



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Brage får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01—2019-12-31.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag.

Föreningens fastighet Boden Brage 3 är belägen i kvarteret Brage inom Bodens kommun med adresserna Kungsgatan 15, 17 och 19.

Huset färdigställdes år 1990 för en sammanlagd produktionskostnad av 54.345.289 kronor och innehåller 49 bostäder om 3.939 kvm samt lokaler om 1.089 kvm, totalt 5.028 kvm,

Lägenheter	Antal	Lägenheter	Antal	Lägenheter	Antal
2 rum & kök	20	4 rum & kök	2	8 rum & kök	1
3 rum & kök	25	5 rum & kök	1	Totalt	49

Inom kvarteret Brage finns förutom brf Brage's fastighet även två hus med hyreslägenheter som ägs av stiftelsen BodenBo. All mark inom kvarteret Brage inklusive kvarterets bilplatser nyttjas tillsammans med BodenBo genom samverkan i Brage samfällighetsförening. Brf Brage's andelstal för drift och underhåll av samfälligheten uppgår till 55/79 och för stiftelsen BodenBo 24/79.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Reparationer & underhåll

Större reparationsarbeten under året,

Brand utbröt i en affärslokal i september. Reparationsarbete pågår och beräknas vara klart sommaren 2020.

Under året påbörjades ombyggnad och reparation av värme- & kylsystemet för vissa av affärslokalerna.

Detta arbete beräknas vara klart våren 2020.

Upphandling av ny hiss i entré 19 slutfördes under året. Hissbytet planerades ursprungligen att genomföras under året men på grund av försening är det senarelagt till maj 2020.

Upphandling av yttre ommålning genomfördes under hösten. Målning kommer att ske sommaren 2020.

Pågående ej slutförda större reparationsarbeten,

Byte av pumpar i pumpgrop 3.

Mindre reparationsarbeten under året,

Två lägenheter har renoverat sina badrum med avloppsbrunnar.

Föreningen har enligt stadgarna bekostat nya golvbrunnar med tillhörande ledningar.

Nya träningslokalen togs i bruk fullt ut i början av året. I samband med detta har angränsande dusch- och bastuutrymmen rustats upp med bland annat nya duschar.

Källargolv har målats om genom ideella insatser av medlemmar.

#### Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som konsultföretaget Sweco arbetade fram 2015.

### Fastighetsskötsel

Huvuddelen av fastighetsskötseln samt städning av källarutrymmen och gemensamhetslokaler har utförts av vicevärdarna och medlemmar. Städning av entréer & trapphus samt underhåll av hissar har utförts av entreprenörer.

### Försäkring

Fastigheten Brage 3 har under året varit fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Norrbotten. Förutom fastighetsförsäkring ingår även bostadsrättstillägg i föreningens försäkring.

### Avgifter och hyror

Årsavgiften för bostäderna har under 2019 uppgått till 650 kronor per kvadratmeter. Styrelsen fattade beslut att höja årsavgiften från 2020-01-01 med 3,5 procent.

Höjningen är föranledd av två förändringar under året som ingår i årsavgiften,

Från 2019-04-01 har föreningen tecknat gruppavtal med Comhem som förutom TV även omfattar bredbandsanslutning samt telefoni för samtliga lägenheter.

Från 2019-11-01 ingår även lägenheternas elförbrukning i årsavgiften.

Lokalhyror baseras på individuella hyresavtal med respektive hyresgäst.

### Föreningsstämma och medlemsmöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-19. På stämman var 27 medlemmar närvarande. Därutöver har två medlemsmöten hållits, ett på våren och ett på hösten.

### Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning,

Urban Engström	Ordförande	Harrieth Engström	Ledamot
Helene Baum	Ledamot, sekreterare	Göran Sjökvist	Ledamot t.o.m. 19 okt
Jan Olsson	Ledamot, ek.ansvarig	Lennart Jansson	Ledamot
Ann-Kristin Sjökvist	Ledamot	Mari Eriksson	Ledamot fr.o.m. 19 maj

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för, Helene Baum, Jan Ohlsson och Lennart Jansson.

Styrelsen har under året hållit sex protokollförda sammanträden.

### Firmatecknare

Firmatecknare, två i förening, har under året varit,

Urban Engström, Göran Sjökvist, Cathinka Löfgren, Lennart Jansson och Jan Olsson.

### Revisorer

Revisorer har under året varit,

Karin Jonsson, intern revisor samt Pär Thorsson, G:a Sävast Revision AB, extern revisor.

### Valberedning

Valberedning har under året varit,

Bo-Lennart Aldén sammankallande, samt Hans Grönlund och Joel Johnsson.

### Fritidsverksamhet

Föreningens fritidskommitté bytte under året namn till Aktiva Brage.

Under året har föreningens fritidsverksamhet, Aktiva Brage, organiserats av en kommitté med följande ledamöter, Harrieth Engström (sammankallande), Kurt Öhrvall, Inga Öhrvall och Ann-Kristin Sjökvist.

Kurt Öhrvall har varit ansvarig för snickeriet och målrummet. Övriga gemensamhetslokaler har Harrieth Engström, Inga Öhrvall och Ann-Kristin Sjökvist ansvarat för.

Kommittén har som vanligt under året varit mycket aktiv och anordnat många gemensamma aktiviteter som vin- och whiskyprovning, grillkväll, surströmming, jullunch och städning av föreningens gemensamma lokaler med avslutande soppkväll. Alla aktiviteter har varit välbesökta och uppskattade.

Föreningens gemensamma lokaler som samlingsal, gym, bastu med relax, snickeri samt vävstuga har nyttjats flitigt av medlemmarna under året. Samlingsalen som har övernattningsmöjligheter har också nyttjats av medlemmarna då extra sängplatser har behövts.

### Vicevärd, anställda, övrig organisation

Jan Olsson och Helene Baum har under året varit vicevärdar.

Nyckelvärdar har varit Urban Engström, Hans Grönlund, Kurt Öhrvall, Göran Sjökvist, Lennart Jansson Erik Isaksson, Oliver Engman och Kajsa Granström.

Nyckelvärdar har bl.a. nycklar till alla teknikrum och föreningens förråd. De ska framför allt fungera som en extra beredskap om akuta situationer skulle uppstå.

Rutin för utlåning av föreningens verktyg och utrustning till medlemmarna finns. Nyckelvärdarna hanterar utlåningen med syfte att bistå medlemmarna vid rep och underhåll av sina lägenheter.

### Information, dokument

Skriftlig information har lämnats ut till medlemmarna genom informationsbladet BrageInfo samt genom anslag på föreningens anslagstavlor i entréerna.

Föreningens hemsida håller på att omarbetas.

### Framtida utveckling

Föreningens fastighet är nu 30 år. Framtiden bedöms innebära mer omfattande underhållsåtgärder. Särskild satsning på kontors- och affärslokalerna kommer att behövas, dels för att en del lokaler är slitna och dels för anpassning av lokaler efter hyresgästernas behov.

Beredskap för kostsamma åtgärder har skapats genom framförhållning i den ekonomiska planeringen. Lämplig avvägning mellan amortering på fastighetslånen samt en buffert med likvida medel säkerställer att framtida underhållsbehov kan finansieras.

Byte av en hiss ska genomföras under kommande år. Övriga två hissar planeras att bytas senare år. Ommålning av yttre trätytor ska utföras under sommaren 2020.

Ökad räntenivå på fastighetslånen kan medföra att lägenhetsavgifterna måste omprövas.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 49 st

Lägenhetsöverlåtelse under året: 3 st

Antal medlemmar 2019-12-31: 69 st

Förändring från föregående år: 0 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift debiteras enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

### Flerårsöversikt

<i>Nyckeltal</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>	<i>2017</i>	<i>2016</i>
Nettoomsättning (tkr)	3 183	3 030	2 993	3 204
Resultat efter finansiella poster (tkr)	128	398	-3	-37
Soliditet (%)	74	73	70	69
Årsavgift bostäder, kr/kvm	650	637	637	637
Genomsnitt ränta fastighetslån, %	1,29	0,89	0,80	0,81
Driftkostnad, kr/kvm	359	272	347	288
Låneskuld, kr/kvm	2 219	2 292	2 511	2 683
Yttre fond, kr/kvm	2 390	2 350	2 310	2 231

### Resultatdisposition

<i>Styrelsens förslag:</i>	<i>2019</i>
Årets resultat	128 095
Täckande av årets underhållskostnad ur fond för yttre underhåll	0
Balanserat resultat	3 608 233
<i>Totalt att disponera</i>	<i>3 736 328</i>
Avsättning till yttre fond för framtida underhållskostnader	200 000
Balanserat resultat	3 536 328
<i>Totalt</i>	<i>3 736 328</i>
<i>Förslaget innebär följande utveckling av fond för yttre underhåll:</i>	<i>2019</i>
Saldo efter senaste resultatdispositionen under 2018	12 016 700
Uttag motsvarande genomfört planerat underhåll 2018	0
Överföring till fonden	200 000
<i>Utgående saldo</i>	<i>12 216 700</i>

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING (belopp i kronor)	Not	2019	2018
<i>Rörelseintäkter m.m.</i>	1		
Nettoomsättning		3 182 878	3 030 428
Övriga intäkter		92 854	6 089
<i>Summa rörelseintäkter m.m.</i>		3 275 732	3 036 517
<i>Rörelsekostnader</i>			
Driftkostnader	2	-1 803 214	-1 369 585
Underhållskostnader	3	0	0
Fastighetsskatt & fastighetsavgift	3	-92 493	-81 122
Personalkostnader	4	-203 332	-174 233
Avskrivningar	5	-923 695	-923 695
<i>Summa rörelsekostnader</i>		-3 022 734	-2 548 635
<i>Rörelseresultat</i>		252 998	487 882
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	13 206	10 942
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-141 109	-101 142
<i>Summa finansiella poster</i>		-127 903	-90 200
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		125 095	397 682
<i>Resultat före skatt</i>		125 095	397 682
Skatt	8	0	0
<b>Årets resultat</b>		125 095	397 682

ft

BALANSRÄKNING (belopp i kronor)	Not	2019	2018
<b>Tillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	40 437 706	41 361 401
Mark		1 090 231	1 090 231
Inventarier	10	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>41 527 937</u>	<u>42 451 632</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	225 000	225 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>225 000</u>	<u>225 000</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>41 752 937</u>	<u>42 676 632</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar, kostnadsfördelning	12	63 666	0
Övriga kortfristiga fordringar	13	7 246	6 871
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	61 103	41 176
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>132 015</u>	<u>48 047</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	15	4 087 677	3 536 870
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>4 219 692</u>	<u>3 584 917</u>
<i>Summa tillgångar</i>		<u>45 972 629</u>	<u>46 261 548</u>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>	16		
Medlemsinsatser		18 262 969	18 262 969
Yttre underhållsfond		12 016 700	11 816 700
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>30 279 669</u>	<u>30 079 669</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 608 233	3 410 552
Årets resultat		125 095	397 682
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>3 733 328</u>	<u>3 808 233</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<u>34 012 997</u>	<u>33 887 902</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	10 791 655	11 158 323
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>10 791 655</u>	<u>11 158 323</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	366 668	366 668
Leverantörsskulder		52 157	43 505
Skatteskulder	18	14 511	22 926
Övriga skulder	19, 20	395 965	420 163
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	338 676	362 061
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>1 167 977</u>	<u>1 215 323</u>
<i>Summa eget kapital och skulder</i>		<u>45 972 629</u>	<u>46 261 548</u>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		20 572 114	20 572 114
Säkerhet till kreditgivare		20 572 114	20 572 114

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Jämförbarheten mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret kan brista.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående räkenskapsår. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de de beräknas inflyta. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden där inte annat anges.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas.

Fastighetens livslängd bedöms vara 75 år och skrivs av på 75 år. Installationer skrivs av på 10 år.

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

### Arvoden, löner, andra ersättningar samt sociala avgifter

Föreningen har under räkenskapsåret ej haft några anställda.

	2019	2018
Styrelsearvoden enligt stämmobeslut	51 150	49 500
Löner, ersättningar & arvoden utom styrelsen	105 242	88 204
Sociala kostnader	28 041	28 341
<i>Summa</i>	<i>184 433</i>	<i>166 045</i>

### Upplysningar till enskilda poster

<i>Not 1 - Rörelseintäkter m.m.</i>	2019	2018
Årsavgifter	2 561 784	2 511 528
Hysesintäkter	621 094	518 900
<i>Delsumma nettoomsättning</i>	<i>3 182 878</i>	<i>3 030 428</i>
Övriga intäkter	6 794	6 082
Avsättning till fond för inre underhåll	0	0
Rabatter/avdrag	0	0
Kostnadsfördelning lokaler	0	0
Försäkringsersättning	86 050	0
Öresavrundning	10	7
<i>Delsumma övriga intäkter</i>	<i>92 854</i>	<i>6 089</i>
<i>Summa rörelseintäkter</i>	<i>3 275 732</i>	<i>3 036 517</i>
<i>Not 2 - Drift</i>	2019	2018
Fastighetsskötsel	6 552	4 273
Reparationer	440 971	192 735
Elström	134 985	168 101
Fjärrvärme	378 160	389 318
Vatten & avlopp	163 689	145 994
Sophantering	64 199	63 712
Förvaltningskostnader	13 356	16 356
Konsultarvoden	0	38 475
Uttaxering	362 025	181 013
Kundförlust	0	0
Övriga driftkostnader	239 276	169 608
<i>Summa</i>	<i>1 803 214</i>	<i>1 369 585</i>
<i>Not 3 - Fastighetsskatt och fastighetsavgift</i>	2019	2018
Fastighetsskatt	25 020	22 040
Fastighetsavgift	67 473	59 082
<i>Summa</i>	<i>92 493</i>	<i>81 122</i>

	2019	2018
<i>Not 4 - Personalkostnader</i>		
Löner	58 900	51 400
Arvoden och ersättningar	97 492	86 100
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	28 041	28 341
Övriga personalkostnader	18 900	8 392
<i>Summa</i>	<i>203 332</i>	<i>174 233</i>
<i>Not 5 - Avskrivningar</i>		
Byggnader & byggnadsinventarier	923 695	923 695
Inventarier	0	0
<i>Summa</i>	<i>923 695</i>	<i>923 695</i>
<i>Not 6 - Ränteintäkter och liknande poster</i>		
Ränteintäkt från bankkonto och motsvarande	13 206	10 907
Övriga ränteintäkter	0	35
<i>Summa</i>	<i>13 206</i>	<i>10 942</i>
<i>Not 7 - Räntekostnader och liknande poster</i>		
Föreningsavgäld	0	0
Räntekostnader fastighetsanknutna lån	141 109	101 142
Övriga finansiella kostnader	0	0
<i>Summa</i>	<i>141 109</i>	<i>101 142</i>
<i>Not 8 - Statlig inkomstskatt</i>		
Skattepliktiga kapitalintäkter, brf Brage	0	0
Skattepliktiga kapitalintäkter, Brage samfällighet	0	0
Avdragsgilla kapitalkostnader	0	0
Outnyttjat underskott från tidigare år	-10 180 534	-10 180 534
<i>Underlag för statlig inkomstskatt</i>	<i>-10 180 534</i>	<i>-10 180 534</i>
Statlig inkomstskatt	0	0
<i>Not 9 - Byggnader</i>		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	52 665 922	52 665 922
Årets anskaffningar	0	0
Förändring anskaffningsvärde	0	0
<i>Summa ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>52 665 922</i>	<i>52 665 922</i>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-11 304 521	-10 380 827
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-923 695	-923 695
<i>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<i>-12 228 216</i>	<i>-11 304 521</i>
<i>Planenligt restvärde vid årets slut</i>	<i>40 437 706</i>	<i>41 361 401</i>
Taxeringsvärde byggnad (värde avser resp. taxeringsår)	21 847 000	17 912 000
Taxeringsvärde mark (värde avser resp. taxeringsår)	5 381 000	3 986 000
<i>Summa taxeringsvärde</i>	<i>27 228 000</i>	<i>21 898 000</i>
<i>Not 10 - Inventarier &amp; maskiner</i>		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	102 285	102 285
Anskaffat under året	0	0
Avyttrat under året	0	0
<i>Summa ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>102 285</i>	<i>102 285</i>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-102 285	-102 285
Återförda avskrivningar på avyttrade inventarier	0	0
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	0	0
<i>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<i>-102 285</i>	<i>-102 285</i>
<i>Planenligt restvärde vid årets slut</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

	2019	2018
<i>Not 11 - Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Ackumulerade anskaffningsvärden:	225 000	225 000
Andel HSB vid årets början	0	0
Anskaffat under året	0	0
Avyttrat under året	0	0
<i>Redovisat värde vid årets slut</i>	<i>225 000</i>	<i>225 000</i>
<i>Not 12 - Fordringar kostnadsfördelning aviserad</i>		
Kostnadsfördelning	57 384	0
Övriga fordringar	6 282	0
<i>Summa</i>	<i>63 666</i>	<i>0</i>
<i>Not 13 - Övriga kortfristiga fordringar</i>		
Kostnadsfördelning (ej aviserad)	0	6 416
Medlemmar, övrig fordran	0	455
Skattekonto	7 246	0
Skattefordran	0	0
Avdragen preliminärskatt	0	0
Mervärdesskatt	0	0
Fordran försäkringsersättning	0	0
<i>Summa</i>	<i>7 246</i>	<i>6 871</i>
<i>Not 14 - Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
Fastighets- & bostadsrättsförsäkring	32 587	31 663
Gruppavtal TV mm	28 516	8 500
Renhållning	0	1 013
Bankkostnader	0	0
Webbhotell & domän	0	0
<i>Summa</i>	<i>61 103</i>	<i>41 176</i>
<i>Not 15 - Kassa och bank</i>		
Swedbank, företagskonto	109 683	130 273
Swedbank, sparkonto	0	0
SBAB, sparkonto	3 977 994	3 406 597
<i>Summa bankkonton</i>	<i>4 087 677</i>	<i>3 536 870</i>
<i>Not 16 - Eget kapital</i>		
Insatser & upplåtelseavgift, UB föregående år	18 262 969	18 262 969
<i>Belopp vid årets slut</i>	<i>18 262 969</i>	<i>18 262 969</i>
Yttre underhållsfond, UB föregående år	11 816 700	11 616 700
Vinstdisposition enligt stämmobeslut	200 000	200 000
<i>Belopp vid årets slut</i>	<i>12 016 700</i>	<i>11 816 700</i>
Balanserat resultat, UB föregående år	3 410 552	3 613 932
Vinstdisposition enligt stämmobeslut	197 682	-203 381
<i>Belopp vid årets slut</i>	<i>3 608 233</i>	<i>3 410 552</i>
Årets resultat, UB föregående år	397 682	-3 381
Vinstdisposition enligt stämmobeslut	-397 682	3 381
Årets resultat, innevarande år	125 095	397 682
<i>Belopp vid årets slut</i>	<i>125 095</i>	<i>397 682</i>
<i>Not 17 - Långfristiga skulder</i>		
Swedbank Hypotek lån 1	5 000 000	5 000 000
Swedbank Hypotek lån 2	3 500 000	3 500 000
Swedbank Hypotek lån 3	2 658 323	3 024 991
<i>Delsumma</i>	<i>11 158 323</i>	<i>11 524 991</i>
varav förfaller inom 1 år	-366 668	-366 668
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<i>10 791 655</i>	<i>11 158 323</i>
förfallotidpunkt 1-5 år från balansdagen	1 466 672	1 466 672
förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	9 324 983	9 691 651
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<i>10 791 655</i>	<i>11 158 323</i>



	2019	2018
<i>Not 18 - Skatteskulder</i>		
Mervärdesskatt	14 511	22 926
<i>Summa skatteskulder</i>	<i>14 511</i>	<i>22 926</i>
<i>Not 19 - Fond för inre underhåll</i>		
Vid årets början	409 733	507 945
Årets avsättning	0	0
Uttag under året	-35 601	-98 212
<i>Belopp vid årets slut</i>	<i>374 132</i>	<i>409 733</i>
<i>Not 20 - Övriga kortfristiga skulder</i>		
Fond för inre underhåll	374 132	409 733
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	11 489	118
Arvoden & ersättningar	7 008	6 887
Avdragen källskatt	1 937	2 055
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	1 399	1 198
Diverse kortfristiga skulder	0	172
<i>Summa övriga kortfristiga skulder</i>	<i>395 965</i>	<i>420 163</i>
<i>Not 21 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Upplupen elkostnad	27 119	28 263
Upplupen fjärrvärme	40 054	44 347
Upplupen sophantering	0	0
Övriga upplupna driftkostnader	1 112	2 158
Förutbetalda hyresintäkter	16 839	28 794
Förutbetalda lägenhetsavgifter	222 014	223 560
Förutbetald gemensamhetsel	0	11 720
Upplupna räntekostnader	11 803	8 220
Beräknat arvode för revision	14 500	15 000
Övriga diverse skulder	5 235	0
Övriga upplupna kostnader	0	0
<i>Summa</i>	<i>338 676</i>	<i>362 061</i>

**UNDERSKRIFTER**

Boden 2020-03-15

  
.....  
Urban Engström

  
.....  
Mari Eriksson

  
.....  
Helene Baum


  
.....  
Lennart Jansson


  
.....  
Ann-Kristin Sjökvist

  
.....  
Jan Olsson

  
.....  
Harrieth Engström

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 28:e Maj 2020

  
.....  
Karin Jonsson

  
.....  
Pär Thorsson  
AUTORISERAD REVISÖR

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brage i Boden**

Org.nr 716415-8904

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brage i Boden för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *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 Brage i Boden för räkenskapsåret 2019 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.

fr

## **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.

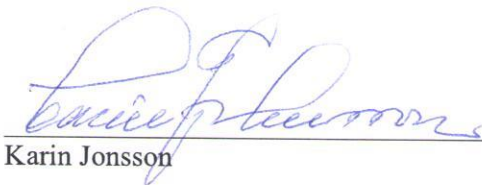
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Boden den 28 maj 2020



Pär Thorsson  
Auktoriserad revisor



Karin Jonsson