

# Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

BRF Strået  
Org nr: 782000-0607



---

# 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, fastighetservice 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.

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Strået får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2018-07-01 till 2019-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 1957-07-06. Nuvarande stadgar registrerades 2018-01-30.

Föreningen har sitt säte i Avesta kommun.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 246% till 285%.

I resultatet ingår avskrivningar med 671 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 244 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Strået 3 i Avesta kommun. På fastigheten finns 5 byggnader med 115 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1959. Fastighetens adress är Axel Johnsons väg 87-93 samt Kolgillaregatan 10-12 i Avesta.

Fastigheten är försäkrad i Folksam från 2018-01-01, tidigare Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseförsäkring och skadedjursavtal. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
18	58	36	3	115

### Dessutom tillkommer:

Hysesrätter	Lokaler	Garage	P-platser
	0	19	44

Total tomtarea 8 216 m<sup>2</sup>  
Bostäder bostadsrätt 6 894 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 30 698 000 kr  
Föregående års taxeringsvärde 26 486 000 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 277 och planerat underhåll för 215. 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.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 227 tkr per år.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 3 100 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 310 tkr/år.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 825 tkr.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	1997/1998	Badrum inkl ytskikt
Fönsterbyten	1998/1990	Byte till plastfönster Lägenheter som byggts utan balkong
Komplettering balkonger	1998/1999	
Inglasning balkonger	2005/2007	
Byte termostatventiler och injustering värme	2013-2014	
Fasadbyte inklusive isolering låghusen	2016/2018	
Iordningsställande av föreningslokal	2017/2018	

### Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Stamspolning	186 875 kr
Byte cirkulationspump	28 548 kr

### Planerat underhåll

År

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Laila Borger	Ordförande	2020
Christina Floren	Sekreterare	2019
Hans Johansson	Ledamot	2020
Håkan Wörlin	Ledamot	2019
Gösta Fagerlund	Ledamot	2019

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Bo Ericsson	Suppleant	2020

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Utsedd av</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisor Stämman

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.

När föreningens enda uthyrningslokal blev ledig beslutade styrelsen att använda denna för internt bruk i föreningen. Det tidigare styrelserummet har gjorts om till övernattningsrum som kan hyras av föreningens medlemmar.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 127 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 129 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-07-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgiften.

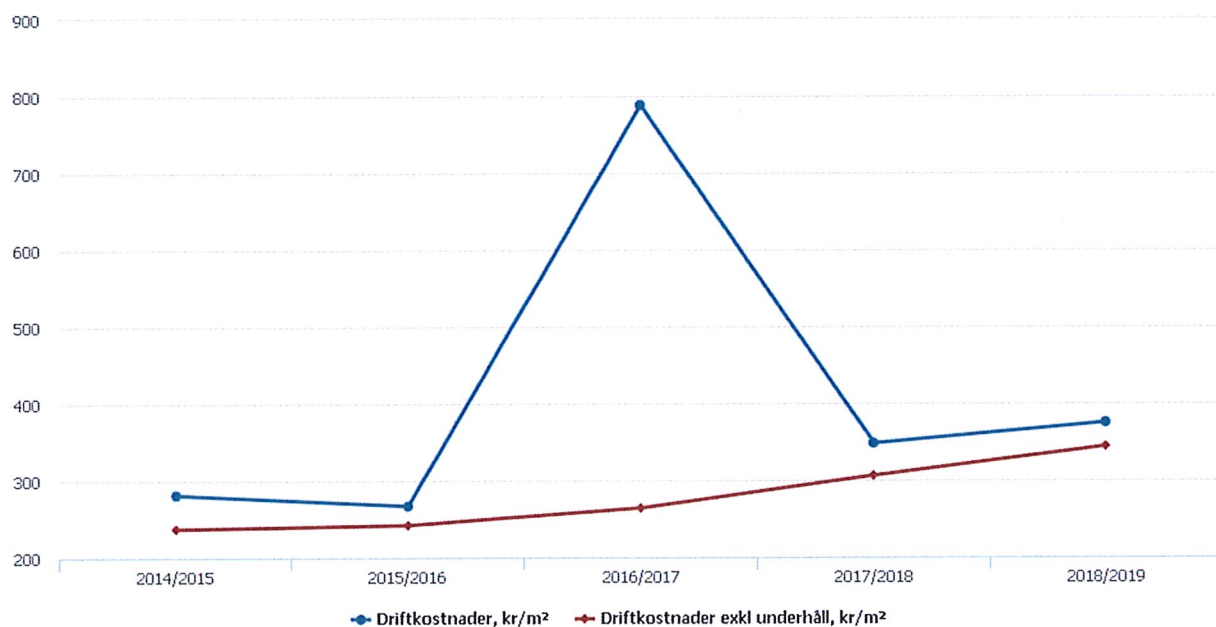
Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 648 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	4 625	4 476	4 312	4 312	4 250
Resultat efter finansiella poster	573	467	-2 927	580	422
Årets resultat	573	467	-2 927	580	422
Balansomslutning	17 217	17 206	17 365	20 998	19 029
Soliditet %	17	14	11	23	22
Likviditet %	285	246	205	312	249
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	648	630	605	605	597
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	375	348	788	267	281
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	344	306	264	242	237
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 955	2 043	2 102	2 198	1 998



**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.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	511 300	817 723	539 921	467 096
Disposition enl. årsstämmobeslut			467 096	-467 096
Reservering underhållsfond		850 000	-850 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-215 422	215 422	
Årets resultat				572 841
<b>Vid årets slut</b>	<b>511 300</b>	<b>1 452 301</b>	<b>372 439</b>	<b>572 841</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 007 017
Årets resultat	572 841
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-850 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	215 422
<b>Summa</b>	<b>945 280</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **945 280**

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

### *Förtydligande av årets resultat*

Årets resultat före fondförändring	572 841
Avsättning till underhållsfond	- 850 000
Ianspråktagande av underhållsfond	215 422
<i>Årets resultat när fondförändring beaktas</i>	<i>- 61 737</i>



# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 625 070	4 475 895
Övriga rörelseintäkter	Not 3	402 687	304 433
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 027 757</b>	<b>4 780 328</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 587 199	-2 396 974
Övriga externa kostnader	Not 5	-242 954	-235 001
Personalkostnader	Not 6	-679 192	-669 173
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-670 852	-703 899
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 180 197</b>	<b>-4 005 047</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>847 560</b>	<b>775 282</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	10 412	8 492
Räntekostnader och liknande resultatposter		-285 131	-316 678
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-274 719</b>	<b>-308 186</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>572 841</b>	<b>467 096</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>572 841</b>	<b>467 096</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	13 105 644	13 769 806
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	14 260	20 951
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 119 904</b>	<b>13 790 757</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 119 904</b>	<b>13 790 757</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	645	29 124
Övriga fordringar	Not 12	115 779	128 499
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	152 844	152 696
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>269 268</b>	<b>310 319</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	3 828 312	3 105 248
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 828 312</b>	<b>3 105 248</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 097 580</b>	<b>3 415 567</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>17 217 484</b>	<b>17 206 323</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2019-06-30	2018-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	511 300	511 300	
Fond för yttre underhåll	1 452 301	817 723	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 963 601</b>	<b>1 329 023</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	372 439	539 921	
Årets resultat	572 841	467 096	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>945 280</b>	<b>1 007 017</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 908 881</b>	<b>2 336 039</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	12 868 602	13 479 698
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 868 602</b>	<b>13 479 698</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	611 096	611 096
Leverantörsskulder		125 216	111 744
Övriga skulder	Not 16	157 787	146 152
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	545 903	521 594
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 440 002</b>	<b>1 390 586</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>17 217 484</b>	<b>17 206 323</b>

# 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	70
Ombyggnad badrum och stamledningar till dessa	Linjär	39
Byte fönster	Linjär	47
Balkongrenovering	Linjär	36
Balkonginglasning	Linjär	40
Sophus	Linjär	10
Isolering låghus	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Belopp i kronor om inte annat anges

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 470 708	4 340 575
Hyror, bostäder	5 574	6 684
Hyror, lokaler	0	1 448
Hyror, garage	70 908	63 768
Hyror, p-platser	82 260	66 420
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-660	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 720	-3 000
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 625 070</b>	<b>4 475 895</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Kabel-tv-avgifter	171 000	171 000
Övriga ersättningar	18 415	18 902
Fakturerade kostnader	1 920	540
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	62 124	62 124
Övriga rörelseintäkter	2 514	1 895
Försäkringsersättningar	146 714	49 972
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>402 687</b>	<b>304 433</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-215 423	-288 438
Reparationer	-277 442	-84 659
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-94 180	-81 460
Försäkringspremier	-94 277	-95 975
Kabel- och digital-TV	-240 736	-238 875
Systematiskt brandskyddsarbete	-11 532	-11 146
Sotning	0	-8 313
Obligatoriska besiktningar (energiplan, hissbesiktningar)	-55 584	-27 984
Snö- och halkbekämpning	-79 575	-76 846
Drift och förbrukning, övrigt (sanering mm)	-20 295	-8 750
Förbrukningsinventarier (gråsuggor mm)	-31 949	-23 695
Fordons- och maskinkostnader	-813	0
Vatten	-199 338	-213 389
Fastighetsel	-168 415	-151 564
Uppvärmning	-923 027	-937 784
Sophantering och återvinning	-140 731	-130 437
Förvaltningsarvode drift (underhållsplan, stadgar, GDPR mm)	-33 882	-17 660
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-2 587 199</b>	<b>-2 396 974</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2018-07-01</b>	<b>2017-07-01</b>
	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Förvaltningsarvode administration	-156 212	-151 272
IT-kostnader	-2 431	-2 677
Arvode, yrkesrevisorer	-6 975	-7 069
Övriga förvaltningskostnader	-31 423	-30 043
Kreditupplysningar	-4 800	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 235	-21 366
Telefon och porto	-14 265	-12 946
Serviceavgifter	-7 063	-7 147
Konsultarvoden	-3 000	0
Bankkostnader	-1 550	-2 480
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-242 954</b>	<b>-235 001</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2018-07-01</b>	<b>2017-07-01</b>
	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Lön till kollektivanställda	-321 296	-316 735
Uttagsskatt	-105 246	-104 823
Styrelsearvoden	-32 990	-31 580
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-69 804	-68 454
Övriga personalkostnader	-2 547	-2 617
Sociala kostnader	-147 309	-144 963
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-679 192</b>	<b>-669 173</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar**

	<b>2018-07-01</b>	<b>2017-07-01</b>
	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Avskrivning Byggnader	-52 978	-52 978
Avskrivningar tillkommande utgifter	-611 184	-611 184
Avskrivning Maskiner och inventarier	-6 690	-39 737
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-670 852</b>	<b>-703 899</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	<b>2018-07-01</b>	<b>2017-07-01</b>
	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	9 438	8 350
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	974	142
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>10 412</b>	<b>8 492</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	4 551 700	4 551 700
Mark	212 300	212 300
Tillkommande utgifter	20 697 000	20 297 000
Markanläggningar	90 326	90 326
	<b>25 551 326</b>	<b>25 151 326</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>25 551 326</b>	<b>25 151 326</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-3 977 678	-3 924 700
Tillkommande utgifter	-7 713 516	-7 102 332
Markanläggningar	-90 326	-90 326
	<b>- 11 781 520</b>	<b>- 11 117 358</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-53 000	-53 000
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-611 000	-611 000
Årets avskrivning markanläggningar	0	0
	<b>- 664 000</b>	<b>- 664 000</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 12 445 520</b>	<b>- 11 781 358</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>13 105 644</b>	<b>13 769 968</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	521 044	574 000
Mark	212 300	212 300
Tillkommande utgifter	12 372 300	12 983 668
Markanläggningar	0	0
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	30 400 000	26 200 000
Lokaler	298 000	286 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>30 698 000</b>	<b>26 486 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>24 218 000</i>	<i>21 429 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 480 000</i>	<i>5 057 000</i>



**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	341 164	324 221
	<b>341 164</b>	<b>324 221</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Maskiner och inventarier		16 943
	<b>0</b>	<b>16 943</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>341 164</b>	<b>341 164</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-320 213	-280 476
	<b>- 320 213</b>	<b>- 280 476</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-6 690	-39 737
	<b>- 6 690</b>	<b>- 39 737</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 326 903</b>	<b>- 320 213</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>14 260</b>	<b>20 951</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	14 260	20 951

**Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2019-06-30	2018-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	645	29 124
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>645</b>	<b>29 124</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	2019-06-30	2018-06-30
Skattefordringar	71 942	84 662
Skattekonto	33 483	33 483
Andra kortfristiga fordringar	10 354	10 354
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>115 779</b>	<b>128 499</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna ränteintäkter	4 730	4 379
Förutbetalda försäkringspremier	47 841	46 436
Förutbetalda driftkostnader	0	3 875
Förutbetald kabel-tv-avgift	60 449	59 725
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 824	38 281
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>152 844</b>	<b>152 696</b>





**Not 14 Kassa och bank**

	2019-06-30	2018-06-30
Handkassa	1 000	1 000
Bankmedel	2 725 333	2 316 247
Transaktionskonto	1 101 978	788 001
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 828 312</b>	<b>3 105 248</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	13 479 698	14 090 794
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-611 096	-611 096
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>12 868 602</b>	<b>13 479 698</b>

Kreditgivare	Räntesats *	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,30%	2020-04-30	461 740,00	0,00	24 000,00	437 740,00
STADSHYPOTEK	1,95%	2020-10-30	1 716 856,00	0,00	76 304,00	1 640 552,00
STADSHYPOTEK	1,57%	2021-03-30	1 900 000,00	0,00	50 000,00	1 850 000,00
STADSHYPOTEK	1,46%	2022-04-30	1 267 672,00	0,00	0,00	1 267 672,00
STADSHYPOTEK	1,97%	2023-01-30	2 100 382,00	0,00	74 792,00	2 025 590,00
STADSHYPOTEK	1,55%	2023-06-01	3 894 144,00	0,00	186 000,00	3 708 144,00
STADSHYPOTEK	1,79%	2024-01-30	2 750 000,00	0,00	200 000,00	2 550 000,00
<b>Summa</b>			<b>14 090 794,00</b>	<b>0,00</b>	<b>611 096,00</b>	<b>13 479 698,00</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 611 096 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

**Not 16 Övriga skulder**

	2019-06-30	2018-06-30
Skuld för moms	105 246	104 823
Skuld sociala avgifter och skatter	51 821	37 903
Avräkning hyror och avgifter	720	0
Clearing	0	3 426
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>157 787</b>	<b>146 152</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

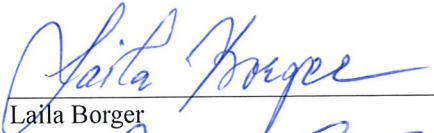
	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna löner	39 776	38 851
Upplupna räntekostnader	33 242	39 437
Upplupna elkostnader	40 895	34 820
Upplupna värmekostnader	48 754	45 710
Upplupna revisionsarvoden	7 000	7 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 938	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	367 298	355 776
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>545 903</b>	<b>521 594</b>

**Ställda säkerheter**

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	18 845 000	18 845 000

## Styrelsens underskrifter

Avesta 2019-09-18



Laila Borger



Christina Floren



Hans Johansson



Håkan Wörlin



Gösta Fagerlund

Vår revisionsberättelse har avlämnats 2019 - 10 - 17



KPMG AB  
Torbjörn Sjöström  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Strået, org. nr 782000-0607

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Strået för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30.

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 30 juni 2019 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 upp-lyser, 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 BRF Strået för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 trygghande 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 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 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, viktiga 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.

Borlänge den 14 oktober 2019

KPMG AB



Torbjörn Sjöström

Auktoriserad revisor

---

# 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 inre underhåll**

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## **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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 motsvarats 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.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **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 planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

---

# BRF Strået

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Strået i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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](http://www.riksbyggen.se)

