
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Plogen 20

Org nr: 769622-4281



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor

Revisionsberättelse
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Plogen 20 får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 2010-12-01. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-05-02 och nuvarande stadgar registrerades 2010-12-01.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år som beror på kostnader för att åtgärda fuktskador i flertalet badrum. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. årlig amortering under det aktuella räkenskapsåret.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 1115 % till 229 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 338 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -55 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 70 m², vilket motsvarar 2 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Plogen 20 i Umeå kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 57 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastighetens adress är Kvarnvägen 11.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
21	25	9	2	57

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
2	1	12	21

Total tomtarea 4 154 m²

Bostäder hyresrätt 145 m²

Bostäder bostadsrätt 3 143 m²

Total bostadsarea 3 288 m²

Årets taxeringsvärde	50 216 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	40 920 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 1 178 och planerat underhåll för 120. 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.

Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader.

Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m²(BOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden till 570 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 57 tkr (17 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 500 tkr (159 kr/m²). Hos föreningen överstiger reserveringen den genomsnittliga underhållskostnaden eftersom föreningen endast har en 10 årig underhållsplan att förhålla sig till. Föreningen tänker mer långsiktigt och väljer att avsätta större medel för att täcka mer långsiktigt underhållsbehov.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer (OVK)	27 500
Huskropp utvändigt (Tak)	35 828
Garage och p-platser (Återställning carport)	56 258

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Adam Törnqvist	Ordförande	2020
Sofia Berglund	Sekreterare	2020
Christer Sjölund	Ledamot	2020
Lena-Maria Wallgren	Ledamot	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Utsedd av
Ulf Jonsson, EY	Auktoriserad revisor Stämman

Valberedning	Utsedd av
Magnus Rapp	Stämman
Jonas Kjellberg	Stämman

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 93 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 91 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-04-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

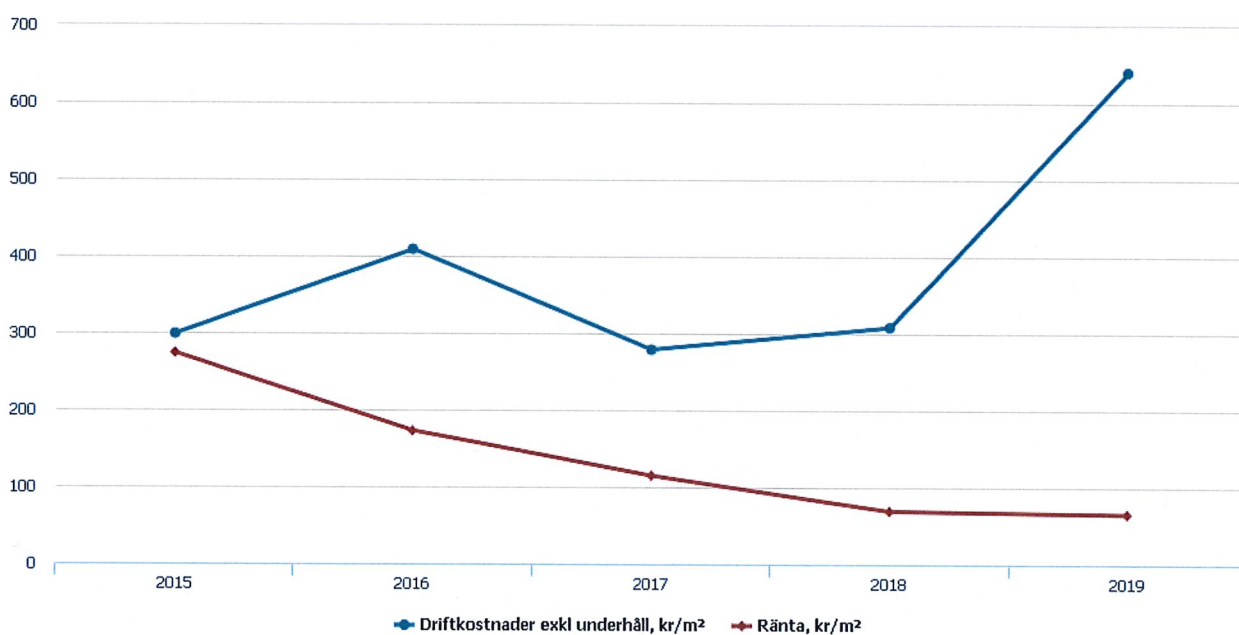
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 683 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda.- Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Umeå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 505	2 503	2 477	2 455	2 441
Resultat efter finansiella poster	-392	747	528	117	157
Balansomslutning	63 139	65 499	65 047	65 480	65 585
Soliditet %	60	59	58	57	55
Likviditet %	229	1 115	485	622	402
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	683	683	714	703	690
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	640	308	279	409	299
Ränta, kr/m ²	65	69	115	173	274
Lån, kr/m ²	7 493	8 181	8 579	8 917	9 350



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

8

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	33 850 995	2 742 268	724 859	293 141	746 786
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				746 786	-746 786
Reservering underhållsfond			500 000	-500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-119 586	119 586	
Årets resultat					-392 485
Vid årets slut	33 850 995	2 742 268	1 105 273	659 513	-392 485

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 039 927
Årets resultat	-392 485
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	119 586
Summa	267 028

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 267 028

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 504 885	2 503 274
Övriga rörelseintäkter	Not 3	169 997	170 782
Summa rörelseintäkter		2 674 882	2 674 056
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 222 314	-1 101 315
Övriga externa kostnader	Not 5	-241 286	-206 033
Personalkostnader	Not 6	-55 153	-61 580
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-337 692	-337 692
Summa rörelsekostnader		-2 856 445	-1 706 620
Rörelseresultat		-181 563	967 436
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 701	7 355
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-214 624	-228 006
Summa finansiella poster		-210 923	-220 650
Resultat efter finansiella poster		-392 485	746 786
Årets resultat		-392 485	746 786

Y

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	61 767 038	62 104 730
Summa materiella anläggningstillgångar		61 767 038	62 104 730
Summa anläggningstillgångar		61 767 038	62 104 730
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		80	7 619
Övriga fordringar	Not 11	8 624	8 291
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	84 229	99 301
Summa kortfristiga fordringar		92 933	115 211
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 279 156	3 279 089
Summa kassa och bank		1 279 156	3 279 089
Summa omsättningstillgångar		1 372 089	3 394 300
Summa tillgångar		63 139 127	65 499 030

8

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	36 593 263	36 593 263	
Fond för yttre underhåll	1 105 273	724 859	
Summa bundet eget kapital	37 698 536	37 318 122	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	659 513	293 141	
Årets resultat	-392 485	746 786	
Summa fritt eget kapital	267 028	1 039 927	
Summa eget kapital	37 965 564	38 358 049	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	24 573 500	26 836 500
Summa långfristiga skulder		24 573 500	26 836 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	63 000	63 000
Leverantörsskulder		77 822	54 160
Övriga skulder	Not 15	30 555	32 708
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	428 686	154 612
Summa kortfristiga skulder		600 063	304 481
Summa eget kapital och skulder		63 139 127	65 499 030

8

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	166
Standardförbättringar (dränering)	Linjär	20
Standardförbättringar (stambyte)	Linjär	95

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 148 108	2 148 108
Hyror, bostäder	140 832	139 263
Hyror, garage	105 120	105 120
Hyror, p-platser	124 395	123 615
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-13 570	-12 832
Summa nettoomsättning	2 504 885	2 503 274

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	150 480	150 480
Övriga ersättningar	12 979	17 224
Fakturerade kostnader	900	1 440
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	0
Övriga rörelseintäkter	-4 790	1 638
Försäkringsersättningar	10 433	0
Summa övriga rörelseintäkter	169 997	170 782

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-119 586	-88 809
Reparationer	-1 177 537	-150 610
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-86 649	-86 336
Försäkringspremier	-47 718	-43 207
Kabel- och digital-TV	-142 741	-142 638
Obligatoriska besiktningar	-12 960	0
Bevakningskostnader	-3 867	-6 348
Snö- och halkbekämpning	-58 768	-41 499
Förbrukningsinventarier	-5 644	-1 941
Vatten	-128 802	-117 215
Fastighetsel	-132 048	-127 554
Uppvärmning	-191 875	-178 900
Sophantering och återvinning	-59 658	-60 475
Förvaltningsarvode drift	-54 460	-55 783
Summa driftkostnader	-2 222 314	-1 101 315

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Fritidsmedel	0	-244
Förvaltningsarvode administration	-158 802	-156 531
Lokalkostnader	-1 600	-1 700
IT-kostnader	-16 288	-3 125
Arvode, yrkesrevisorer	-14 375	-14 375
Övriga förvaltningskostnader	-1 463	-624
Kreditupplysningar	-1 356	-2 694
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 861	-14 744
Representation	0	-2 748
Kontorsmateriel	-1 671	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-59	0
Bankkostnader	-4 910	-5 490
Övriga externa kostnader	-28 901	-3 759
Summa övriga externa kostnader	-241 286	-206 033

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-43 500	-47 900
Sociala kostnader	-11 653	-13 680
Summa personalkostnader	-55 153	-61 580

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-245 691	-245 691
Avskrivningar tillkommande utgifter	-92 001	-92 001
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-337 692	-337 692

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 578	7 216
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	123	139
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 701	7 355

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-214 514	-228 006
Övriga räntekostnader	-110	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-214 624	-228 006

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	40 866 549	40 866 549
Mark	15 517 443	15 517 433
Tillkommande utgifter	7 558 890	7 558 890
	63 942 882	63 942 872
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	63 942 882	63 942 872

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-1 317 415	-1 071 724
Tillkommande utgifter	-520 737	-428 736
	- 1 838 152	- 1 500 460

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-245 691	-245 691
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-92 001	-92 001
	- 337 692	- 337 692

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	- 2 175 844	- 1 838 152
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	61 767 038	62 104 730
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	39 303 444	39 549 134
Mark	15 517 443	15 517 443
Tillkommande utgifter	6 946 151	7 038 153

Taxeringsvärden

Bostäder	49 400 000	40 000 000
Lokaler	816 000	920 000

Totalt taxeringsvärde

	50 216 000	40 920 000
--	-------------------	-------------------

varav byggnader

	33 500 000	28 724 000
--	-------------------	-------------------

varav mark

	16 716 000	12 196 000
--	-------------------	-------------------

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	8 624	8 291
Summa övriga fordringar	8 624	8 291

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	20 516	18 996
Förutbetalda driftkostnader	0	964
Förutbetalt förvaltningsarvode	39 905	41 236
Förutbetald vattenavgift	0	10 693
Förutbetald renhållning	0	3 708
Förutbetald kabel-tv-avgift	23 808	23 704
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84 229	99 301

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	922 870	2 219 292
Transaktionskonto	356 287	1 059 798
Summa kassa och bank	1 279 156	3 279 089

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	24 636 500	26 899 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-63 000	-63 000
Långfristig skuld vid årets slut	24 573 500	26 836 500

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,80%	2019-02-07	2 200 000,00	-2 200 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,60%	2020-01-30	0,00	2 200 000,00	0,00	2 200 000,00
STADSHYPOTEK	0,97%	2020-01-30	10 760 000,00	0,00	0,00	10 760 000,00
NORDEA	0,80%	2020-11-11	8 560 000,00	0,00	0,00	8 560 000,00
NORDEA	0,90%	2020-12-03	5 379 500,00	0,00	2 263 000,00	3 116 500,00
Summa			26 899 500,00	0,00	2 263 000,00	24 636 500,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 63 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 252 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 24 321 500 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

8

Not 15 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld för moms	2 250	601
Skuld sociala avgifter och skatter	28 304	32 108
Summa övriga skulder	30 555	32 708

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	35 026	9 648
Upplupna driftskostnader	13 948	8 121
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	152 410	1 689
Upplupna elkostnader	15 165	13 948
Upplupna värmekostnader	22 083	23 461
Upplupna kostnader för renhållning	1 311	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 956	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 029	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	183 758	97 745
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	428 686	154 612

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	35 600 000	35 600 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Umeå 17/5-20
Ort och datum

Lena Maria Wallgren
Lena-Maria Wallgren

Sofia Berglund
Sofia Berglund

Adam Törnqvist
Adam Törnqvist

Christer Sjölund
Christer Sjölund

Vår revisionsberättelse har lämnats 18/5-2020

Ulf Jonsson

Ulf Jonsson
Auktoriserad revisor
EY

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Plogen 20, org.nr 769622-4281

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Plogen 20 för räkenskapsåret 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.

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 revisionsssed 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 revisionsssed 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. Risken 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av BRF Plogen 20 för räkenskapsåret 2019 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 tryggt 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
- 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 räkenskaper. 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.

Umeå den 18 maj 2020



Ulf Jonsson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

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.

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.

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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga 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

- ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- 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

- det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Plogen 20

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Plogen 20 i samarbete med
Riksbyggen*

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

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

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

