

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Bostadsrättsföreningen Tehuset  
Org nr: 7470000550



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen  
Tehuset 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 1959-09-15. Nuvarande stadgar registrerades 2018-06-28.

Föreningen har sitt säte i Trelleborg kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 297% till 266%.

Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som villkorsändras.  
Föreningens likviditet har förändrats under året från 297 % till 266 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 147 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 116 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Ripahejdan 8 i Trelleborgs Kommun. På fastigheterna finns en byggnader med 34 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1959. Fastigheternas adress är Ripagatan 21 och Heseکیلlegatan 32-34 i Trelleborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Dina Försäkringar

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 r.o.kv	1	
2 r.o.k	18	
3 r.o.k	14	

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Lokaler	1	
Garage	13	



**Area:**

Total tomtarea	1 920 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	2 218 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	2 218 m <sup>2</sup>
Lokaler hyresrätt	26 m <sup>2</sup>
Garagelokaler	195 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	221 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	22 682 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	22 682 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal från och med 2018-06-01. Föreningens valda revisor är YREV AB med Håkan Ekstrand som auktoriserad revisor.

**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 89 tkr och planerat underhåll för 330 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.

Föreningen har avsatt 225 tkr för året för kommande behov. Detta gör att underhållsfonden vid utgången av året uppgår till 765 tkr efter uttag för årets utförda underhåll.

**Årets utförda underhåll**

Beskrivning	Belopp
Målning	8 230
Torktumlare	6 594
Garageportar	315 000



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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jerry Palmgren	Ordförande	2022
Willy Andersson	Sekreterare	2021
Robert Andersson	Ledamot	2022
Bertil Andersson	Ledamot	2022
Marianne Andersson	Ledamot	2021
<b>Styrelsesuppleanter</b>		
Martin Johannesson	Suppleant	2021
Ping Luo	Suppleant	2021
<b>Revisorer och övriga funktionärer</b>		
Håkan Ekstrand, YREV AB	Auktoriserad revisor	2021

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till

Föreningens årsavgift ändrades 2020-08-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 542 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

#### Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 285	1 253	1 203	1 300	1 275
Resultat efter finansiella poster	-32	-461	321	355	22
Årets resultat	-32	-461	321	335	22
Soliditet %	46	45	48	41	37

**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. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Reserv-fond	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	173 700	250 000	435 772	870 000	1 014 760	-460 205
Disposition enl. årsstämmobeslut					-460 205	460 205
Reservering underhållsfond				225 000	-225 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-329 824	329 824	
Årets resultat						-31 525
<b>Vid årets slut</b>	<b>173 700</b>	<b>250 000</b>	<b>435 772</b>	<b>765 176</b>	<b>659 379</b>	<b>-31 525</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	554 554
Årets resultat	-31 525
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-225 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	329 824
<b>Summa</b>	<b>627 854</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **627 854**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>		
Nettoomsättning	Not 2 1 285 285	1 253 450
Övriga rörelseintäkter	Not 3 96 338	79 533
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>1 381 623</b>	<b>1 332 983</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Driftskostnader	Not 4 -1 030 618	-1 415 391
Övriga externa kostnader	Not 5 -82 469	-75 046
Personalkostnader	Not 6 -100 270	-102 869
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7 -147 282	-147 282
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-1 360 639</b>	<b>-1 740 587</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>20 984</b>	<b>-407 604</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	19	462
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8 -52 528	-53 063
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-52 509</b>	<b>-52 601</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-31 525</b>	<b>-460 205</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-31 525</b>	<b>-460 205</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	3 603 635	3 750 917
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 603 635</b>	<b>3 750 917</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 603 635</b>	<b>3 750 917</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	-60
Övriga fordringar	Not 10	1 842	1 842
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 308	42 040
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>71 150</b>	<b>43 822</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 11	1 268 246	1 307 965
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 268 246</b>	<b>1 307 965</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 339 396</b>	<b>1 351 787</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>4 943 031</b>	<b>5 102 704</b>





# Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	173 700	173 700
Uppskrivningsfond	435 772	435 772
Reservfond	250 000	250 000
Fond för yttre underhåll	765 176	870 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 624 648</b>	<b>1 729 472</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	659 378	1 014 760
Årets resultat	-31 525	-460 205
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>627 854</b>	<b>554 554</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 252 502</b>	<b>2 284 026</b>
<b>SKULDER</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	2 186 719
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 186 719</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut		176 668
Leverantörsskulder		127 154
Skatteskulder		3 817
Övriga skulder	Not 13	21 259
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	174 913
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>503 811</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>4 943 031</b>	<b>5 102 704</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Balkonger	Linjär	25

Mark är inte föremål för avskrivningar.

### Periodisering av intäkter och kostnader

Föreningen använde tidigare förenklingsmetoden för periodisering av intäkter och kostnader. Från och med bokslutet 2019 periodiseras alla intäkter och kostnader oavsett belopp. Detta kan medföra svårighet att jämföra mellan åren för sådana poster som tidigare hanterades inom förenklingsmetoden.



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	1 201 261	1 191 336
Hyror, lokaler	37 764	26 332
Hyror, garage	46 560	40 701
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-300	-4 246
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-673
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 285 285</b>	<b>1 253 450</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga avgifter	248	0
Balkonginglasning	81 954	75 926
Övriga ersättningar	13 775	0
Fakturerade kostnader	180	1 490
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	1
Övriga rörelseintäkter	180	2 116
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>96 338</b>	<b>79 533</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-329 824	-785 000
Reparationer	-89 005	-3 379
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-56 436	-52 261
Försäkringspremier	-38 757	-9 564
Kabel- och digital-TV	-67 519	-54 563
Förbrukningsinventarier	-8 009	-5 111
Vatten	-76 672	-91 893
Fastighetsel	-68 948	-45 530
Uppvärmning	-254 229	-329 199
Sophantering och återvinning	-41 220	-38 890
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 030 618</b>	<b>-1 415 391</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-53 477	-40 040
Arvode, yrkesrevisorer	-7 000	-13 126
Övriga förvaltningskostnader	-4 522	-9 583
Kreditupplysningar	-225	-2 358
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 140	0
Kontorsmateriel	0	-2 321
Bankkostnader	-2 105	-2 070
Övriga externa kostnader	0	-5 547
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-82 469</b>	<b>-75 046</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Lön till kollektivanställda	-36 000	-36 000
Styrelsearvoden	-31 900	-31 900
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-18 000	-18 500
Pensionskostnader	-1 775	-1 775
Sociala kostnader	-12 595	-14 694
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-100 270</b>	<b>-102 869</b>

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-19 197	-19 197
Avskrivningar tillkommande utgifter	-128 085	-128 085
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-147 282</b>	<b>-147 282</b>



**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-52 528	-53 063
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-52 528</b>	<b>-53 063</b>

**Not 9 Byggnader och mark**  
 Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	1 919 699	1 919 699
Mark	407 276	407 276
Tillkommande utgifter	3 202 125	3 202 125
	<b>5 529 100</b>	<b>5 529 100</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>5 529 100</b>	<b>5 529 100</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**  
 Vid årets början

Byggnader	-956 288	-937 091
Tillkommande utgifter	-821 895	-693 810
	<b>-1 778 183</b>	<b>-1 630 901</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-19 197	-19 197
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-128 088	-128 088
	<b>-147 285</b>	<b>-147 285</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-1 925 468</b>	<b>-1 778 186</b>
--	-------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

	<b>3 603 635</b>	<b>3 750 917</b>
--	------------------	------------------

**Varav**

Byggnader	944 214	963 411
Mark	407 276	407 276
Tillkommande utgifter	2 252 145	2 380 230

**Taxeringsvärden**

Bostäder	22 000 000	22 000 000
Lokaler	682 000	682 000

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>22 682 000</b>	<b>22 682 000</b>
--	-------------------	-------------------

*varav byggnader*

	16 232 000	16 232 000
--	------------	------------

*varav mark*

	6 450 000	6 450 000
--	-----------	-----------



**Not 10 Övriga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	1 842	1 842
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>1 842</b>	<b>1 842</b>

**Not 11 Kassa och bank**

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	3 897	103 370
Företagskonto	766 669	966 669
Transaktionskonto	497 679	237 925
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 268 246</b>	<b>1 307 965</b>

**Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	2 363 387	2 593 065
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-176 668	-229 678
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>2 186 719</b>	<b>2 363 387</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2020-04-30	64 006,00	10 671,00	74 677,00	0,00
SWEDBANK	2,04%	2022-12-22	1 662 500,00	0,00	50 000,00	1 612 500,00
SWEDBANK	1,53%	2023-12-21	714 991,00	0,00	65 001,00	649 990,00
STADSHYPOTEK	1,88%	2022-12-01	140 897,00	0,00	40 000,00	100 897,00
<b>Summa</b>			<b>2 582 394,00</b>	<b>10 671,00</b>	<b>229 678,00</b>	<b>2 363 387,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns inga lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommande räkenskapsår). Redovisning sker för den del som skall amorteras under 2021 såsom en kortfristig del.

Under nästa räkenskapsår skall föreningen amortera 176 668 kr varför denna del av skulden betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering kommande fem år är ca 177 tkr årligen. Skuld efter fem år beräknas vara 1 478 387 med nuvarande amortering. Förutsatt att kreditgivarna förlänger nuvarande krediter vid förfall/omförhandling.



**Not 13 Övriga skulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Lån under betalning	-3 228	-10 960
Medlemmarnas reparationsfonder	2 701	2 701
Skuld sociala avgifter och skatter	21 786	21 820
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>21 259</b>	<b>13 561</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	10 966	3 974
Upplupna elkostnader	4 395	2 502
Upplupna vattenavgifter	6 875	8 696
Upplupna värmekostnader	38 234	37 233
Upplupna kostnader för renhållning	2 551	3 198
Upplupna revisionsarvoden	7 000	6 563
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	425
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	104 891	97 114
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>174 913</b>	<b>159 705</b>

**Not 15 Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	4 202 000	4 202 000

**Not 16 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**


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




**Styrelsens underskrifter**

Trolleborg 2021-03-08  
Ort och datum

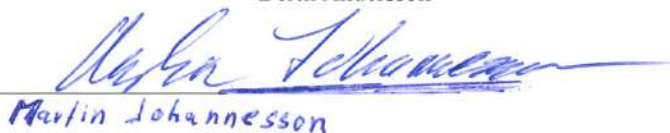
  
Jerry Palmgren

  
Willy Andersson

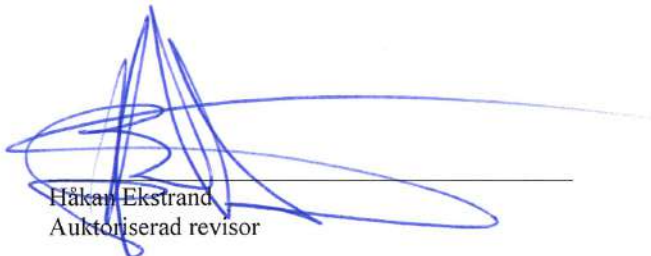
  
Robert Andersson

  
Bertil Andersson

Suppleant  
Marianne Andersson

  
Martin Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2020-03-18  
YREV AB

  
Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i  
Bostadsrättsföreningen Tehuset**  
Org.nr 747000-0550

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tehuset 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 2020-12-31 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 för föreningen.

#### *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 de 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. De 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 och andra författningar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Ystad den 18 mars 2021



Håkan Ekstrand  
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 överlätas 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 nolå.

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.

## **Arsavgift**

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. Arsredovisningen 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.

---

# Bostadsrättsföreningen Tehuset

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tehuset 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](http://www.riksbyggen.se)

