

ÅRSREDOVISNING 2020

Brf Lärkan 2

769631-2482

2020-01-01 - 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Lärkan 2, 769631-2482 får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Umeå Lärkan 2. På fastigheten har under 1929 samt 2016 uppförts 2 stycken flerfamiljehus med adresserna Häradshövdingegatan 15A-F och innehåller 13 bostadsrätter. Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningen har under året bytt försäkringsbolag till Folksam. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m ²
1 rum och kök	3	124,4
2 rum och kök	4	267,1
3 rum och kök	4	370,3
5 rum och kök	2	247
Bostäder	13	1 008,8
Bilplatser med motorvärmare	7	

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-08. Vid stämman deltog 7 medlemmar. Inga motioner inkom till stämman.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2020-10-06. Då konstaterades påkörningsskada på cykelskärmak.

Styrelsen uppdaterar årligen sin underhållsplan. De närmsta åren planerar styrelsen följande större underhållsåtgärder:

- Målning eller plåtbyte av yttertak på hus 2 och ytterskärmak på hus 1.

Styrelsen har fastställt budgeten för 2021 och beslutat om oförändrade årsavgifter från och med 2021-01-01. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 542 kr/m² bostadslägenhetsyta 2020.

Årets avsättning till underhållsfond är 88 200 kr enligt ekonomisk plan.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad tar föreningen ut en avgift på 10 % av prisbasbelopp per år (4 760 kr) av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Hans Lundberg	ordförande
Birgitta Wikström Orring	sekreterare
Ylva Ohlsson	ledamot
Hannes Fahlén	ledamot
Aria Tahmasebi	suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Birgitta Wikström Orring, Hans Lundberg, Hannes Fahlén och Aria Tahmasebi.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare har varit Hans Lundberg och Birgitta Wikström Orring.

Revisor har varit Pia Andersson, BoRevision AB, vald av föreningen.

Valberedning har varit Erik Orring.

Avtalstyp

Administration

Datakommunikation

Kabel-TV

El

Fjärrvärme

Leverantör

HSB Norr

Umeå Energi AB

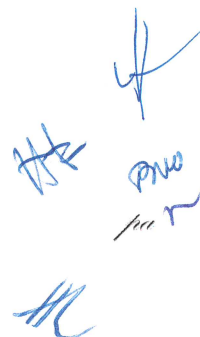
Umeå Energi AB

Umeå Energi AB

Umeå Energi AB

Medlemsinformation

Under året har 4 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 25 (23) medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.



Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	628	627	602	23
Resultat efter fin.poster i tkr	-87	-66	-121	-27
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	542	542	526	526
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	281	306	248	23
Låneskuld, kr/m2 totalyta	7 675	7 755	7 835	7 993
Genomsnittlig ränta lån i %	1,0	1,0	1,1	1
Fond för yttre underhåll, kr/m2 bostadsyta	194	107	57	-
Sparande, kr/m2 totalyta*	237	258	246	-15
Soliditet i %**	80,8	80,7	80,5	80

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

** Soliditet = Eget kapital/totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 742 392 kr. Under året har föreningen amorterat 80 652 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 96 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	33 465 000	107 595	-395 913	-66 290
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-06-03			-66 290	66 290
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-		
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		88 200	-88 200	
Årets resultat				-86 745
Vid årets slut	33 465 000	195 795	-550 403	-86 745

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-550 403
Årets resultat	-86 745
Totalt att disponera	-637 148

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **-637 148**

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

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	627 502	626 579
Övriga rörelseintäkter		7 457	38 129
Summa rörelseintäkter		634 959	664 708
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-283 449	-308 576
Övriga externa kostnader	4	-9 586	-3 399
Personalkostnader	5	-21 002	-15 120
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-326 140	-326 143
Summa rörelsekostnader		-640 177	-653 238
Rörelseresultat		-5 218	11 470
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		121	32
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-81 648	-77 792
Summa finansiella poster		-81 527	-77 760
Resultat efter finansiella poster		-86 745	-66 290
Resultat före skatt		-86 745	-66 290
Årets resultat	8	-86 745	-66 290

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	40 114 043	40 440 183
		40 114 043	40 440 183
Summa anläggningstillgångar		40 114 043	40 440 183
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	3 880
Övriga fordringar	10	745 395	558 186
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	6 256	28 467
		751 651	590 533
<i>Kassa och bank</i>	12	17 590	18 840
Summa omsättningstillgångar		769 241	609 373
SUMMA TILLGÅNGAR		40 883 284	41 049 556

HP
HL
11-12
1000

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 465 000	33 465 000
Yttre underhållsfond	13	195 795	107 595
		<u>33 660 795</u>	<u>33 572 595</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-550 403	-395 913
Årets resultat		-86 745	-66 290
		<u>-637 148</u>	<u>-462 203</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		33 023 647	33 110 392
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14,18	7 661 740	5 000 000
		<u>7 661 740</u>	<u>5 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	80 652	2 823 044
Leverantörsskulder		25 036	25 410
Aktuell skatteskuld	16	14 030	19 213
Övriga skulder		420	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	77 759	71 497
		<u>197 897</u>	<u>2 939 164</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 883 284	41 049 556

Handwritten signature and initials in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år och skrivs av i snitt med 1,0 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en ändring av redovisningsprinciper gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1429 kr/lgh 2020, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1 % på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Avgifter	546 672	546 672
Hyresintäkter	34 030	34 440
Intäkter bredband	36 660	36 660
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	10 140	8 807
	<u>627 502</u>	<u>626 579</u>

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	9 520	4 997
Snöröjning och halkbekämpning	7 825	20 883
Reparationer	15 886	8 861
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	8 135	10 143
Uppvärmning	69 022	74 011
Vatten	42 995	33 540
Renhållning	12 562	11 791
Förvaltningskostnader	51 160	77 249
Försäkringar	22 529	23 556
Fastighetsskatt/avgift	7 155	6 885
Kommunikation och media		
Datakommunikation	36 660	36 660
	<u>283 449</u>	<u>308 576</u>

Specificering periodiskt underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll installationer	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsinventarier, picnicbord	4 731	-
Kundförluster	60	-
Inkassokostnad	495	-
Bankkostnader inkl ej bokad bankkostnad för 2019	2 900	499
Bolagsverket	1 400	2 900
	<u>9 586</u>	<u>3 399</u>

Not 5 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Löner och andra ersättningar:	17 510	12 651
Sociala kostnader	3 492	2 469
	<u>21 002</u>	<u>15 120</u>

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Byggnader	326 140	326 143
	326 140	326 143

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	81 527	77 596
Övriga finansiella kostnader	121	196
	81 648	77 792

Not 8 Årets resultat

	2020	2019
Årets resultat	-86 745	-66 290
Reservering till yttre underhållsfond	-88 200	-50 440
+ Överskott/- Underskott efter disposition av underhåll	-174 945	-116 730

Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens ekonomiska plan.
Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	32 613 696	32 613 696
Summa ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	32 613 696	32 613 696
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-989 817	-663 674
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-326 140	-326 143
Summa ackumulerade avskrivningar	-1 315 957	-989 817
Bokfört värde byggnader	31 297 739	31 623 879
Bokfört värde mark	8 816 304	8 816 304
Summa bokfört värde byggnader och mark	40 114 043	40 440 183
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1977):	14 091 000	14 091 000
Taxeringsvärde mark:	6 057 000	6 057 000

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkningskonto HSB Norr	744 393	558 186
Skattekonto	1 002	-
	745 395	558 186

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	-	6 824
Fastighetsförsäkring 210101-210501	6 256	21 643
	6 256	28 467

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bank	17 590	18 840
	17 590	18 840

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	107 595	57 155
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	88 200	50 440
Fondbehållning vid årets slut	195 795	107 595

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2020-12-31	2019-12-31
SEB 42875554	2022-12-28	1,14	5 000 000	5 000 000
SEB 42875597	2022-12-28	0,75	2 742 392	2 823 044
Totala skulder på bokslutsdagen			7 742 392	7 823 044
Nästa års amortering			-80 652	-80 652
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-322 608	-322 608
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			7 339 132	7 419 784
Totala skulder på bokslutsdagen			7 742 392	7 823 044
Avgår kortfristig del			-80 652	-2 823 044
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			7 661 740	5 000 000

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	80 652	80 652
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	-	2 742 392
	80 652	2 823 044

Not 16 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Aktuell skatteskuld	14 030	19 213
	14 030	19 213

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntor	1 146	1 195
Förutbetalda avgifter/hyror	51 914	44 743
BoRevision	10 100	10 200
El	766	913
Fjärrvärme	8 088	8 752
HSB adm. förvaltning	2 690	2 639
Bredband	3 055	3 055
	77 759	71 497

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "HR", "per", and "MR".

Not 18 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	24 000 000	24 000 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	24 000 000	24 000 000

Eventualförpliktelser

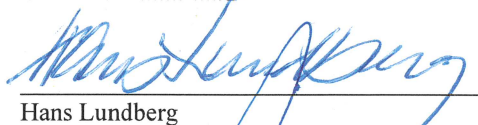
Inga

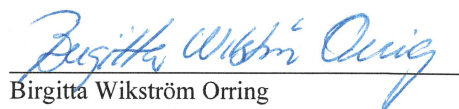
Inga

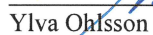
HT
HC
1000

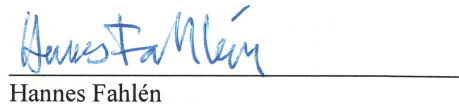
Underskrifter

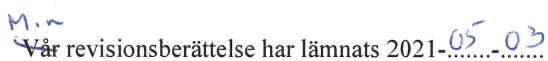
Umeå 2021-01-26


Hans Lundberg


Birgitta Wikström Orring


Ylva Ohlsson


Hannes Fahlén


Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-03

Pia Andersson
BoRevision AB

Av föreningen vald revisor

borevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lärkan 2, org.nr. 769631-2482

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lärkan 2 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 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 misstag, 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 misstag, 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.



Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lärkan 2 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 3 / 5 2021



Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar).

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t.ex. fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långfristiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årligen avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a. i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

En äkta bostadsrättsförening (s.k. privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60 % består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder (i förekommande fall lokaler) i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (s.k. oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag.

En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Övriga inkomster och utgifter beskattas inte. Medlemmarna i privatbostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

Ett oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter medlemmarna i ett oäkta bostadsföretag beskattas för hyresförmån av att bo i fastigheten. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

Vad är en bostadsrätt?

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar.

Måste man vara medlem i föreningen?

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet. Om man inte blir antagen som medlem i föreningen kan man få frågan prövad i hyresnämnden.

Ägare

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten kan överlätas eller säljas.

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta organ. Här ska bl.a. beslutas fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka olika frågor styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för skötseln av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

Hur fungerar ekonomin?

En bostadsrättsförening ska själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi. Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmarnas intresse - framförallt de ekonomiska - på bästa sätt. En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration mm.

Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?

Det finns inga arvodesnivåer som kan sägas vara normala. Alltifrån inget arvode alls till relativt höga belopp förekommer. Det är ansvarsfullt att vara styrelseledamot men också givande. Lagen säger inget om arvoder, men i stadgarna finns oftast en bestämmelse om arvode ska fattas av ordinarie föreningsstämma.

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer avgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.

Drabbas alla andra i föreningen om någon inte har råd att betala sina kostnader?

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse att föreningens ekonomi sköt på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningen medlemmar väljer. En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli vräkt. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter mm genom panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses och priset. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättningarna att det står i