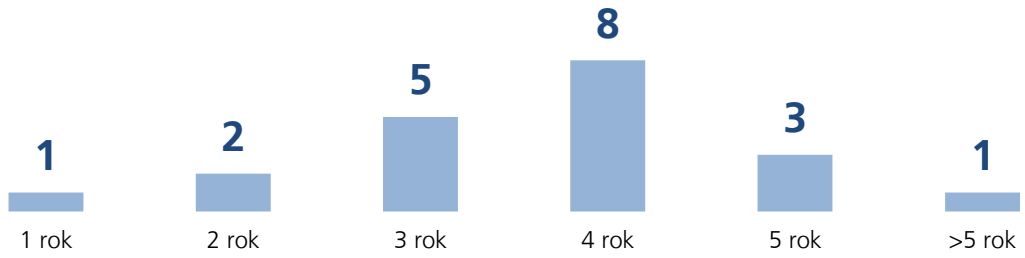
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 2001 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2001.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 611 m², varav 2 416 m² utgör lägenhetsyta och 195 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	**År**
Besiktning av hissar enligt föreskrift genomförd	2020
Utbyte av fläktmotor med styr- och kontrollsystem på hus A som avhjälpande underhåll	2020
Besiktning av brandluckor enligt föreskrift genomförd	2020
Garagefläkt utbytt som avhjälpande underhåll	2020
Låssmed har kontrollerat samtliga lås på allmänna utrymmen	2020

Planerat underhåll	År	Kommentar
Spolning av avloppssystem utreds	2021	
Byte av fläktsystem hus B	2021	Förebyggande underhåll med tanke på akut byte på hus A

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

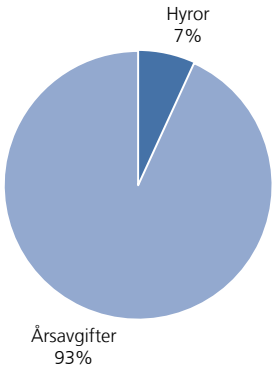
Avtal	Leverantör
Ekonomiförvaltning	SBC
Serviceavtal fjärrvärme	E.ON
Serviceavtal hissar	Kone
Serviceavtal garageport	Assa Abloy
Serviceavtal ventilationssystem	Ventkontroll RB
Serviceavtal fastighetsskötsel	Hjertmer Fastighetsservice

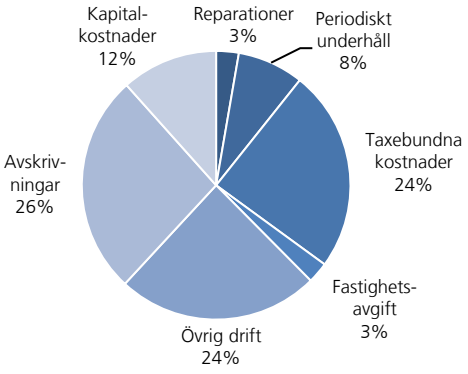
Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**969 771**	**415 744**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 835 645	1 831 196
Minskning kortfristiga fordringar	1 060	1 500
	1 836 705	**1 832 696**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	890 002	844 221
Finansiella kostnader	166 868	176 442
Minskning av långfristiga skulder	325 000	250 000
Minskning av kortfristiga skulder	383	8 005
	1 382 252	**1 278 668**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**1 424 223**	**969 771**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**454 452**	**554 028**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna
Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader





Skatter och avgifter
Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande förvaltning av fastighet och trädgård har skett enligt plan.

För större underhålls åtgärder, se redovisning under utfört underhåll.

I den av styrelsen fastlagda budgeten för 2021 lämnades medlemsavgifterna oförändrade.

Uppdaterad energideklaration är upprättad, med resultatet 128 kWh/m2.

Radonmätning genomförd med värden under detekteringsgränsen eller i ett fall långt under gällande gränsvärde.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st
Överlåtelser under året: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 28
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 29

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	707	707	707	707
Lån/m² bostadsrättsyta	6 379	6 514	6 617	6 721
Elkostnad/m² totalyta	16	18	18	15
Värmekostnad/m² totalyta	84	90	96	92
Vattenkostnad/m² totalyta	24	19	17	18
Kapitalkostnader/m² totalyta	64	68	73	74
Soliditet (%)	73	72	72	72
Resultat efter finansiella poster (tkr)	397	429	-1 210	400
Nettoomsättning (tkr)	1 834	1 831	1 814	1 828

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 416 m² bostäder och 195 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	38 200 000	0	0	38 200 000
Fond för yttre underhåll	461 712	233 406	-5 100	233 406
S:a bundet eget kapital	**38 661 712**	**233 406**	**-5 100**	**38 433 406**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 768 505	-233 406	433 670	2 568 240
Årets resultat	396 813	396 813	-428 570	428 570
S:a fritt eget kapital	**3 165 317**	**163 407**	**5 100**	**2 996 811**
S:a eget kapital	**41 827 029**	**396 813**	**0**	**41 430 217**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	396 813
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 001 910
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-233 406
summa balanserat resultat	**3 165 317**

Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	114 125
att i ny räkning överförs	**3 279 442**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 833 878	1 831 136
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 767	60
Summa rörelseintäkter		**1 835 645**	**1 831 196**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-806 312	-746 367
Övriga externa kostnader	Not 5	-83 690	-97 854
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-381 962	-381 962
Summa rörelsekostnader		**-1 271 964**	**-1 226 183**
RÖRELSERESULTAT		**563 681**	**605 012**
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-166 868	-176 442
Summa finansiella poster		**-166 868**	**-176 442**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**396 813**	**428 570**
ÅRETS RESULTAT		**396 813**	**428 570**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7,11	56 048 645	56 430 607
Summa materiella anläggningstillgångar		**56 048 645**	**56 430 607**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**56 048 645**	**56 430 607**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	20
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 8	1 406 600	963 799
Summa kortfristiga fordringar		**1 406 600**	**963 819**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		18 514	7 903
Summa kassa och bank		**18 514**	**7 903**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 425 114**	**971 722**
SUMMA TILLGÅNGAR		**57 473 759**	**57 402 329**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 200 000	38 200 000
Fond för yttre underhåll	Not 9	461 712	233 406
Summa bundet eget kapital		**38 661 712**	**38 433 406**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 768 505	2 568 240
Årets resultat		396 813	428 570
Summa fritt eget kapital		**3 165 317**	**2 996 811**
SUMMA EGET KAPITAL		**41 827 029**	**41 430 217**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	5 875 000	9 387 500
Summa långfristiga skulder		**5 875 000**	**9 387 500**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	9 537 500	6 350 000
Leverantörsskulder		44 342	47 832
Övriga skulder		9 900	11 550
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	179 988	175 231
Summa kortfristiga skulder		**9 771 730**	**6 584 613**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**57 473 759**	**57 402 329**

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas. Byggnaden förväntas vara fullt avskriven år 2129.

Avskrivningar	**2020**	**2019**
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	**2019**
Årsavgifter	1 708 464	1 708 464
Hyror garage moms	41 250	43 450
Hyror garage	84 150	79 200
Öresutjämning	14	22
	1 833 878	**1 831 136**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	**2019**
Återbäring försäkringsbolag	1 707	0
Övriga intäkter	60	60
	1 767	**60**

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2020	2019
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	84 133	83 619
Fastighetsskötsel beställning	14 419	8 869
Fastighetsskötsel gård beställning	20 650	1 063
Snöröjning/sandning	0	869
Städning entreprenad	43 711	39 454
Hissbesiktning	3 560	0
Myndighetstillsyn	3 125	0
Serviceavtal	31 409	29 587
Förbrukningsmateriel	791	2 745
Teleport/hissanläggning	4 241	3 855
Brandskydd	3 988	0
	210 026	**170 061**
Reparationer		
Gemensamma utrymmen	0	14 056
Lås	2 808	0
VVS	0	14 791
Värmeanläggning/undercentral	0	12 672
Ventilation	22 916	0
Elinstallationer	0	3 879
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	13 989	12 250
Hiss	0	59 873
	39 713	**117 521**
Periodiskt underhåll		
Entré/trapphus	0	5 100
Ventilation	114 125	0
	114 125	**5 100**
Taxebundna kostnader		
El	40 575	47 719
Värme	218 148	234 426
Vatten	62 953	50 895
Sophämtning/renhållning	27 878	29 711
	349 554	**362 751**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	22 503	22 292
Kabel-TV	33 631	32 922
	56 134	**55 214**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**36 760**	**35 720**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**806 312**	**746 367**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2020	2019
Kreditupplysning	1 226	919
Tele- och datakommunikation	6 559	6 910
Revisionsarvode extern revisor	13 669	13 600
Föreningskostnader	438	3 700
Förvaltningsarvode	34 133	33 892
Förvaltningsarvoden övriga	644	644
Administration	4 238	8 038
Konsultarvode	18 313	25 772
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 470	4 380
	83 690	**97 854**

Not 6 AVSKRIVNINGAR	**2020**	**2019**
Byggnad	381 962	381 962
	381 962	**381 962**

Byggnaden förväntas vara fullt avskriven år 2129.

Not 7 BYGGNADER OCH MARK	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	60 143 750	60 143 750
Utgående anskaffningsvärde	**60 143 750**	**60 143 750**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 713 143	-3 331 181
Årets avskrivningar enligt plan	-381 962	-381 962
Utgående avskrivning enligt plan	**-4 095 105**	**-3 713 143**
Planenligt restvärde vid årets slut	**56 048 645**	**56 430 607**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	14 290 000	14 290 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	36 818 000	36 818 000
Taxeringsvärde mark	24 000 000	24 000 000
	60 818 000	**60 818 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	60 000 000	60 000 000
Lokaler	818 000	818 000
	60 818 000	**60 818 000**

Not 8 ÖVRIGA FORDRINGAR	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Skattekonto	251	251
Skattefordran	640	1 680
Klientmedel hos SBC	1 405 709	961 868
	1 406 600	**963 799**

Not 9 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Vid årets början	233 406	1 363 852
Reservering enligt stadgar	233 406	233 406
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-5 100	-1 363 852
Vid årets slut	**461 712**	**233 406**

Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors-ändringsdag
Nordea	0,990 %	6 025 000	6 150 000	2025-01-15
Nordea	1,050 %	3 943 750	4 093 750	2021-11-17
Nordea	1,100 %	5 443 750	5 493 750	2021-01-20
Summa skulder till kreditinstitut		**15 412 500**	**15 737 500**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 537 500	-6 350 000	
		5 875 000	**9 387 500**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 662 500 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 11 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	22 349 000	22 349 000

Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	28 175	30 036
Avgifter och hyror	151 813	145 195
	179 988	**175 231**

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Byte av fläktsystem på hus B planeras göras under våren 2021.

Spolning av avloppssystem utredes under år 2021.

Återställning av trädfällning planeras till sommaren 2021.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

LIMHAMN den 16 / 3 2021

Kjell Åke Jönsson
Ledamot

Per Erik Vilhelm Lindell
Ledamot

Inger Monica Yvonne Lund
Ledamot

Sten Christer Trulsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 / 3 2021
Grant Thornton Sweden AB

Bøel Hansson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tonfisken
Org.nr. 769604-7906

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tonfisken 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tonfisken för år 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 23 mars 2021

Grant Thornton Sweden AB

Boel Hansson

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen
Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen
Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapssåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen
Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga fordringar).
Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).
Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.
KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även ”Avskrivningar”).

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!

KONTOR
STOCKHOLM (**HUVUDKONTOR**) 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722
www.sbc.se