

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Långgatan
Org nr: 782000-0516



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, arvas 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.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Långgatan 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 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Hedemora kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 245% till 284%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 284% till 78%.

I resultatet ingår avskrivningar med 194 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 351 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Utter 17 i Hedemora kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 25 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastighetens adress är Långgatan 19 A-C i Hedemora.

Fastigheten är försäkrad i Dalarnas försäkringsbolag. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Fr.o.m. 2021-04-01 kommer föreningen att bekosta bostadstillägget.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	Summa
12	11	2	25

Dessutom tillkommer:

Hysesrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	0	7	0

Total tomtarea 1 566 m²

Total bostadsarea 1 262 m²

Årets taxeringsvärde 6 973 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 6 973 000 kr

Riksbyggens kontor i Borlänge har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Kabel-TV	Sappa AB

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 5 tkr och planerat underhåll för 1 709 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades i april 2020 och fondavsättningen är satt till 272 tkr per år de närmaste 30 åren.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	2007	
Ombyggnad markplanlägenhet	2008	
Ombyggnad tak/fasad	2011	
Fönsterbyte burspråk	2012	
Fönstermålning ytterkarmar	2013	
Takreovering	2016	
Garageportar	2016	
Målning burspråkstak	2016	
Installation av fiber	2016	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Belysning i källaren	42 172
Balkonger	1 666 592

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tord Jonsson	Ordförande	2022
Staffan Nordström	Vice ordförande/ Sekreterare	2022
Oskar Erikhans	Ledamot	2021
Johannes Mårtensson	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elinor Olsson	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 28 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 28 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 1,0 %. Årsavgifter höjdes även 2020-10-01 med 4,9% för balkongrenovering.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2021-01-01.

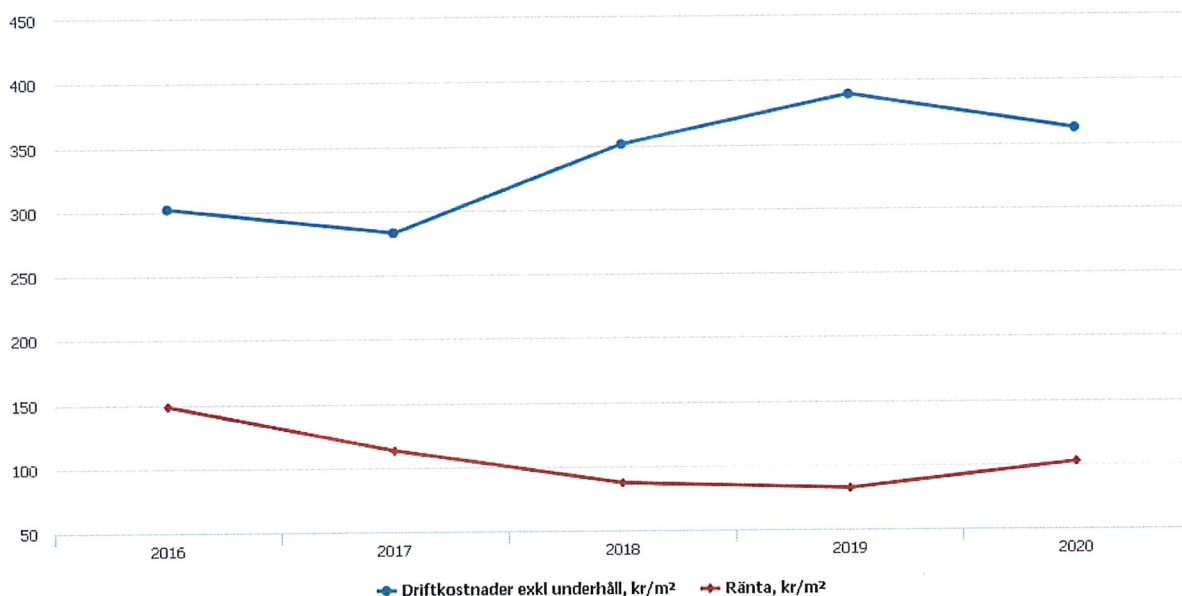
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 856 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 112	1 092	1 081	1 074	1 053
Resultat efter finansiella poster	-1 545	93	120	308	-36
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	216	174	135	135	135
Balansomslutning	6 305	5 430	5 485	5 496	5 302
Soliditet %	-24	1	-1	-3	-9
Likviditet exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	284	245	207	173	81
Likviditet inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	78				
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	856	842	833	827	811
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	362	389	351	283	302
Ränta, kr/m ²	102	82	87	113	148
Underhållsfond, kr/m ²	216	282	164	135	0
Lån, kr/m ²	5 955	4 087	4 194	4 298	4 404



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.

T

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	110 169	65 431	0	356 003	-563 640	93 344
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					93 344	-93 344
Reservering underhållsfond				272 000	-272 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-356 003	356 003	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-1 545 305
Vid årets slut	110 169	65 431	0	272 000	-386 293	-1 545 305

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-470 296
Årets resultat	-1 545 305
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-272 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	356 003
Summa	-1 931 598

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 931 598**

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	-1 545 305
Avsättning till underhållsfond	- 272 000
Ianspråktagande av underhållsfond	356 003
Årets resultat när fondförändring beaktas	-1 461 302

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 112 818	1 091 940
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 229	5 806
Summa rörelseintäkter		1 137 047	1 097 746
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 165 012	-561 839
Övriga externa kostnader	Not 5	-82 204	-87 602
Personalkostnader	Not 6	-80 804	-89 577
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-193 870	-164 084
Summa rörelsekostnader		-2 521 890	-903 102
Rörelseresultat		-1 384 843	194 644
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 315	0
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 9	1 370	1 584
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-165 147	-102 884
Summa finansiella poster		-160 462	-101 300
Resultat efter finansiella poster		-1 545 305	93 344
Årets resultat		-1 545 305	93 344



Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	5 258 234	4 583 871
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	30 225	39 910
Summa materiella anläggningstillgångar		5 288 459	4 623 781
Summa anläggningstillgångar		5 288 459	4 623 781
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	-7 714	0
Övriga fordringar	Not 14	6 388	6 874
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	15 446	13 791
Summa kortfristiga fordringar		14 120	20 665
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 003 088	785 467
Summa kassa och bank		1 003 088	785 467
Summa omsättningstillgångar		1 017 208	806 132
Summa tillgångar		6 305 667	5 429 913

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	175 600	175 600	
Fond för yttre underhåll	272 000	356 003	
Summa bundet eget kapital	447 600	531 603	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-386 293	-563 640	
Årets resultat	-1 545 305	93 344	
Summa fritt eget kapital	-1 931 598	-470 296	
Summa eget kapital	-1 483 998	61 307	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	6 491 169	5 040 053
Summa långfristiga skulder		6 491 169	5 040 053
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 023 884	117 196
Leverantörsskulder	Not 18	74 936	1 626
Skatteskulder	Not 19	9 114	5 339
Övriga skulder	Not 20	6 603	58 118
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	183 959	146 274
Summa kortfristiga skulder		1 298 496	328 553
Summa eget kapital och skulder		6 305 667	5 429 913

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

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	75
Ombyggnad badrum och stammar	Linjär	40
Ombyggnation markplan	Linjär	20
Äldre fastighetsförbättringar	Linjär	36
Balkongrenovering +inglasning	Linjär	30
Ombyggnad tak/fasad	Linjär	45
Fiberanslutning	Linjär	15
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

T

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	1 080 848	1 062 102
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-1 066	-3 198
Hyror, garage	33 516	33 516
Elavgifter	-480	-480
Summa nettoomsättning	1 112 818	1 091 940

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Balkonger	9 768	0
Övriga ersättningar	7 318	2 326
Fakturerade kostnader	180	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	0
Övriga rörelseintäkter	6 965	3 120
Summa övriga rörelseintäkter	24 229	5 806

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-1 708 764	-70 666
Reparationer	-4 850	-23 491
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-22 543	-22 543
Försäkringspremier	-19 864	-18 999
Kabel- och digital-TV	-36 492	-36 653
Obligatoriska besiktningar	0	-24 506
Snö- och halkbekämpning	-4 406	-24 609
Drift och förbrukning, övrigt	-38 615	0
Förbrukningsinventarier	-13 317	-22 377
Vatten	-68 685	-64 829
Fastighetsel	-15 313	-14 280
Uppvärmning	-146 014	-155 922
Sophantering och återvinning	-26 631	-25 145
Förvaltningsarvode drift	-59 519	-57 819
Summa driftskostnader	-2 165 012	-561 839

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-55 955	-54 564
Arvode, yrkesrevisorer	-5 863	-5 500
Övriga förvaltningskostnader	-4 137	-16 034
Kreditupplysningar	-225	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 861	-3 256
Medlems- och föreningsavgifter	-7 013	0
Serviceavgifter	0	-6 913
Bankkostnader	-2 150	-660
Summa övriga externa kostnader	-82 204	-87 602

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Lön till kollektivanställda	-33 973	-34 444
Styrelsearvoden	-33 000	-35 000
Övriga kostnadsersättningar	-210	-2 470
Pensionskostnader	-24	24
Sociala kostnader	-13 597	-17 687
Summa personalkostnader	-80 804	-89 577

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-16 437	-16 437
Avskrivning Anslutningsavgifter	-6 642	-6 642
Avskrivningar tillkommande utgifter	-161 106	-132 488
Avskrivning Maskiner och inventarier	-9 686	-8 518
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-193 870	-164 084

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	3 315	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 315	0



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 357	1 548
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	13	36
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 370	1 584

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-128 652	-102 864
Övriga räntekostnader	0	-20
Övriga finansiella kostnader	-36 495	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-165 147	-102 884

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	878 000	878 000
Mark	185 400	185 400
Standardförbättringar	5 666 432	5 666 432
Anslutningsavgifter	99 625	99 625
	6 829 457	6 829 457
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	858 548	0
	858 548	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	7 688 005	6 829 457

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-565 901	-549 465
Standardförbättringar	-1 653 117	-1 520 629
Anslutningsavgifter	-26 567	-19 926
	-2 245 585	-2 090 020
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-16 437	-16 437
Årets avskrivning standardförbättringar	-161 106	-132 488
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-6 642	-6 642
	-184 185	-155 567
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 429 770	-2 245 587
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 258 235	4 583 870

Varav



Byggnader	295 662	312 098
Mark	185 400	185 400
Anslutningsavgifter	0	0
Standardförbättringar	4 710 757	4 013 315
Anslutningsavgifter	66 416	73 057

Taxeringsvärden

Bostäder	6 741 000	6 741 000
Lokaler	232 000	232 000

Totalt taxeringsvärde

	6 973 000	6 973 000
<i>varav byggnader</i>	<i>5 496 000</i>	<i>5 496 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>1 477 000</i>	<i>1 477 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	144 452	96 024
	144 452	96 024
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	48 428
	0	48 428
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	144 452	144 452
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-104 542	-96 024
	-104 542	-96 024
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-9 686	-8 518
	-9 686	-8 518
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-114 227	-104 542
	-114 227	-104 542
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-114 227	-104 542
Restvärde enligt plan vid årets slut	30 225	39 910
Varav		
Inventarier och verktyg	30 225	39 910

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-7 714	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-7 714	0

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	6 388	6 874
Summa övriga fordringar	6 388	6 874

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	5 037	4 752
Förutbetalt förvaltningsarvode	1 250	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 159	9 015
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	24
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 446	13 791

Not 16 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	453 591	452 234
Transaktionskonto	546 497	330 233
Summa kassa och bank	1 003 088	785 467



Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	7 515 053	5 157 249
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-72 652	-117 196
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut.	-951 232	
Långfristig skuld vid årets slut	7 431 357	5 040 053

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
HANDELSBANKEN	1,75%	2020-10-30	83 500,00	0,00	83 500,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,75%	2021-04-30	282 750,00	0,00	4 000,00	278 750,00
STADSHYPOTEK	2,10%	2021-05-06	130 960,00	0,00	1 372,00	129 588,00
STADSHYPOTEK	2,15%	2021-09-01	548 566,00	0,00	5 672,00	542 894,00
STADSHYPOTEK	2,14%	2022-10-30	1 920 000,00	0,00	0,00	1 920 000,00
STADSHYPOTEK	1,92%	2023-06-01	0,00	1 250 000,00	12 500,00	1 237 500,00
STADSHYPOTEK	1,75%	2024-09-01	1 770 525,00	0,00	18 300,00	1 752 225,00
STADSHYPOTEK	1,75%	2024-09-30	420 948,00	0,00	4 352,00	416 596,00
STADSHYPOTEK	1,99%	2025-06-01	0,00	1 250 000,00	12 500,00	1 237 500,00
Summa			5 157 249,00	2 500 000,00	142 196,00	7 515 053,00

*Senast kända räntesatser

Not 18 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	74 936	1 626
Summa leverantörsskulder	74 936	1 626

Not 19 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	9 114	5 339
Summa skatteskulder	9 114	5 339

Not 20 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	5 231	56 804
Skuld sociala avgifter och skatter	1 372	1 314
Summa övriga skulder	6 603	58 118

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner	9 599	9 300
Upplupna sociala avgifter	7 123	2 926
Upplupna räntekostnader	11 033	6 994
Upplupna driftskostnader	0	7 004
Upplupna elkostnader	1 293	1 233
Upplupna värmekostnader	18 089	19 255
Upplupna revisionsarvoden	0	5 688
Upplupna styrelsearvoden	33 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 863	2 070
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	97 959	91 805
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	183 959	146 274

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	7 614 000	5 883 000

Not Eventualförpliktelser

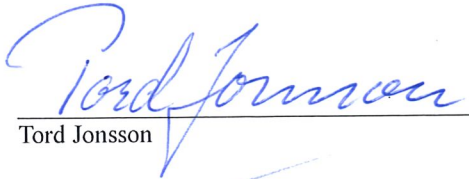
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

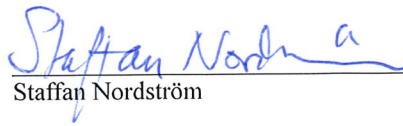
Inga väsentliga händelser har skett under verksamhetsåret.

Styrelsens underskrifter

Hedemora 2021 - 04 - 14



Tord Jonsson



Staffan Nordström



Oskar Erikhans



Johannes Mårtensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04 - 21



KPMG AB
Torbjörn Sjöström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Långgatan, org. nr 782000-0516

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Långgatan 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.

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 revisionssed 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 uppger, 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, förfälskning, 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 Långgatan för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred 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.

Borlänge den 21 april 2021

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).

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte 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.

BRF Långgatan

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

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

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

