
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Sjöliden
Org nr: 769620-9043



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Sjöleden får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-12-17. Nuvarande stadgar registrerades 2018-11-01.

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat är något lägre än föregående år, vilket främst beror på högre kostnader för underhåll.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år främst beroende på högre kostnader för underhåll. Räntekostnaderna har minskat tack vare lägre ränta på rörligt lån mot föregående år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 353% till 385%.

I resultatet ingår avskrivningar med 398 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 330 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Solen 3 i Kalmar kommun. På fastigheten finns två byggnader med 20 st lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2012. Fastighetens adresser är Tallhagsvägen 75 och 77 i Kalmar.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	6
3 rum och kök	8
4 rum och kök	6

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal p-platser	18	carport
Antal p-platser	2	

Total tomtarea 5 241 m²

Total bostadsarea 1 718 m²

Årets taxeringsvärde 26 400 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 26 400 000 kr

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Småland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
ALT Hiss	Hisservice
Schneider	Driftövertvakning
Kalmar Energi	El- och fjärrvärme leverans
Telia	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 22 tkr och planerat underhåll för 135 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 328 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 133 tkr (77 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 58 kr/m²

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer (Styrsystem, byte ljuskällor, ventilation)	100 631
Målning carportar	34 072

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning träpanel	2024	Ej beslutat
Spolning stammar, Planteringar carport, Byte brandvarnare	2021	Beslutat

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Stig Lindahl	Ordförande	2022
Berndt Johnson	Vice ordförande	2021
Bo Rosén	Sekreterare	2021
Magnus Dahl	Ledamot	2022
Sanna Karlsson / Marie Andersson	Ledamot Riksbyggen	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Benny Arvefalk	Suppleant	2021
Per Lindh	Suppleant	2021
Mjellma Neziri	Suppleant Riksbyggen	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Åsa Pedersen	Förtroendevald revisor	2021
Franz Lindström Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2021

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Inger Lantz-Bogren	2021
Ingela Johansson	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 31 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 31 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2021-01-01.

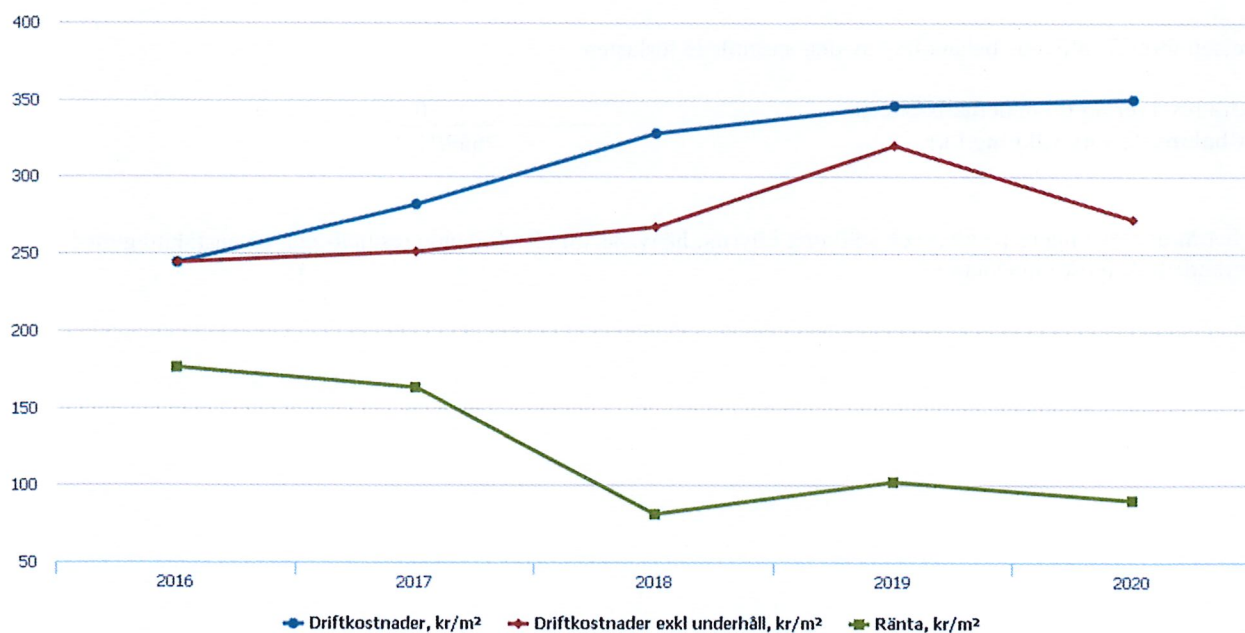
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 661 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar. Lagstadgad Energideklaration utfördes 2019.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 284	1 288	1 265	1 273	1 282
Resultat efter finansiella poster	-68	-61	-23	-68	7
Resultat exklusive avskrivningar	330	337	376	330	400
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	230	257	307	261	331
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	58	47	40	40	40
Balansomslutning	51 843	52 143	52 456	52 698	52 848
Soliditet %	68	67	67	67	67
Likviditet %	385	353	445	324	294
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	661	661	648	648	648
Driftkostnader, kr/m ²	350	346	328	282	244
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	272	320	267	251	244
Ränta, kr/m ²	90	102	81	163	176
Underhållsfond, kr/m ²	92	112	92	112	103
Lån, kr/m ²	9 630	9 758	9 925	9 993	10 061
Genomsnittsränta %	0,92	0,98	0,82	1,62	1,75



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	35 700 000	192 751	-672 023	-60 798
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-60 798	60 798
Reservering underhållsfond		100 000	-100 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-134 703	134 703	
Årets resultat				-67 894
Vid årets slut	35 700 000	158 048	-698 118	-67 894

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-732 820
Årets resultat	-67 894
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	134 703
Summa	-766 011

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Extra reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	- 766 011

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	1 284 317	1 287 676
Övriga rörelseintäkter	Not 3	52 274	49 198
Summa rörelseintäkter		1 336 591	1 336 874
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & Övriga externa kostnader	Not 4,5	-825 878	-808 308
Personalkostnader	Not 6	-29 406	-19 072
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-398 103	-398 103
Summa rörelsekostnader		-1 253 387	-1 225 484
Rörelseresultat		83 204	111 390
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	960
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	3 639	4 111
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-154 737	-177 259
Summa finansiella poster		-151 098	-172 188
Resultat efter finansiella poster		-67 894	-60 798
Årets resultat		-67 894	-60 798

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	50 183 699	50 576 502
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	5 300	10 600
Summa materiella anläggningstillgångar		50 188 999	50 587 102
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	10 000	10 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 000	10 000
Summa anläggningstillgångar		50 198 999	50 597 102
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	0	1 200
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	34 040	29 874
Summa kortfristiga fordringar		34 040	31 074
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 609 992	1 514 445
Summa kassa och bank		1 609 992	1 514 445
Summa omsättningstillgångar		1 644 031	1 545 519
Summa tillgångar		51 843 031	52 142 621

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 700 000	35 700 000
Fond för yttre underhåll		158 048	192 751
Summa bundet eget kapital		35 858 048	35 892 751
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-698 117	-672 023
Årets resultat		-67 894	-60 798
Summa fritt eget kapital		-766 011	-732 820
Summa eget kapital		35 092 037	35 159 931
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	16 324 100	16 544 500
Summa långfristiga skulder		16 324 100	16 544 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	220 400	220 400
Leverantörsskulder		15 831	30 146
Övriga skulder	Not 18	8 695	6 322
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	181 968	181 322
Summa kortfristiga skulder		426 894	438 190
Summa eget kapital och skulder		51 843 031	52 142 621

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	120
Inventarier	Linjär	5

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	1 135 104	1 135 104
Hyrer, p-platser	90 000	90 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 200	-1 200
Vattenavgifter	22 167	23 024
Elavgifter	38 246	40 748
Summa nettoomsättning	1 284 317	1 287 676

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	49 200	49 200
Övriga ersättningar	3 075	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-2
Summa övriga rörelseintäkter	52 274	49 198

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-134 703	-45 625
Reparationer	-22 400	-63 814
Försäkringspremier	-17 848	-17 413
Kabel- och digital-TV	-56 647	-49 276
Återbäring från Riksbyggen	0	3 000
Serviceavtal	-16 534	-11 693
Obligatoriska besiktningar	-5 623	-2 685
Snö- och halkbekämpning	-3 029	-13 634
Statuskontroll	0	-21 250
Förbrukningsinventarier/förbrukningsmaterial	-4 244	-17 398
Vatten	-49 621	-53 779
Fastighetsel	-114 483	-129 799
Uppvärmning	-125 147	-130 236
Sophantering och återvinning	-36 709	-37 312
Förvaltningsarvode extra	-14 581	-4 094
Summa driftskostnader	-601 567	-595 007

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode	-197 784	-192 599
Arvode, yrkesrevisor	-11 316	-10 757
Övriga förvaltningskostnader	-5 979	-5 412
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 075	0
Telefon och porto	-1 186	-1 183
Konstaterade förluster hyror/avgifter	60	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 100	-1 300
Bankkostnader	-3 930	-2 050
Summa övriga externa kostnader	-224 311	-213 301

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-19 500	-9 500
Sammanträdesarvoden	-6 800	-8 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	500	-500
Sociala kostnader	-3 606	-1 072
Summa personalkostnader	-29 406	-19 072

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

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-392 803	-392 803
Avskrivning Maskiner och inventarier	-5 300	-5 300
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-398 103	-398 103

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	960
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	960

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Övriga ränteintäkter	3 639	4 111
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 639	4 111

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-154 737	-175 774
Räntekostnader till kreditinstitut	0	-60
Övriga finansiella kostnader	0	-1 425
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-154 737	-177 259

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	47 300 000	47 300 000
Mark	5 800 000	5 800 000
	53 100 000	53 100 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	53 100 000	53 100 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 523 498	-2 130 695
	-2 523 498	-2 130 695
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-392 803	-392 803
	-392 803	-392 803
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 916 301	-2 523 498
Restvärde enligt plan vid årets slut	50 183 699	50 576 502
Varav		
Byggnader	44 383 699	44 776 502
Mark	5 800 000	5 800 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	26 400 000	26 400 000
Totalt taxeringsvärde	26 400 000	26 400 000
<i>varav byggnader</i>	<i>21 000 000</i>	<i>21 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 400 000</i>	<i>5 400 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**Anskaffningsvärden**

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	26 500	26 500
	26 500	26 500
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	26 500	26 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-15 900	-10 600
	-15 900	-10 600
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-5 300	-5 300
	-5 300	-5 300
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-21 200	-15 900
	-21 200	-15 900
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-21 200	-15 900
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 300	10 600
Varav		
Inventarier och verktyg	5 300	10 600

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Andra långfristiga fordringar	10 000	10 000
Summa andra långfristiga fordringar	10 000	10 000

20 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen.

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Andra kortfristiga fordringar	0	1 200
Summa övriga fordringar	0	1 200

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	20 437	17 848
Förutbetalda driftkostnader	0	3 813
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 660	8 213
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 943	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 040	29 874

Not 16 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	1 216 504	1 212 865
Transaktionskonto	393 488	301 580
Summa kassa och bank	1 609 992	1 514 445

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	16 544 500	16 764 900
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-220 400	-220 400
Långfristig skuld vid årets slut	16 324 100	16 544 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,14%	2022-01-25	5 800 000,00	0,00	0,00	5 800 000,00
SEB	0,82%	2022-11-28	10 964 900,00	0,00	220 400,00	10 744 500,00
Summa			16 764 900,00	0,00	220 400,00	16 544 500,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 220 400 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 881 600 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 15 442 500 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld för moms	-1 039	0
Skuld sociala avgifter och skatter	9 654	6 322
Kundfodringar	80	0
Summa övriga skulder	8 695	6 322

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	11 454	12 071
Upplupna driftskostnader	0	3 244
Upplupna elkostnader	11 705	12 710
Upplupna vattenavgifter	4 518	4 077
Upplupna värmekostnader	15 601	16 248
Upplupna revisionsarvoden	11 256	11 815
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 725	14 725
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	112 710	106 432
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	181 968	181 322

Not Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	17 400 000	17 400 000

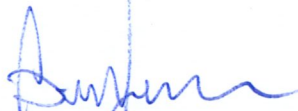
Styrelsens underskrifter

Kalmar 2021-04-21

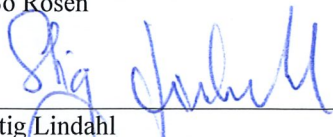
Ort och datum



Bo Rosén



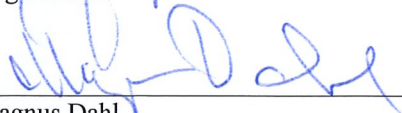
Berndt Johnson



Stig Lindahl

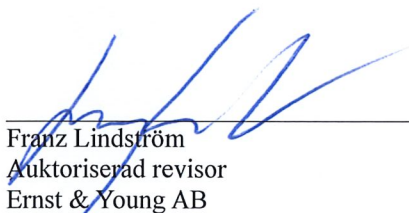


Marie Andersson



Magnus Dahl

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 maj 2021



Franz Lindström
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Åsa Pedersen
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Sjöleden org.nr 769620-9043

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Sjöleden för år 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

Den Förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggens Brf Sjölden för år 2020-01-01 - 2020-12-31 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 uttalande

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 revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

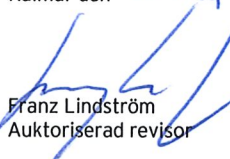
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Kalmar den 22 maj 2021


Franz Lindström
Auktoriserad revisor


Åsa Pedersen
Förtroendevald 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 bostadsrätthavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrätthavaren 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 bostadsrätthavaren 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.

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.

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 planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

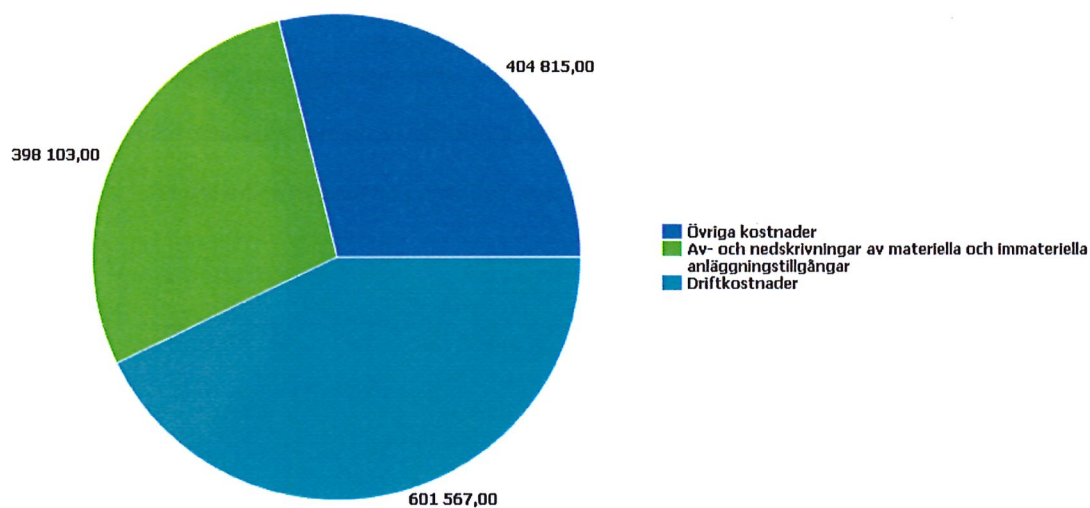
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

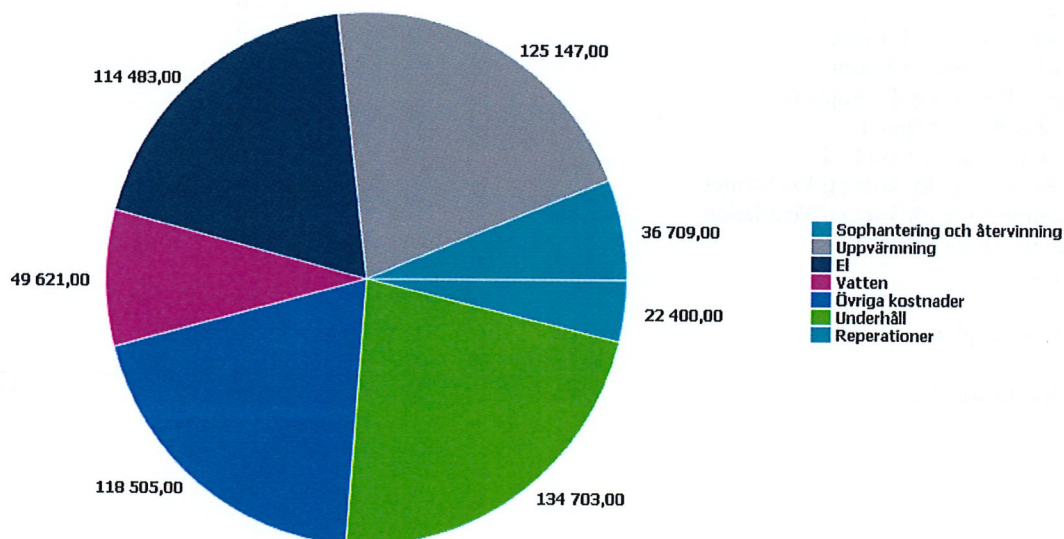
Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	601 567	595 007
Övriga externa kostnader	224 311	213 301
Personalkostnader	29 406	19 072
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	398 103	398 103
Finansiella poster	151 098	172 188
Summa kostnader	1 404 485	1 397 672



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2020	2019
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	0	2 563
Trädgårdsskötsel extra debiterat	14 581	1 531
Rabatt/återbäring från RB	0	-3 000
Serviceavtal	16 534	11 693
Hissbesiktning	5 623	2 685
Statuskontroll	0	21 250
Snö- och halkbekämpning	3 029	13 634
Rep utgift mtrl inköp markytor	937	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	4 255
Rep gem utry utg för köpta tj Målning & Tapetsering	5 660	0
Rep installationer utg för köpta tj	4 771	4 772
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	813
Rep install utg för köpta tj Ventilation	634	10 585
Rep install utg för köpta tj Hissar	0	3 400
Rep huskropp utg för köpta tj	5 000	4 026
Rep markytor utg för köpta tj	2 292	35 963
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	3 106	0
UH installationer utg för köpta tj	92 250	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	8 381	0
UH huskropp utg för köpta tj	0	45 625
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	34 072	0
Fastighetsel	114 483	129 799
Uppvärmning	125 147	130 236
Vatten	49 621	53 779
Sophämtning	36 709	37 312
Fastighetsförsäkring	17 848	17 413
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	56 647	49 276
Förbrukningsmaterial	4 244	17 398
Summa driftkostnader	601 567	595 007



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2020-12-31	2019-12-31
BOA	1 718 kr/kvm	1 718 kr/kvm
Belopp i kr	2020	2019
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	33	29
Fastighetsel	67	76
Fastighetsförsäkring	10	10
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	2	10
Hissbesiktning	3	2
Obligatoriska besiktningsskostnader	0	0
Rabatt/återbäring från RB	0	-2
Rep bostäder utg för köpta tj	0	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Målning & Tapetsering	3	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	2
Rep huskropp utg för köpta tj	3	2
Rep install utg för köpta tj El	0	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	0	2
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	6
Rep installationer utg för köpta tj	3	3
Rep lokaler utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	1	21
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	2	0
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	0
Rep utgift mtrl inköp markytor	1	0
Serviceavtal	10	7
Snö- och halkbekämpning	2	8
Sophämtning	21	22
Statuskontroll	0	12
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
Trädgårdsskötsel extra debiterat	8	1
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	20	0
UH huskropp utg för köpta tj	0	27
UH installationer utg för köpta tj	54	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	5	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	0
Uppvärmning	73	76
Vatten	29	31
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	0	1
Summa driftkostnader	350,16	346,34

BRF Sjöliden

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Sjöliden 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

