
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Poppeln i Boden
Org nr: 798500-1127



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Poppeln i Boden får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 2 105 780kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-21. Nuvarande stadgar registrerades 2019-10-01

Föreningen har sitt säte i Bodens kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år p.g.a. högre underhållskostnader men fortfarande mycket bra.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 331% till 139%.

I resultatet ingår avskrivningar med 62 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 366 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Poppeln 9 i Bodens kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 54 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1970. Fastighetens adress är Åkargränd 2 i Boden.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	24
2 rum och kök	16
3 rum och kök	14

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	43
Antal p-platser	8

Total tomtarea 3 457 m²

Total bostadsarea 3 307 m²

Årets taxeringsvärde 24 042 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 24 042 000 kr

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 118 tkr och planerat underhåll för 478 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 400 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 121 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	1 014
Huskropp utvändigt	476 750

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bertil Olsson	Ordförande	2021
Eva Öhrvall	Sekreterare	2021
Göran Sundqvist	Vice ordförande	2021
Inger Lifbom	Ledamot	2022
Ulla-Britt Eriksson	Ledamot	2022
Jan-Olov Öhrvall	Ledamot	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Monika Åström	Auktoriserad revisor	2021
Margaretha Hellman	Förtroendevald revisor	2021

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Nyström	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Arne Gustavsson	2021
Tord Laestadius	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 63 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 62 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 655 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. ✍

Flerårsöversikt

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 340	2 333	2 348	2 353	2 213
Resultat efter finansiella poster	304	680	-491	941	-373
Soliditet %	19	15	7	13	1
Likviditet %	139	331	318	244	147
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	655	655	656	659	633
Lån, kr/m ²	1 821	1 870	1 919	1 817	1 863

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 i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	303 100	0	0	211 018	14 440	680 194
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					680 194	-680 194
Reservering underhållsfond				400 000	-400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-477 764	477 764	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				0	0	
Årets resultat						304 482
Vid årets slut	303 100	0	0	133 254	772 398	304 482

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	694 634
Årets resultat	304 482
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	477 764
Summa	1 076 880

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	1 076 880
----------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 339 684	2 333 124
Övriga rörelseintäkter	Not 3	26 678	42 214
Summa rörelseintäkter		2 366 362	2 375 338
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 666 736	-1 291 223
Övriga externa kostnader	Not 5	-149 489	-152 034
Personalkostnader	Not 6	-112 022	-90 028
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-61 995	-61 995
Summa rörelsekostnader		-1 990 241	-1 595 280
Rörelseresultat		376 121	780 058
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 977	4 396
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-76 616	-104 260
Summa finansiella poster		-71 639	-99 864
Resultat efter finansiella poster		304 482	680 194
Årets resultat		304 482	680 194

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	5 452 741	5 511 938
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	4 897	7 695
Bostadslånepost		0	0
Övriga materiella anläggningstillgångar		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 457 638	5 519 633
Summa anläggningstillgångar		5 457 638	5 519 633
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	1 973	73
Övriga fordringar	Not 13	205 816	206 424
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	93 765	73 722
Summa kortfristiga fordringar		301 554	280 219
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 313 943	2 173 320
Summa kassa och bank		2 313 943	2 173 320
Summa omsättningstillgångar		2 615 497	2 453 540
Summa tillgångar		8 073 135	7 973 172

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	303 100	303 100	
Fond för yttre underhåll	133 254	211 018	
Summa bundet eget kapital	436 354	514 118	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	772 398	14 440	
Årets resultat	304 482	680 194	
Summa fritt eget kapital	1 076 880	694 634	
Summa eget kapital	1 513 234	1 208 752	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 683 600	6 023 600
Summa långfristiga skulder		4 683 600	6 023 600
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 340 000	159 600
Leverantörsskulder	Not 17	52 116	62 379
Skatteskulder	Not 18	4 067	608
Övriga skulder	Not 19	203 782	221 846
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	276 337	296 388
Summa kortfristiga skulder		1 876 302	740 821
Summa eget kapital och skulder		8 073 135	7 973 172

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	80
Tillkommande utgifter	Linjär	20
Installationer	Linjär	10-20
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar. ✎

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 166 924	2 166 924
Hyror, garage	156 900	152 400
Hyror, p-platser	29 060	27 600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-13 200	-13 800
Summa nettoomsättning	2 339 684	2 333 124

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	15 900	0
Övriga ersättningar	9 937	40 547
Fakturerade kostnader	0	900
Övriga sidointäkter	0	347
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	0
Övriga rörelseintäkter	840	420
Summa övriga rörelseintäkter	26 678	42 214

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-477 764	-188 983
Reparationer	-117 850	-29 783
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-78 020	-78 020
Försäkringspremier	-37 708	-35 362
Kabel- och digital-TV	-56 129	-41 675
Serviceavtal	-1 648	-3 180
Obligatoriska besiktningar	-1 724	-3 342
Bevakningskostnader	-8 021	-24 084
Övriga utgifter, köpta tjänster	-26 765	-22 049
Snö- och halkbekämpning	-67 537	-74 139
Förbrukningsinventarier	-15 583	-24 700
Fordons- och maskinkostnader	0	-369
Vatten	-153 079	-130 334
Fastighetsel	-162 579	-155 439
Uppvärmning	-332 113	-342 354
Sophantering och återvinning	-47 806	-57 060
Förvaltningsarvode drift	-82 409	-80 350
Summa driftskostnader	-1 666 736	-1 291 223

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-106 353	-102 502
Arvode, yrkesrevisorer	-9 750	-9 625
Övriga förvaltningskostnader	-11 133	-19 293
Kreditupplysningar	-225	-637
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 517	-4 652
Kontorsmateriel	0	-1 930
Telefon och porto	0	-180
Bankkostnader	-2 813	-2 450
Övriga externa kostnader	-10 698	-10 765
Summa övriga externa kostnader	-149 489	-152 034

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-64 950	-56 500
Sammanträdesarvoden	-21 000	-17 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 000	-1 500
Övriga kostnadsersättningar	-4 500	-4 500
Sociala kostnader	-12 572	-10 028
Summa personalkostnader	-112 022	-90 028

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-38 564	-38 564
Avskrivningar tillkommande utgifter	-20 632	-20 632
Avskrivning Maskiner och inventarier	-2 798	-2 798
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-61 995	-61 995

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	4 977	4 350
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	46
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 977	4 396

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-76 132	-104 260
Övriga räntekostnader	-15	0
Övriga finansiella kostnader	-469	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-76 616	-104 260

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	3 776 100	3 776 100
Mark	4 061 825	4 061 825
Tillkommande utgifter	959 398	959 398
	8 797 323	8 797 323
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	8 797 323	8 797 323

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-2 619 268	-2 580 704
Tillkommande utgifter	-666 116	-645 484
	-3 285 384	-3 226 188

Årets avskrivningar

Årets avskrivning anslutningsavgifter	-38 564	-38 564
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-20 632	-20 632
	-59 197	-59 196

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-3 344 581** **-3 285 384****Restvärde enligt plan vid årets slut****5 452 741** **5 511 938****Varav**

Byggnader	1 118 267	1 156 832
Mark	4 061 825	4 061 825
Tillkommande utgifter	272 649	293 282

Taxeringsvärden

Bostäder	23 200 000	23 200 000
Lokaler	842 000	842 000

Totalt taxeringsvärde**24 042 000** **24 042 000***varav byggnader**18 037 000* *18 037 000**varav mark**6 005 000* *6 005 000*

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	59 956	59 956
Installationer	95 889	95 889
Bilar och andra transportmedel	13 990	13 990
	169 835	169 835
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	169 835	169 835
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-59 956	-59 956
Installationer	-95 889	-95 889
Bilar och andra transportmedel	-6 295	-3 498
	-162 140	-159 343
Årets avskrivningar		
Bilar och andra transportmedel	-2 798	-2 798
	-2 798	-2 798
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-59 956	-59 956
Installationer	-95 889	-95 889
Bilar och andra transportmedel	-9 093	-6 296
	-164 938	-162 141
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-164 938	-162 141
Restvärde enligt plan vid årets slut	4 896	7 695
Varav		
Bilar och andra transportmedel	4 896	7 695

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 973	73
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 973	73

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	205 816	206 424
Summa övriga fordringar	205 816	206 424

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	40 574	37 708
Förutbetalda driftkostnader	2 685	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	25 701	25 701
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 805	10 313
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	93 765	73 722

Not 15 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	0	6 309
Bankmedel	1 664 027	1 659 049
Transaktionskonto	649 917	507 962
Summa kassa och bank	2 313 943	2 173 320

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	6 023 600	6 183 200
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 340 000	-159 600
Långfristig skuld vid årets slut	4 683 600	6 023 600

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,68%	2021-05-25	485 000,00	0,00	10 000,00	475 000,00
SWEDBANK	1,62%	2021-09-24	805 200,00	0,00	47 400,00	757 800,00
SWEDBANK	1,06%	2024-09-25	288 000,00	0,00	7 200,00	280 800,00
SWEDBANK	1,06%	2024-09-25	3 680 000,00	0,00	80 000,00	3 600 000,00
SWEDBANK	1,47%	2025-01-24	925 000,00	0,00	15 000,00	910 000,00
Summa			6 183 200,00	0,00	159 600,00	6 023 600,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen har lån som ska omförhandlas under 2021 samt amortering för kommande år (1 340 000 kr) och dessa redovisas som kortfristig skuld i enlighet med BFNAR2016:10 (K2-regelverket).

Not 17 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	52 116	62 379
Summa leverantörsskulder	52 116	62 379

Not 18 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	78 020	78 020
Debiterad preliminärskatt	-73 953	-77 412
Summa skatteskulder	4 067	608

Not 19 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	126 836	153 708
Skuld för moms	2 489	2 510
Skuld sociala avgifter och skatter	74 157	65 328
Avräkning hyror och avgifter	0	300
Clearing	300	0
Summa övriga skulder	203 782	221 846

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	5 564	4 940
Upplupna driftskostnader	16 508	17 125
Upplupna elkostnader	16 441	16 164
Upplupna värmekostnader	42 745	37 743
Upplupna kostnader för renhållning	2 545	2 170
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	18 383
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	182 534	189 862
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	276 337	296 388


Not 21 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	6 469 000	6 469 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

BODSIN 31/5-21

Ort och datum

Bertil Olsson

Bertil Olsson

Eva Öhrvall

Eva Öhrvall

Göran Sundqvist

Göran Sundqvist

Inger Liffbom

Inger Liffbom

Ulla-Britt Eriksson

Ulla-Britt Eriksson

Jan-Olov Öhrvall

Jan-Olov Öhrvall

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-06-01.

Monika Åström

Monika Åström
Auktoriserad revisor
Luleå Revisionskontor HB

Margaretha Hellman

Margareta Hellman
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Poppeln i Boden, org.nr 798500-1127

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Poppeln i Boden 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 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 på fel. 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 fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån

dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Poppeln i Boden 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 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för 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:

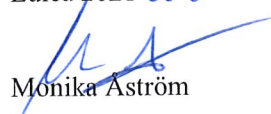
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Luleå 2021-06-01


Monika Åström
Auktoriserad revisor

Margareta Hellman
Av föreningen vald revisor



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

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.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

