



ÅRSREDOVISNING

Brf Nejlikan i Skellefteå
794700-0233

2019-01-01 - 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Nejlikan i Skellefteå, 794700-0233 får härmed avge årsredovisning för 2019.

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 Nejlikan 3 och Prästkragen 18. På fastigheten Nejlikan 3 uppfördes under 1959 två hus med adress Morögatan 32 A-B, Rosgatan 23. På fastigheten Prästkragen 18 uppfördes under 1961 två hus med adress Rosgatan 11 A-C, Ängesvägen 4 A-C. På fastigheten har 18 stycken garage, 5 stycken carport, och 33 bilplatser med motorvärmare uppförts.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och har sitt säte i Skellefteå Kommun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Lägenhetstyp	Antal	Yta m ²
1 rum och kök	15	533
2 rum och kök	24	1 349
3 rum och kök	11	819
4 rum och kök	7	632
5 rum och kök	1	130
Bostäder	58	3 463
Lokaler	2	321
Total yta	2	3 784

Underhåll

Gjorda underhåll och investeringar

1985	Markanläggning p-plats	2014	Nya balkonger Morög 32 A, Rosg 23
1991	Stambyte	2015	Nytt soprum för Rosgatan 23 och Morögatan 32
1994	Fönster	2016	Tvättmaskin
1995	Fönster	2017	Tvättmaskin
1996	Takbyte	2017	Garageportar
2002	Dörrbyte	2017	Byte kulvert för värmeöverföring mellan husen
2004	Dörrbyte	2018	Renovering fönster garage Rosgatan/Ängesvägen
2008	Elombyggnad, gemensam elmätning	2018	Nya förråd Morögatan 32
2011	Nya balkonger Ängesv 4, Rosg 11	2019	Underhåll av markytor, asfaltering
2013	Tvättmaskin		

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen utfört markarbeten, urgrävning, återfyllnad smt asfaltering.

Styrelsen genomför regelbundet den stadgeenliga besiktningen.

Styrelsen har en underhållsplan. De närmsta åren finns inga större underhållsåtgärder.

Ekonomi

Senast årsavgifterna höjdes var 1 januari 2014 med 2,7 % samt hyra för lokaler med 3,5%. Styrelsen har fastställt budgeten för 2020 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 719 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 2 400 kr/år av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Thorwald Renström	ordförande
Per-Olov Eklund	sekreterare
Ivan Sandqvist	ledamot
Tomas Marklund	ledamot

Suppleanter

Joel Strid
Lars-Åker Varg

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för hela styrelsen. Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Per-Olov Eklund, Ivan Sandqvist, Tomas Marklund och Thorwald Renström, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Bo Berglund samt Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen med Thorvald Renström som sammankallande.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21. Vid stämman deltog 12 st medlemmar. Inga motioner hade inkommit.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	A3
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Skellefteå Kraft

Medlemsinformation

Under året har 6 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 72 (72) medlemmar. Anledning 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

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	2 935	2 928	2 890	2 874	2 870
Resultat efter fin.poster i tkr	-1 706	302	283	277	326
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	719	719	719	719	719
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	540	522	550	521	453
Låneskuld, kr/m2 totalyta	1 923	1 565	1 600	1 634	1 660
Genomsnittlig ränta lån i %	1,5	1,4	1,4	2,0	3,0
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	722	1 268	1 281	1 224	1 083
Sparande, kr/m2 totalyta*	185	218	185		
Soliditet i %**	33,2	46,3	44,1	42,5	40,0

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 276 009 kr. Under året har föreningen amorterat 146 504 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 50 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Reservfond	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	206 600	86 774	4 797 286	324 498	301 641
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-05-21				301 641	-301 641
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-2 110 089	2 110 089	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			96 000	-96 000	
Årets resultat					-1 706 429
Vid årets slut	206 600	86 774	2 783 197	2 640 228	-1 706 429

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	2 690 651
Årets resultat	-1 706 429
Totalt att disponera	984 222

Belopp i kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **984 222**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 934 708	2 927 808
Övriga rörelseintäkter	3	8 319	9 005
		<u>2 943 027</u>	<u>2 936 813</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-2 050 971	-1 975 043
Underhåll	5	-2 110 089	-250 423
Övriga externa kostnader	6	-10 428	-13 465
Personalkostnader	7	-85 436	-37 622
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-295 265	-271 913
		<u>-4 552 189</u>	<u>-2 548 466</u>
Rörelseresultat		-1 609 162	388 347
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	143	63
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-97 410	-86 769
		<u>-97 267</u>	<u>-86 706</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 706 429	301 641
Resultat före skatt		-1 706 429	301 641
Årets resultat		-1 706 429	301 641

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	10 524 334	10 819 599
		10 524 334	10 819 599
Summa anläggningstillgångar		10 524 334	10 819 599
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		116	1 166
Avräkning HSB Norr ek för		1 409 343	1 388 845
Övriga fordringar	12	29 003	28 802
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	134 624	106 020
		1 573 086	1 524 833
Summa omsättningstillgångar		1 573 086	1 524 833
SUMMA TILLGÅNGAR		12 097 420	12 344 432

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		293 374	293 374
Yttre underhållsfond		2 732 774	4 797 286
		<u>3 026 148</u>	<u>5 090 660</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 690 651	324 498
Årets resultat		-1 706 429	301 641
		<u>984 222</u>	<u>626 139</u>
Summa eget kapital		4 010 370	5 716 799
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	2 921 055	4 294 750
		<u>2 921 055</u>	<u>4 294 750</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	4 354 954	1 627 763
Leverantörsskulder		176 378	156 518
Aktuell skatteskuld		20 644	2 469
Fond för inre underhåll		226 176	212 511
Övriga skulder	16	-	3 071
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	387 843	330 551
		<u>5 165 995</u>	<u>2 332 883</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 097 420	12 344 432

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,99 % på anskaffningsvärdet.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering 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.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäkteredovisning

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 1 377 kr/lgh för 2019, 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. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 82 773 kr

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut fr o m 2016 och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Avgifter	2 490 900	2 490 900
Hysesintäkter	239 071	239 009
Intäkter el	110 872	102 800
Intäkter bredband	104 250	107 250
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	13 711	12 929
	<u>2 958 804</u>	<u>2 952 888</u>
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-24 096	-24 096
Rabatter/Avdrag	-	-984
	<u>2 934 708</u>	<u>2 927 808</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Andrahandsuthyrningar mm	8 319	9 005
	<u>8 319</u>	<u>9 005</u>

Not 4 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	286 566	327 952
Snöröjning och halkbekämpning	7 650	3 995
Reparationer	88 241	70 442
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	354 245	187 104
Uppvärmning	410 802	545 599
Vatten	221 884	211 163
Renhållning	86 790	104 062
Förvaltningskostnader	286 199	289 150
Försäkring	60 031	58 341
Fastighetsskatt/avgift	86 866	78 749
Kommunikation och media		
Datakommunikation	106 855	44 814
Kabel-TV	54 842	53 672
	<u>2 050 971</u>	<u>1 975 043</u>

Not 5 Periodisk underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll installationer, tvättmaskin	67 026	
Utfört underhåll huskropp utvändigt, målning sockel, fix puts fasad		218 048
Utfört underhåll markytor, asfaltering	2 016 188	
Utfört underhåll garage och parkering	26 875	32 375
	<u>2 110 089</u>	<u>250 423</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsinventarier	1 126	8 455
Telefon och porto mm	1 400	
Kundförluster	58	
Bankkostnader	5 800	360
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	2 044	4 650
	<u>10 428</u>	<u>13 465</u>

Not 7 Personalkostnader

	2019	2018
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	72 525	24 960
Sociala kostnader förtroendevalda	4 173	5 716
	<u>76 698</u>	<u>30 676</u>
<i>Kostnader för löner</i>		
Löner för fastighetskötsel		5 000
Sociala kostnader	8 638	1 571
Övriga personalkostnader	100	375
	<u>85 436</u>	<u>37 622</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Byggnader	285 195	261 843
Markinventarier	10 070	10 070
	<u>295 265</u>	<u>271 913</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Övriga ränteintäkter	143	63
	<u>143</u>	<u>63</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	97 410	86 769
	<u>97 410</u>	<u>86 769</u>

Not 11 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	14 512 154	14 000 604
-Årets anskaffningar,		511 550
	<u>14 512 154</u>	<u>14 512 154</u>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden markanläggningar</i>		
-Vid årets början	346 255	346 255
	<u>346 255</u>	<u>346 255</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-4 138 310	-3 866 397
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-295 265	-271 913
	<u>-4 433 575</u>	<u>-4 138 310</u>
Bokfört värde byggnader och markanläggningar	<u>10 424 834</u>	<u>10 720 099</u>
Bokfört värde mark	99 500	99 500
	<u>10 524 334</u>	<u>10 819 599</u>
Taxeringsvärde byggnader:	20 482 000	15 547 000
Taxeringsvärde mark:	6 098 000	5 400 000
Värderår:	1958/1959	1958/1959

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	29 003	28 802
	29 003	28 802

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Gemensamhetsel	56 402	30 375
Kabel-TV	14 046	13 709
Bredband	8 475	9 850
Fastighetsförsäkring	52 926	49 446
Bevakningstjänster	2 775	2 640
	134 624	106 020

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2024-12-30	1,07 %	884 570	898 574
Stadshypotek	2020-09-01	1,56 %	2 037 750	2 094 750
Stadshypotek	2024-12-30	1,02 %	604 189	631 189
Stadshypotek	2027-09-01	1,08 %	1 492 500	-
Swedbank	2020-12-22	1,88 %	1 270 000	1 290 000
Stadshypotek	2020-12-22	1,44 %	987 000	1 008 000
Totala skulder på bokslutsdagen			7 276 009	5 922 513
Nästa års amortering			-158 204	-1 627 763
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			7 117 805	4 294 750
Totala skulder på bokslutsdagen			7 276 009	5 922 513
Avgår kortfristig del			-4 354 954	-1 627 763
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			2 921 055	4 294 750

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	158 204	1 627 763
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	4 196 750	-
	4 354 954	1 627 763

Not 16 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
HSB Norr, påminnelseavgifter	-	3 071
	-	3 071

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntor	14 274	8 775
Förutbetalda avgifter/hyror	272 232	214 182
Revision, PWC	17 000	17 000
El	19 279	22 591
Fjärrvärme	65 058	67 223
Övrigt	-	780
	387 843	330 551

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser


	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	7 637 000	7 395 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	7 637 000	7 395 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Skellefteå 2020-05-14.


Ivan Sandqvist


Per-Olov Eklund


Thorwald Renström


Tomas Marklund

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-05-18


Bo Berglund
Av föreningen vald revisor


Erik Morén, auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nejlikan i Skellefteå, org.nr 794700-0233

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nejlikan i Skellefteå för år 2019.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den av föreningsstämman valda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade

revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den av föreningsstämman valda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nejlikan i Skellefteå för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 på föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och

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

Skellefteå den 2020-05-18

Skellefteå den 2020-05-14

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Erik Morén
Auktoriserad revisor



Bo Berglund
Av föreningsstämman 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 (tex 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 underhåll 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, tex 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 den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom 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 (sk privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består av att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder (i förekommande fall lokaler) i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (sk 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.

En 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. Bostadsrätthavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlåtas 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 tidbegränsning. Bostadsrätten kan överlåtas 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, förvaltningsarvodet, 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 arvodering, 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 sköts på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens 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 förfallana 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 stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.