

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Skuld
Org nr: 782600–2367



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Skuld 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.

Föreningen har sitt säte i Borlänge kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 459% till 172%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 459% till 357%.

I resultatet ingår avskrivningar med 38 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -77 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Skuld 3 i Borlänge kommun. På fastigheten finns 1 st. byggnad med 12 lägenheter uppförd. Byggnaden är uppförd 1949. Fastighetens adress är Tunagatan 39 A-B i Borlänge.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning	Antal
1 rum och kök	3
2 rum och kök	3
3 rum och kök	6

Dessutom tillkommer	Antal
Antal p-platser	12



Total tomtarea	897 m ²
Total bostadsarea	645 m ²
Årets taxeringsvärde	4 784 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	4 784 000 kr

Riksbyggens kontor i Borlänge har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk-och fastighetsförvaltning
Borlänge Energi	Värmeservice / Husakuten
Com Hem AB	Kabel-TV

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 20 tkr och planerat underhåll för 247 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i januari 2019 och visar på ett underhållsbehov på 81 tkr per år för de närmaste 8 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 194 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	1996/1997
Fönsterbyte	2014
Installationer och balkonger	2019

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	152
Installationer	57
Huskropp utvändigt	37



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Thomas Harr	Ordförande	2022
Gunnar Nises	Ledamot	2021
Ulf Mårtensson	Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Simon Tångring	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 17 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 15 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 3%.

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

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 758 kr/m²/år.

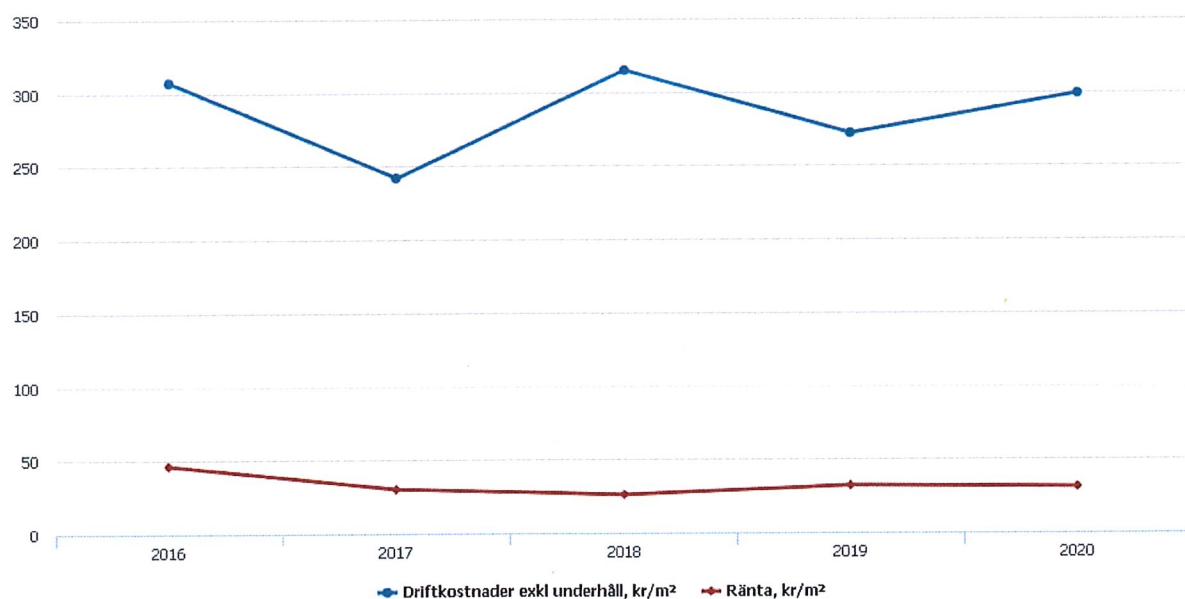
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	494	480	434	429	383
Resultat efter finansiella poster	-115	-59	52	146	71
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	194	177	85	177	104
Balansomslutning	1 410	1 557	1 650	1 327	1 161
Soliditet %	2	10	13	12	1
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår.	357	459	763	480	530
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår.	172	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	758	736	665	656	585
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	299	272	315	242	307
Ränta, kr/m ²	31	32	26	30	46
Underhållsfond, kr/m ²	213	402	444	259	181
Lån, kr/m ²	1 893	1 978	2 064	1 576	1 631



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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	31 525	259 209	-81 793	-59 158
Disposition enl. årsstämmobeslut			-59 158	59 158
Reservering underhållsfond		125 000	-125 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-246 630	246 630	
Årets resultat				-115 188
Vid årets slut	31 525	137 579	-19 321	-115 188

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-140 951
Årets resultat	-115 188
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-125 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	246 630
Summa	-134 510

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 134 510**

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
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	494 517	480 248
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 815	12 643
Summa rörelseintäkter		516 332	492 891
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-439 190	-317 320
Övriga externa kostnader	Not 5	-127 068	-168 625
Personalkostnader	Not 6	-9 399	-9 799
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-38 154	-38 154
Summa rörelsekostnader		-613 811	-533 898
Rörelseresultat		-97 479	-41 007
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 081	2 528
Räntekostnader och liknande resultatposter		-19 790	-20 679
Summa finansiella poster		-17 709	-18 151
Resultat efter finansiella poster		-115 188	-59 158
Årets resultat		-115 188	-59 158



Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	661 163	699 317
Summa materiella anläggningstillgångar		661 163	699 317
Summa anläggningstillgångar		661 163	699 317
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 9	3 907	3 907
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	42 212	40 114
Summa kortfristiga fordringar		46 119	44 021
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	702 848	814 258
Summa kassa och bank		702 848	814 258
Summa omsättningstillgångar		748 967	858 279
Summa tillgångar		1 410 129	1 557 596



Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 525	31 525
Fond för yttre underhåll		137 579	259 209
Summa bundet eget kapital		169 104	290 734
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-19 321	-81 793
Årets resultat		-115 188	-59 158
Summa fritt eget kapital		-134 510	-140 951
Summa eget kapital		34 594	149 782
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	940 000	1 220 786
Summa långfristiga skulder		940 000	1 220 786
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut (amorteringar samt omförhandlingar lån)	Not 12	280 786	55 288
Leverantörsskulder		50 909	12 003
Skatteskulder		5 681	3 341
Övriga skulder	Not 13	26 676	25 244
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	71 484	91 151
Summa kortfristiga skulder		435 536	187 027
Summa eget kapital och skulder		1 410 129	1 557 596

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

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	Avskriven
Tillkommande utgifter	Linjär	27–40
Inventarier	Linjär	Avskriven

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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	488 748	474 479
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-1 431	-1 431
Hyror, bostäder	7 200	7 200
Summa nettoomsättning	494 517	480 248

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	4 230	1 618
Övriga rörelseintäkter	17 585	11 025
Summa övriga rörelseintäkter	21 815	12 643

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-246 630	-141 702
Reparationer	-20 188	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-14 352	-14 352
Försäkringspremier	-11 081	-10 913
Kabel- och digital-TV	-18 504	-13 545
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 440	0
Obligatoriska besiktningar	0	-15 807
Drift och förbrukning, övrigt	-1 812	-2 087
Förbrukningsinventarier	-2 384	-1 407
Vatten	-30 894	-28 567
Fastighetsel	-12 975	-14 054
Uppvärmning	-56 339	-62 361
Sophantering och återvinning	-12 478	-12 526
Förvaltningsarvode drift	-3 113	0
Summa driftskostnader	-439 190	-317 320

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-98 493	-97 630
Arvode, yrkesrevisorer	-4 988	-4 826
Övriga förvaltningskostnader	-17 327	-4 814
Kreditupplysningar	0	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 711	-1 628
Konsultarvoden	0	-57 952
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-127 068	-168 625

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-7 000	-7 000
Pensionskostnader	0	-200
Övriga personalkostnader	0	-400
Sociala kostnader	-2 399	-2 199
Summa personalkostnader	-9 399	-9 799



Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-38 154	-38 154
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-38 154	-38 154

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	259 420	259 420
Mark	45 000	45 000
Tillkommande utgifter	1 133 201	785 106
	1 437 621	1 089 526
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	348 095
	0	348 095
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 437 621	1 437 621
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-259 420	-259 420
Tillkommande utgifter	-478 884	-440 730
	-738 304	-700 150
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-38 154	-38 154
	-38 154	-38 154
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-776 458	-738 304
Restvärde enligt plan vid årets slut	661 163	699 317
Varav		
Mark	45 000	45 000
Tillkommande utgifter	616 163	654 317
Taxeringsvärden		
Bostäder	4 784 000	4 784 000
Totalt taxeringsvärde	4 784 000	4 784 000
<i>varav byggnader</i>	<i>3 493 000</i>	<i>3 493 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>1 291 000</i>	<i>1 291 000</i>

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	3 907	3 907
Summa övriga fordringar	3 907	3 907

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	12 902	11 081
Förutbetalt förvaltningsarvode	24 623	24 408
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 687	4 626
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 212	40 114

Not 11 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	1 000	1 000
Bankmedel	490 834	738 753
Transaktionskonto	211 013	74 504
Summa kassa och bank	702 848	814 258

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	1 220 786	1 276 074
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-240 786	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-40 000	-55 288
Långfristig skuld vid årets slut	940 000	1 220 786

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,68%	2021-06-30	256 074,00	0,00	15 288,00	240 786,00
STADSHYPOTEK	1,55%	2022-04-30	690 000,00	0,00	20 000,00	670 000,00
STADSHYPOTEK	1,59%	2023-10-30	330 000,00	0,00	20 000,00	310 000,00
Summa			1 276 074,00	0,00	55 288,00	1 220 786,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 40 000 kr samt omförhandla ett lån på 240 786 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 940 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 13 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	26 676	25 244
Summa övriga skulder	26 676	25 244

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

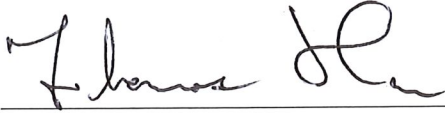
	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	2 199	6 598
Upplupna räntekostnader	2 816	2 937
Upplupna elkostnader	3 822	1 226
Upplupna vattenavgifter	0	2 129
Upplupna värmekostnader	7 815	8 039
Upplupna kostnader för renhållning	1 050	989
Upplupna revisionsarvoden	4 988	4 838
Upplupna styrelsearvoden	7 000	21 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	151
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 459
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	41 794	38 785
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	71 484	91 151

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	1 331 500	1 331 500

Styrelsens underskrifter

BORLÄNDE 23/4-21
Ort och datum



Thomas Harr



Gunnar Nises



Ulf Mårtensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- 04-23



KPMG AB
Torbjörn Sjöström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Skuld, org. nr 782600-2367

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Skuld för år 2020.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Skuld för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav 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 fortlopande 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 tryggsamt sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borlänge den 23 april 2021

KPMG AB



Torbjörn Sjöström
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).

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 noll.

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 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.

Årsavgift

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.

Årsredovisning

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 planerliga 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.

BRF Skuld

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Skuld 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

