



ÅRSREDOVISNING 2020

Brf Bjurliden 1
794700-0381

2020-01-01 - 2020-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Bjurliden 1, 794700-0381 får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Bjurliden 1:393. Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun. På samma fastighet finns 39 bilplatser med motorvärmare och 19 varmgarage med 23 platser samt grönytor. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Västerbotten. I föreningens fastighetsförsäkring ingår ej bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:	Antal	Yta m2	storlek m2
1 rum och kokvrå	9	282	31-31,5
1 rum och kök	9	399	44-44,5
2 rum och kök	24	1 507,5	61-64,5
3rum och kök	15	1 203	79-81,0
Bostäder	57	3 391,5	
Garageplatser	19	459	
Bilplatser med motorvärmare.	39		

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten

Gjorda underhåll och investeringar

1993-1996	Rep av badrum	2013	Nytt soprum. Armaturer ovanför garage
1996	Byte takplåt	2014	Åkgräsklippare. Tvättmaskin och torktumlare.
1996/1997	Målning av fasad/målning av tak	2014	Byte termostater i lgh
1997	Byte garageportar	2018	Målning av fönster, källare och bottenåning
1998	Installation fjärrvärme	2018	Renoviering av två badrum i uthyrda bostadsrätter
2002	Indragning av bredband	2019	Iordningsställt gästlägenhet
2004	Byte balkongdörrar	2020	Dränering kortsida 69A
2009	Energideklaraion, OVK, isolering vind	2020	Uteplats med trädäck
2010	Rensning avlopp, Avfuktare till tvättstugan	2020	Ny tvättmaskin
		2020	Installation av tidlös entredörrar

2
pa

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande reparationer och underhållsåtgärder. Mindre löpande underhåll och det dagliga styrelsearbetet tas inte upp. Inköp av grus för att fylla på grusgångar. Underhåll av garageportar utfört. Hängrännor till soprum kommer upp denna vår. Anlitat HSB för utformning av underhållsplan. Tagit in offerter för fönsterbyte, beslutat om att anlita Skellefteå Bygg.

Fortlöpande vardagligt underhåll har utförts av styrelsemedlemmar dessutom har tjänster köpts in för åtgärder inom el, vvs, målning och snöskottning. Spolning av avlopp i en lägenhet.

Planerade åtgärder inför 2021 ska finansieras med ett banklån.

Föreningens fastigheter är i stort behov av underhåll och renovering inom många områden. Att arbeta med alla behov samtidigt går inte. Det styrelsen bör prioritera 2021 är genomförande av fönsterbyte med totalentreprenad därefter ventilation. Dagvattenbrunnar och dräneringsledningar är även något som behöver ses över. Arbetet med underhållsplanen samt tillhörande budget fortskrider. Föreningen avägar att köpa tjänsten Fastighetsskötare av HSB.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast 2020-01-01 med 3,8%. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 641 kr/m² bostadslägenhetsyta. Hyreslägenheterna höjdes dock med 2% och bilplaserna med 48kr/mån. Styrelsen har fastställt budgeten för 2021 och beslutat om oförändrade årsavgifter.

Årets avsättning till underhållsfond uppgår till 300 000 kr, överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Martin Lindal	ordförande
Eva-Maj Degerfeldt	vice ordförande
Ida Linatti Holmström	sekreterare
Andreas Nymark	ledamot
Viktoria Lindkvist	ledamot

Suppleanter

Linnea Nygren
Viktoria Westermark

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för ledmöterna Martin Lindahl, Eva-Marie Degerfeldt, och Ida Holmström, samt suppleanter Linnea Nygren & Viktoria Westermark.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit styrelsen.

Revisorer

Ingent intern revisor är vald, bara en revisor från BoRevision AB, valda av föreningen.

Valberedning

Styrelsen har varit valberedning.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-22. Vid stämman deltog 9 medlemmar.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Fiber	Skellefteå Kraft
Kabel-TV	Sappa
Administration	HSB Norr
Städning	Egen anställd
El	Skellefteå Kraft
Fjärrvärme	Skellefteå Kraft
Revisor	BoRevision

Medlemsinformation

Under året har 6 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 54 (51) medlemmar på 49 bostadsrätter. 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

	2020	2019	2015	2014	
Nettoomsättning i tkr	2 313	2 318	2 336	2 383	2 314
Resultat efter fin.poster i tkr	358	558	337	339	588
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	638	629	629	617	617
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	444	441	439	467	342
Låneskuld, kr/m2 totalyta	366	401	437	472	508
Genomsnittlig ränta lån i %	1,9	2,0	2,1	2,2	2,3
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	324	305	64	29	
Sparande, kr/m2 totalyta *	178	169	158	104	
Soliditet i %**	43,7	38,0	23,0	12,1	-4,2

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 1 240 710 kr. Under året har föreningen amorterat 120 200 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 10 år.

fre

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	123 110	37 735	1 033 148	-563 011	557 623
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-06-22				557 623	-557 623
Anspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-232 991	232 991	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			300 000	-300 000	
Årets resultat					358 263
Vid årets slut	123 110	37 735	1 100 157	-72 397	358 263

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-72 397
Årets resultat	358 263
Totalt att disponera	285 866

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **285 866**

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

W
ja

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	2	2 312 612	2 318 146
Övriga rörelseintäkter	3	90 429	102 988
		<u>2 403 041</u>	<u>2 421 134</u>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Drift	4	-1 507 261	-1 496 408
Underhåll	5	-232 991	-
Övriga externa kostnader	6	-44 262	-62 877
Personalkostnader	7	-222 602	-263 012
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-13 962	-13 962
		<u>-2 021 078</u>	<u>-1 836 259</u>
Rörelseresultat		381 963	584 875
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	582	466
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-24 282	-27 718
		<u>-23 700</u>	<u>-27 252</u>
Resultat efter finansiella poster		358 263	557 623
Resultat före skatt		358 263	557 623
Årets resultat		358 263	557 623

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	918 949	932 911
		918 949	932 911
Summa anläggningstillgångar		918 949	932 911
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		16 612	81 393
Aktuell skattefordran		8 347	8 347
Övriga fordringar	12	78 809	55 063
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	65 401	63 567
		169 169	208 370
<i>Kassa och bank</i>	14	2 454 105	1 989 870
Summa omsättningstillgångar		2 623 274	2 198 240
SUMMA TILLGÅNGAR		3 542 223	3 131 151

pa

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		123 110	123 110
Upplåtelseavgift		37 735	37 735
Yttre underhållsfond		1 100 157	1 033 148
		<u>1 261 002</u>	<u>1 193 993</u>
<i>Frött eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-72 397	-563 011
Årets resultat		358 263	557 623
		<u>285 866</u>	<u>-5 388</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		1 546 868	1 188 605
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15,20	-	858 960
		-	858 960
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	1 240 710	501 950
Leverantörsskulder		394 766	245 231
Fond för inre underhåll	17	75 960	71 037
Övriga skulder	18	6 370	10 151
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	277 549	255 217
		<u>1 995 355</u>	<u>1 083 586</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 542 223	3 131 151

ju

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 BFNAR 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 0,4% på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

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

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. Jämförelsetalen mellan 2017 och 2018 är inte omräknade

Övriga tillgångar och skulder

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

Intäktsredovisning

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

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 429 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.

Föreningens underskott uppgår till 823 387

Yttre underhållsfond

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

W
pa

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Avgifter	2 123 507	2 094 264
Hysesintäkter	415 922	453 649
Intäkter fjärrvärme	66 604	180 125
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	9 464	12 793
	2 615 497	2 740 831
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-6 336	-6 336
Avgiftsbortfall	-296 117	-416 349
Rabatter/Avdrag	-432	-
	2 312 612	2 318 146

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Hyrestillägg, andrahandsupplåtelser och försäljning av lgh	90 429	102 988
	90 429	102 988

Not 4 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	64 187	63 732
Reparationer	81 539	133 161
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	86 830	70 829
Uppvärmning	640 826	686 629
Vatten	208 569	179 231
Renhållning	88 110	88 109
Förvaltningskostnader	198 214	138 592
Försäkring	52 872	49 923
Fastighetsskatt/avgift	12 674	12 674
Kommunikation och media		
Datakommunikation	208	208
Kabel-TV	73 232	73 320
	1 507 261	1 496 408

Not 5 Periodisk underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	39 119	-
Utfört underhåll mark	193 872	-
	232 991	-

Not 6 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsmtrl	23 513	23 285
Telefon, porto och kontorsmtrl	8 824	3 335
Kundförluster	279	18 030
Inkassokostnader samt juridisk rådgivning	7 759	14 229
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	3 887	2 738
Förenings - och medlemsaktivitet	-	1 260
	44 262	62 877

per

Not 7 Personalkostnader

2020 2019

Vicevärd har varit Eva-Maj Degerfeldt

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Kostnader för arvoden

Arvoden enligt stämmobeslut	68 998	70 426
Vicevärd	24 000	24 000
Bilersättningar	1 008	4 071
Revisionsarvode enligt stämmobeslut*	1 000	1 428
Sociala kostnader förtroendevalda	20 660	25 776
	115 666	125 701

Kostnader för löner

Löner för fastighetsskötsel	71 101	85 014
Sociala kostnader	21 207	31 936
Pensionskostnader	-3 372	-723
Försäkring/medlemskap Fastigo	6 811	5 910
Övriga personalkostnader	11 189	15 174
	222 602	263 012

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

2020 2019

Byggnader	13 962	13 962
	13 962	13 962

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

2020 2019

Övriga ränteintäkter	582	466
	582	466

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

2020 2019

Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	24 073	27 718
Övriga finansiella kostnader	209	-
	24 282	27 718

Not 11 Byggnader och mark

2020-12-31 2019-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:

-Vid årets början	3 021 514	3 021 514
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	3 021 514	3 021 514

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-2 655 585	-2 641 623
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-13 962	-13 962
Summa ackumulerade avskrivningar	-2 669 547	-2 655 585

Bokfört värde byggnader	351 967	365 929
Bokfört värde mark	566 982	566 982
Summa bokfört värde byggnader och mark	918 949	932 911

Taxeringsvärde byggnader (Värdeår 1958):	3 123 000	3 123 000
--	-----------	-----------

ju

Taxeringsvärde mark:	684 000	684 000
----------------------	---------	---------

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Fordran HSB Norr	55 610	43 404
Skattekonto	23 199	11 659
	78 809	55 063

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring, Kabel TV, Medlemsskap bostadsrätterna	65 401	63 567
	65 401	63 567

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto SEB	699 496	475 260
SEB	680 873	560 873
SBAB	1 073 736	953 737
	2 454 105	1 989 870

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2020-12-31	2019-12-31
SBAB	2021-04-16	1,72	381 750	390 750
SBAB	2021-10-11	1,81	858 960	970 160
Totala skulder på bokslutsdagen			1 240 710	1 360 910
Nästa års amortering			-120 200	-111 200
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-480 800	-480 800
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			639 710	768 910
Totala skulder på bokslutsdagen			1 240 710	1 360 910
Avgår kortfristig del			-1 240 710	-501 950
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			-	858 960

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	120 200	111 200
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	1 120 510	390 750
	1 240 710	501 950

Not 17 Fond för inre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	71 037	64 701
Årets avsättning	6 336	6 336
Uttag under året	-1 413	-
Vid årets slut	75 960	71 037

W
pa

Not 18 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	2 283	3 423
Upplupna arbetsgivaravgifter	1 627	3 020
Övrig skuld	2 460	3 708
	<u>6 370</u>	<u>10 151</u>

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntor	1 087	1 146
Förutbetalda avgifter/hyror	183 317	155 316
Borevision	11 150	11 150
El och fjärrvärme	81 995	87 605
	<u>277 549</u>	<u>255 217</u>

Not 20 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder

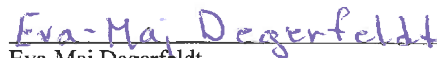
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	2 977 200	2 977 200
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Boliden 2021 -06-08



Martin Lindal



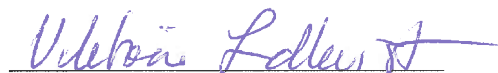
Eva-Maj Degerfeldt



Ida Linatti Holmström



Andreas Nymark



Viktoria Lindkvist

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 -06-10



Pia Andersson

BoRevision, av föreningen vald revisor
styrelsen

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bjurliden 1 i Skellefteå, org.nr. 794700-0381

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bjurliden 1 i Skellefteå för räkenskapsåret 2020.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 misstag.

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

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 revisionsssed 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bjurliden 1 i Skellefteå för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Övrig upplysning

Undertecknad revisor är ej vald av stämman utan har utfört årets granskning på styrelsens uppdrag

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

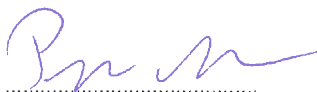
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Sundsvall den 10 / 6 2021



Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING

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

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

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

Drift kostnader

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

Underhållskostnader

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

Värdehöjande underhåll

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

Avskrivningar

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

Anläggningstillgångar

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

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

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 ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Vad är en bostadsrättsförening?

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

som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

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

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

En äkta bostadsrättsförening (sk privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder (i förekommande fall lokaler) i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (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.

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

Vad är en bostadsrätt?

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller 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, förvaltningsarvoden, administration mm.

Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?

Det finns inga arvodesnivåer som kan sägas vara normala. Alltifrån inget arvode alls till relativt höga belopp förekommer. Det är ansvarsfullt att vara styrelseledamot men också givande. Lagen säger inget om 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 förfallna årsavgifter mm genom panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

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