

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Ekot

Org nr: 746000-0891



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Ekot 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1937-02-27. Nuvarande stadgar registrerades 2002-12-17.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Driftkostnaderna i föreningen är ungefär det samma som föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 493 % till 586 %

I resultatet ingår avskrivningar med 175 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 423 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ekot 6 i Malmö Kommun. På fastigheten finns 32 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförda 1937. Fastigheternas adress är Karlshamnsgatan 7 och Trelleborgsgatan 10 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r o k	2 r o k	3 r o k	Summa
22	7	3	32
Total tomtarea			859 m ²
Total bostadsarea			1 601 m ²
Årets taxeringsvärde			21 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde			21 400 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Bredband2 AB	Bredband/Kabel-tv
Riksbyggen	Underhållsplan

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 9 tkr och planerat underhåll för 45 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan är uppdaterad i december 2020 och visar på en genomsnittlig underhållskostnad på 451 tkr per år de närmsta 30 åren.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År
Balkongreovering	1997
Fönsterbyte	1997
Kall- och varmvattenledningar	2002
Tak- och fasadrenoveringar	2002
Byte av elledning	2009
Målning av trapphus	2012/2013
Relining avloppsstammar	2013

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	44 916

Planerat underhåll	År
Värme/radiatorer enl.UH-plan	2021

4

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Blanka Kesek	Ordförande	2021
Anna Wahlstedt	Vice ordförande	2021
Jesper Dansk	Ledamot	2021
Hannah Reeder	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jenny Butler	Suppleant	2021
Linn Olsson	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst& Young AB	Auktoriserad revisor	2021

Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Candice Matthiesen	2021

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 48 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 48 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den höjdes med 2 %. Bredbandsavgiften höjdes 2020-01-01 med 45 %, för att täcka kostnaderna.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Däremot kommer tv/bredbandsavgiften att sänkas med 41 kr från april 2021, p g a av förändrat avtal.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 737 kr/m²/år.

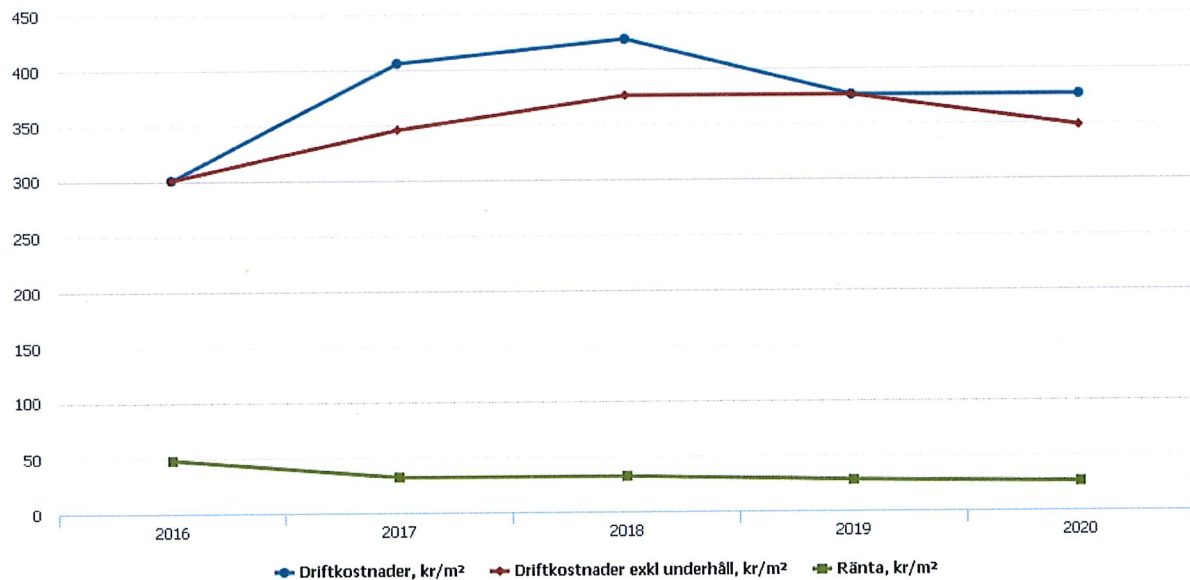
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Elhandelsavtalet AktivEl finns med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

4

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 181	1 181	1 181	1 157	1 157
Resultat efter finansiella poster	248	207	132	163	165
Årets resultat	248	207	132	163	165
Resultat exklusive avskrivningar	423	383	307	338	357
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-28	-78	-37	-6	207
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	282	288	215	215	94
Balansomslutning	5 140	4 994	4 846	4 883	4 747
Kassaflöde, indirekt metod	299	332	133	297	284
Soliditet %	43	39	36	33	30
Likviditet %	586	493	434	261	297
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	737	737	737	723	715
Driftkostnader, kr/m ²	376	376	427	406	301
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	348	376	376	346	301
Ränta, kr/m ²	26	28	32	32	48
Underhållsfond, kr/m ²	1 511	1 257	969	805	650
Lån, kr/m ²	1 684	1 746	1 800	1 862	1 919



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	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	39 600	2 012 745	-390 261	207 241
Disposition enl. årsstämmobeslut			207 241	-207 241
Reservering underhållsfond		451 000	-451 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-44 916	44 916	
Årets resultat				247 995
Vid årets slut	39 600	2 418 829	-589 104	247 995

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-183 021
Årets resultat	247 995
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-451 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	44 916
Summa	-341 110

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 341 110

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

9

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 180 536	1 180 536
Övriga rörelseintäkter	Not 3	116 056	81 579
Summa rörelseintäkter		1 296 592	1 262 115
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-602 132	-601 587
Övriga externa kostnader	Not 5	-96 042	-118 779
Personalkostnader	Not 6	-130 555	-113 820
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-175 353	-175 353
Övriga rörelsekostnader		-2 131	0
Summa rörelsekostnader		-1 006 213	-1 009 539
Rörelseresultat		290 379	252 576
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	12	12
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-42 396	-45 348
Summa finansiella poster		-42 384	-45 336
Resultat efter finansiella poster		247 995	207 241
Årets resultat		247 995	207 241

4

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	3 050 498	3 225 851
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 050 498	3 225 851
Summa anläggningstillgångar		3 050 498	3 225 851
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	3 028	0
Övriga fordringar	Not 13	24 816	20 374
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	45 980	31 523
Summa kortfristiga fordringar		73 824	51 897
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 015 780	1 716 742
Summa kassa och bank		2 015 780	1 716 742
Summa omsättningstillgångar		2 089 604	1 768 639
Summa tillgångar		5 140 102	4 994 490

5

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	39 600	39 600
Reservfond	70 000	70 000
Fond för yttre underhåll	2 418 829	2 012 745
Summa bundet eget kapital	2 528 429	2 122 345
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-589 105	-390 261
Årets resultat	247 995	207 241
Summa fritt eget kapital	-341 110	-183 021
Summa eget kapital	2 187 319	1 939 324
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 596 097
Summa långfristiga skulder	2 596 097	2 696 097
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	100 000
Leverantörsskulder	Not 17	21 314
Skatteskulder	Not 18	386
Övriga skulder	Not 19	1 947
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	233 039
Summa kortfristiga skulder	356 686	359 068
Summa eget kapital och skulder	5 140 102	4 994 490

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	247 995	207 241
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	175 353	175 353
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	423 348	382 594
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-21 928	8 231
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-2 382	25 805
Kassaflöde från den löpande verksamheten	399 038	416 629
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-100 000	-85 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	-85 000
Årets kassaflöde	299 038	331 629
Likvidamedel vid årets början	1 716 742	1 385 114
Likvidamedel vid årets slut	2 015 780	1 716 742

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

7

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	Slutår
Byggnader	Linjär	85	2022
Balkongreovering	Linjär	40	2036
Fönsterbyte	Linjär	30	2026
Tak- och fasadrenoveringar	Linjär	50	2055
Kall- och varmvattebleddningar	Linjär	30	2031
Byte Elledningar	Linjär	50	2058 Slutavskriven
Installation bredband	Linjär	10	2016
Relining	Linjär	25	2036 Slutavskriven
Inventarier	Linjär	5	2016

Mark är inte föremål för avskrivningar.

7

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	1 180 536	1 180 536
Summa nettoomsättning	1 180 536	1 180 536

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	96 384	66 432
Övriga ersättningar	15 557	10 891
Fakturerade kostnader	180	180
Övriga rörelseintäkter	3 935	4 076
Summa övriga rörelseintäkter	116 056	81 579

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-44 916	0
Reparationer	-8 530	-11 315
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-45 728	-42 727
Försäkringspremier	-18 566	-18 118
Kabel- och digital-TV	-96 310	-94 419
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-9 304
Serviceavtal	-10 989	-1 306
Obligatoriska besiktningar	-3 125	-41 775
Snö- och halkbekämpning	0	-569
Förbrukningsinventarier	-1 527	-22 484
Vatten	-74 870	-62 336
Fastighetsel	-40 706	-37 889
Uppvärmning	-214 627	-214 561
Sophantering och återvinning	-42 238	-44 785
Summa driftskostnader	-602 132	-601 587

↙

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-62 856	-87 242
IT-kostnader	-184	-184
Arvode, yrkesrevisorer	-9 875	-7 438
Övriga förvaltningskostnader	-3 306	-3 320
Kreditupplysningar	-225	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 003	-12 316
Representation	-2 225	-1 330
Kontorsmateriel	-588	-1 040
Telefon och porto	-220	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-50	0
Bankkostnader	-1 910	-1 865
Övriga externa kostnader	-1 600	-3 819
Summa övriga externa kostnader	-96 042	-118 779

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Lön till kollektivanställda	-60 071	-60 071
Lön till övrig personal	709	212
Styrelsearvoden	-14 241	-5 625
Sammanträdesarvoden	-29 481	-16 874
Pensionskostnader	0	-5 374
Sociala kostnader	-27 471	-26 089
Summa personalkostnader	-130 555	-113 820

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-14 328	-14 328
Avskrivningar tillkommande utgifter	-161 025	-161 025
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-175 353	-175 353

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	12	12
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	12

7

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-42 396	-45 348
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-42 396	-45 348

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	226 862	226 862
Mark	103 138	103 138
Tillkommande utgifter	5 526 792	5 526 792
	5 856 792	5 856 792
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	5 856 792	5 856 792

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-183 845	-169 517
Tillkommande utgifter	-2 447 096	-2 286 071
	-2 630 941	-2 455 588

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-14 328	-14 328
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-161 025	-161 025
	-175 353	-175 353

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-2 806 294	-2 630 941
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 050 498	3 225 851

Varav

Byggnader	28 689	43 017
Mark	103 138	103 138
Tillkommande utgifter	2 918 671	3 079 696

Taxeringsvärden

Bostäder	21 400 000	21 400 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	21 400 000	21 400 000
<i>varav byggnader</i>	<i>11 800 000</i>	<i>11 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 600 000</i>	<i>9 600 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	96 932	96 932
Installationer på egen fastighet	77 936	77 963
	174 868	174 895
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	174 868	174 895
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-96 932	-96 932
Installationer	-77 963	-77 963
	-174 895	-174 895
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	0	0
	0	0
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-96 932	-96 932
Installationer	-77 963	-77 963
	-174 895	-174 895
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	0	0
Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar		
	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	3 028	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	3 028	0
Not 13 Övriga fordringar		
	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	0	1 278
Skattekonto	24 816	19 096
Summa övriga fordringar	24 816	20 374
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	21 235	18 566
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 745	12 957
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 980	31 523

Not 15 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto	2 015 780	1 716 742
Summa kassa och bank	2 015 780	1 716 742

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	2 696 097	2 796 097
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-100 000	-100 000
Långfristig skuld vid årets slut	2 596 097	2 696 097

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,34%	2025-10-24	809 342,00	0,00	10 000,00	799 342,00
SWEDBANK	1,53%	2022-04-25	1 012 500,00	0,00	30 000,00	982 500,00
SWEDBANK	1,53%	2022-04-25	974 255,00	0,00	60 000,00	914 255,00
Summa			2 796 097,00	0,00	100 000,00	2 696 097,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 100 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 400 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 2 196 097 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	21 314	25 623
Summa leverantörsskulder	21 314	25 623

Not 18 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	386	0
Summa skatteskulder	386	0

Not 19 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	1 947	8 589
Summa övriga skulder	1 947	8 589

7

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner	17 960	17 960
Upplupna sociala avgifter	15 408	12 075
Upplupna räntekostnader	6 667	7 098
Upplupna elkostnader	3 379	654
Upplupna värmekostnader	36 178	35 390
Upplupna kostnader för renhållning	2 160	0
Upplupna revisionsarvoden	11 000	12 000
Upplupna styrelsearvoden	33 111	22 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	14 378
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	107 176	102 801
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	233 039	224 856

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	3 841 000	3 841 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Styrelsens underskrifter

Malmsö 2021-04-06
Ort och datum

Blanka Kesek
Blanka Kesek
Ordförande

Anna Wahlstedt
Anna Wahlstedt

Jesper Dansk
Jesper Dansk

Hannah Reeder
Hannah Reeder

Vår revision har lämnats den 2021-04-14

Thomas Swenson
Thomas Swenson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Jenny Butler
JENNY BUTLER
SUPPLEANT

J. DANSK flyttade från
föreningen 2021.01.15

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Ekot, org.nr 746000-0891

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Ekot för år 2020-01-01 - 2020-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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. Risker 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 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 av år 2020-01-01 - 2020-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


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

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

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

Malmö den 14 april 2021

Ernst & Young AB



Thomas Swenson
Auktoriserad 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 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 skuldtyngd 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.

Arsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

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

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

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 Ekot

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

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se