

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Skoflickaren 1 & 2
Org nr: 716404-3486



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	5
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Ordföranden har ordet

2020 var året som präglades av en pandemi med många restriktioner. Året började med en nästan snöfri vinter. Det snöade lite lätt vid två tillfällen den 28 februari och 13 mars. Vår entreprenör för snö- och halkbekämpning behövde med andra ord bara rycka ut ett fåtal tillfällen för att bekämpa halkan.

Under våren tecknade föreningen kontrakt om lokalvård, med Riksbyggen ekonomisk förening, som började gälla den 1 april.

Den gemensamma vårstädningen hölls den 4 april i härligt vårväder. Det fejades på våra gemensamma ytor, ogräs rensades, rosor och andra buskar klipptes. Våra nyanlagda gräsmattor såg ut att ha tagit sig bra. Efter avslutat arbete hade vi en gemensam fikastund då alla höll sig på behörigt avstånd från varandra. Det var trevligt att så många ställde upp.

Föreningens årsstämma hölls utomhus i vår trädgård den 13 juni på grund av den pågående pandemin.

Våra nyanlagda gräsmattor vårdades lite extra denna sommar. Jens, Lasse och Sten-Erik hade tagit på sig att sköta gräsklippningen.

Våra "rensningskvällar" lyste med sin frånvaro detta år och det får vi skylla på covid19.

Den årliga sommarfesten ställdes också in eftersom vi inte ville utsätta medlemmarna för någon smittorisk.

Den 7 november var det dags för höststädning och trädgården förbereddes för den kommande vintern. Efter avslutat arbete och resa till återvinningen avslutade vi med en "covid19-anpassad" enkel fika. För att förgylla tillvaron för oss bjöd Ingegärd på tårta. Den här gången var det många som hade möjlighet att ställa upp på ett eller annat sätt och det uppskattades.

Under året har vi haft tre lägenhetsbyten och kunnat hälsa Rutger Sandström med dotter, Lillemor Håkansson och Tony Folkesson, Johan och Albin Magnusson välkomna till föreningen.

Principen för att en bostadsrättsförening skall fungera är att medlemmarna hjälper till på ett eller annat sätt. Vi vill alla ha en fin trädgård och att det skall vara rent och snyggt på vår gård och i våra gemensamma utrymmen. Alla kan hjälpa till med något som t.ex. att plocka upp skräp som ni går förbi eller sopa upp löv som har blåst in på gården.

Barbro Holmqvist
Ordföranden

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Skoflickaren 1 & 2
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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-09-03. Nuvarande stadgar registrerades 2017-09-22.

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat visar ett överskott med 331 tkr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråktagande av underhållsfondens medel skett. Resultatet efter fondförändringen ger ett överskott på 79 tkr. Årets resultat är bättre än föregående år, vilket främst beror på minskade driftkostnader. Föreningen har under året haft mindre kostnader för underhåll och el. Räntekostnaderna har minskat tack vare löpande amortering.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 258% till 79%. Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 258 % till 330%.

I resultatet ingår avskrivningar med 127 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 459 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Skoflickaren 1 & 2 i Kalmar kommun på därpå uppförda 4 st byggnader med 21 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1982. Fastighetens adress är Proviantgatan 26-36 i Kalmar.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	2
2 rum och kök	3
3 rum och kök	11
4 rum och kök	5
Totalt	21

Total tomtarea 1 591 m²

Total bostadsarea 1 829 m²

Årets taxeringsvärde	31 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	31 200 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Alt Hiss AB	Hissar
Tele2 / Bredbandsbolaget	Kabel-TV
Riksbyggen	Lokalvård

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 17 tkr och planerat underhåll för 17 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Styrelsen gör regelbundet bedömningar av fastigheten och dess behov av underhåll. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 250 000 kr (137 kr/kvm).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fönsterbyte	2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte varmvattenberedare	17 157

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Barbro Holmqvist	Ordförande	2022
Veronica Thörn	Sekreterare	2022
Åke Fransson	Vice ordförande	2021
Ingemar Florå	Ledamot	2021
Bente Transö	Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jens Gardesten	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

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

Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Holmqvist		2021
Janet Willert		2021

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 27 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 28 personer.

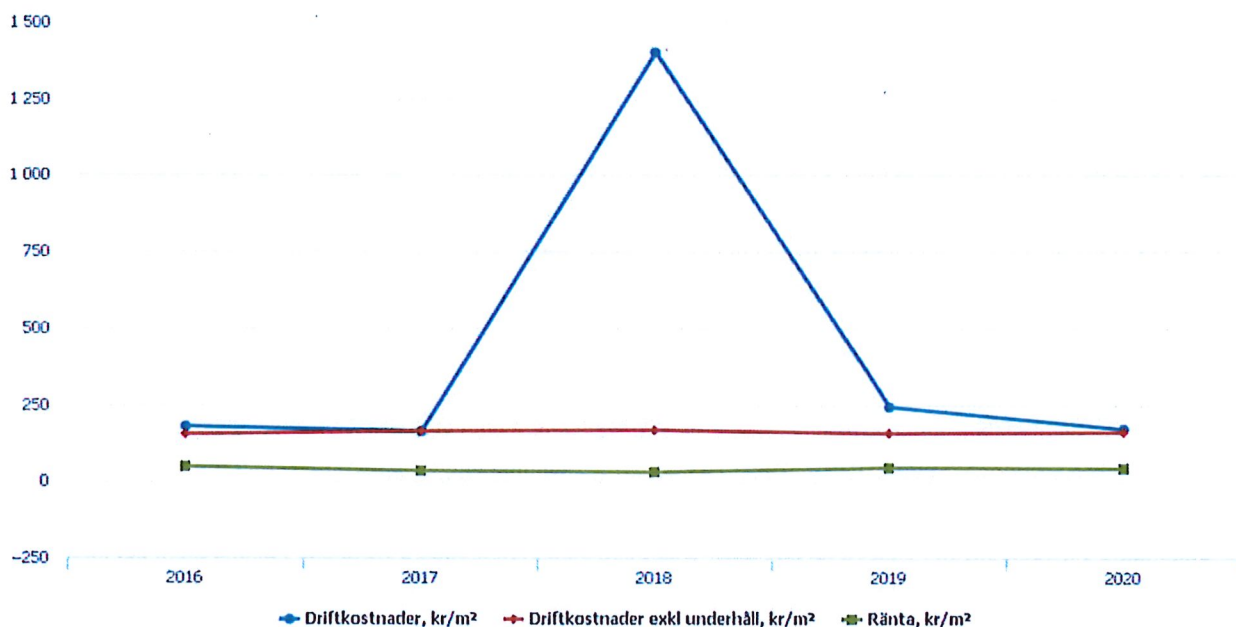
Föreningens årsavgift ändrades 1 april 2019 då den höjdes med 2%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 545 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	970	965	951	951	951
Resultat efter finansiella poster	331	164	-1 928	327	299
Årets resultat	331	164	-1 928	327	299
Resultat exklusive avskrivningar	459	291	-1 801	454	407
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	189	41	-2 051	204	357
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	148	137	137	137	27
Balansomslutning	7 997	7 805	7 745	8 346	8 129
Soliditet %	19	16	14	36	33
Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	330	258	220	307	238
Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	79	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	545	543	535	535	535
Driftkostnader, kr/m ²	170	242	1 401	163	178
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	160	156	166	163	153
Ränta, kr/m ²	42	44	30	34	47
Underhållsfond, kr/m ²	218	51	0	786	649
Lån, kr/m ²	3 358	3 433	3 494	2 737	2 796



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	968 000			93 750	-12 529	163 971
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				51 442	-51 442	
Disposition enl. årsstämmobeslut					163 971	-163 971
Reservering underhållsfond				270 000	-270 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-17 157	17 157	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						331 345
Vid årets slut	968 000	0	0	398 035	-152 843	331 345

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	100 000
Årets resultat	331 345
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-270 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	17 157
Summa	178 502

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	78 502
Att balansera i ny räkning i kr	100 000

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	970 128	965 242
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 159	4 336
Summa rörelseintäkter		977 287	969 578
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & övriga externa kostnader	Not 4,5	-404 586	-521 476
Personalkostnader	Not 6	-39 434	-77 837
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-127 434	-127 434
Summa rörelsekostnader		-571 453	-726 747
Rörelseresultat		405 833	242 831
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 108	2 138
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-77 596	-80 998
Summa finansiella poster		-74 488	-78 860
Resultat efter finansiella poster		331 345	163 971
Årets resultat		331 345	163 971

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	6 516 540	6 643 974
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 516 540	6 643 974
Summa anläggningstillgångar		6 516 540	6 643 974
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	1 003	1 003
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	15 601	15 104
Summa kortfristiga fordringar		16 604	16 107
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 463 758	1 145 036
Summa kassa och bank		1 463 758	1 145 036
Summa omsättningstillgångar		1 480 363	1 161 143
Summa tillgångar		7 996 903	7 805 116

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		968 000	968 000
Fond för yttre underhåll		398 035	93 750
Summa bundet eget kapital		1 366 035	1 061 750
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-152 843	-12 529
Årets resultat		331 345	163 971
Summa fritt eget kapital		178 502	151 442
Summa eget kapital		1 544 537	1 213 192
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	4 571 000	6 141 500
Summa långfristiga skulder		4 571 000	6 141 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	1 570 500	138 000
Leverantörsskulder	Not 16	17 333	18 612
Skatteskulder	Not 17	1 706	1 205
Övriga skulder	Not 18	150 997	142 770
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	140 830	149 838
Summa kortfristiga skulder		1 881 366	450 425
Summa eget kapital och skulder		7 996 903	7 805 116

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. Jämförelseårets 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	67
Markinventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	997 548	992 662
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-27 420	-27 420
Summa nettoomsättning	970 128	965 242

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	7 041	4 156
Fakturerade kostnader	0	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	0
Övriga rörelseintäkter	120	0
Summa övriga rörelseintäkter	7 159	4 336

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-17 157	-156 250
Reparationer	-16 750	-13 195
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-30 009	-28 917
Försäkringspremier	-36 644	-34 606
Kabel- och digital-TV	-7 284	-5 382
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 035	-2 935
Serviceavtal	-2 473	-2 427
Obligatoriska besiktningar	-12 569	-3 258
Snö- och halkbekämpning	-1 181	-2 362
Förbrukningsmaterial och -inventarier	-6 478	-2 294
Vatten	-52 848	-47 784
Fastighetsel	-87 235	-110 621
Sophantering och återvinning	-31 966	-31 966
Trädgårds- och fastighetsskötsel, extra debiterat	-4 798	0
Summa driftskostnader	-310 426	-441 998

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode	-67 756	-38 680
Lokalkostnader	0	-1 890
Arvode, yrkesrevisorer	-10 875	-10 750
Övriga förvaltningskostnader	-2 426	-6 227
Kreditupplysningar	0	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 371	-5 117
Representation	-241	-9 329
Medlems- och föreningsavgifter	-4 420	-4 340
Bankkostnader	-2 070	-2 920
Summa övriga externa kostnader	-94 160	-79 478

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-21 155	-22 670
Sammanträdesarvoden	-3 510	-3 080
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 500	-42 000
Sociala kostnader	-4 269	-10 087
Summa personalkostnader	-39 434	-77 837

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

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-107 715	-107 715
Avskrivning Markinventarier	-19 719	-19 719
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-127 434	-127 434

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 108	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	23
Övriga ränteintäkter	0	2 115
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 108	2 138

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-77 596	-80 848
Räntekostnader till kreditinstitut	0	-150
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-77 596	-80 998

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	7 181 000	7 181 000
Mark	1 959 000	1 959 000
Markinventarier	98 593	98 593
	9 238 593	9 238 593
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	9 238 593	9 238 593

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-2 535 463	-2 427 748
Markinventarier	-59 157	-39 438
	-2 594 620	-2 467 186

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-107 715	-107 715
Årets avskrivning markinventarier	-19 719	-19 719
	-127 434	-127 434

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-2 722 054 -2 594 620****Restvärde enligt plan vid årets slut****6 516 540 6 643 974****Varav**

Byggnader	4 537 822	4 645 537
Mark	1 959 000	1 959 000
Markinventarier	19 718	39 437

Taxeringsvärden

Bostäder	31 200 000	31 200 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde**31 200 000 31 200 000***varav byggnader**18 600 000 18 600 000**varav mark**12 600 000 12 600 000*

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	7 995	7 995
	7 995	7 995
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	7 995	7 995
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-7 995	-7 995
	-7 995	-7 995
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-7 995	-7 995
	-7 995	-7 995
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 995	-7 995
Restvärde vid årets slut	0	0

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	1 003	1 003
Summa övriga fordringar	1 003	1 003

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	9 260	8 863
Förutbetald kabel-tv-avgift	1 821	1 821
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 520	4 420
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 601	15 104

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	1 151 528	748 420
Transaktionskonto	312 230	396 616
Summa kassa och bank	1 463 758	1 145 036

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	6 141 500	6 279 500
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 432 500	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-138 000	-138 000
Långfristig skuld vid årets slut	4 571 000	6 141 500

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,15%	2021-08-18	1 462 500,00	0,00	30 000,00	1 432 500,00
NORDEA	1,25%	2022-11-16	2 017 000,00	0,00	108 000,00	1 909 000,00
NORDEA	1,30%	2023-12-20	2 800 000,00	0,00	0,00	2 800 000,00
Summa			6 279 500,00	0,00	138 000,00	6 141 500,00

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra ett lån som därför klassificeras som kortfristig skuld. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 138 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 552 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 5 589 500 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	11 682	18 612
Ej reskontraförda leverantörsskulder	5 651	0
Summa leverantörsskulder	17 333	18 612

Not 17 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	1 706	129
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	28 917
Debiterad preliminärskatt	0	-27 841
Summa skatteskulder	1 706	1 205

Not 18 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	150 997	141 363
Skuld sociala avgifter och skatter	0	1 407
Summa övriga skulder	150 997	142 770

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	5 325	5 325
Upplupna räntekostnader	5 442	5 957
Upplupna driftskostnader	1 181	1 181
Upplupna elkostnader	9 044	11 912
Upplupna vattenavgifter	0	4 073
Upplupna revisionsarvoden	10 500	10 500
Upplupna styrelsearvoden	25 735	25 375
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 326
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	83 602	83 189
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	140 830	149 838

Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	8 342 700	8 342 700

Styrelsens underskrifter

Kalmar den 11 mars 2021

Ort och datum

Barbro Holmqvist

Barbro Holmqvist

Veronica Thörn

Veronica Thörn

Ingemar Florå

Ingemar Florå

Åke Fransson

Åke Fransson

Bente Transö

Bente Transö

Min revisionsberättelse har lämnats den 31/3 2021

Franz Lindström

Franz Lindström, auktoriserad revisor Ernst & Young AB



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Skoflickaren 1 & 2 org.nr 716404-3486

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Skoflickaren 1 & 2 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.

Revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt 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 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 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 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 BRF Skoflickaren 1 & 2 för år 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 betryggande 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.

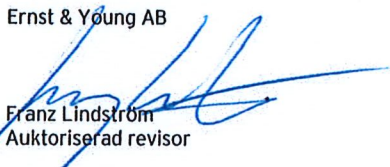
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 31 mars 2021

Ernst & Young AB



Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i 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 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.

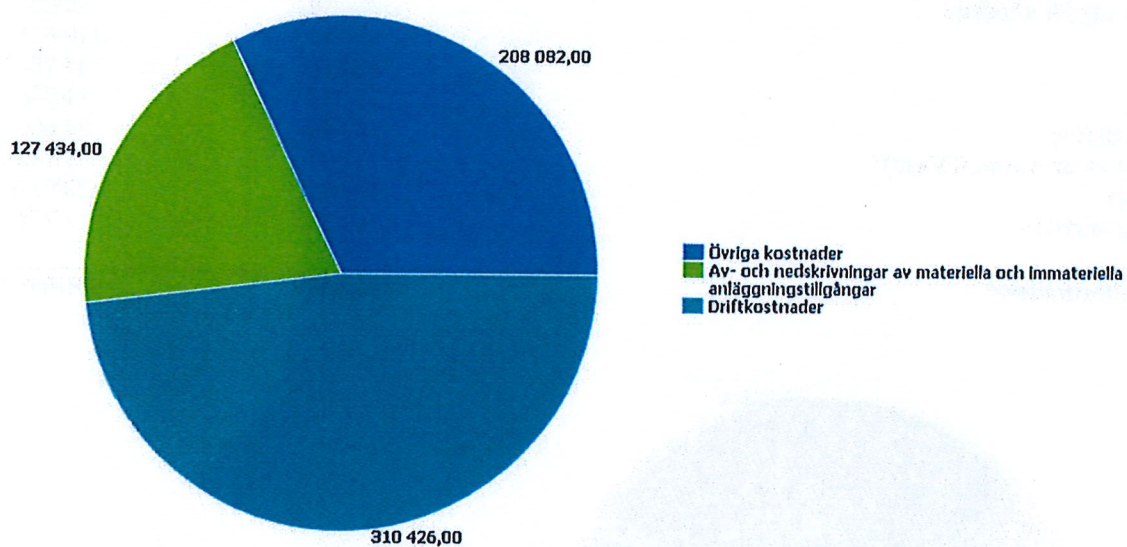
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

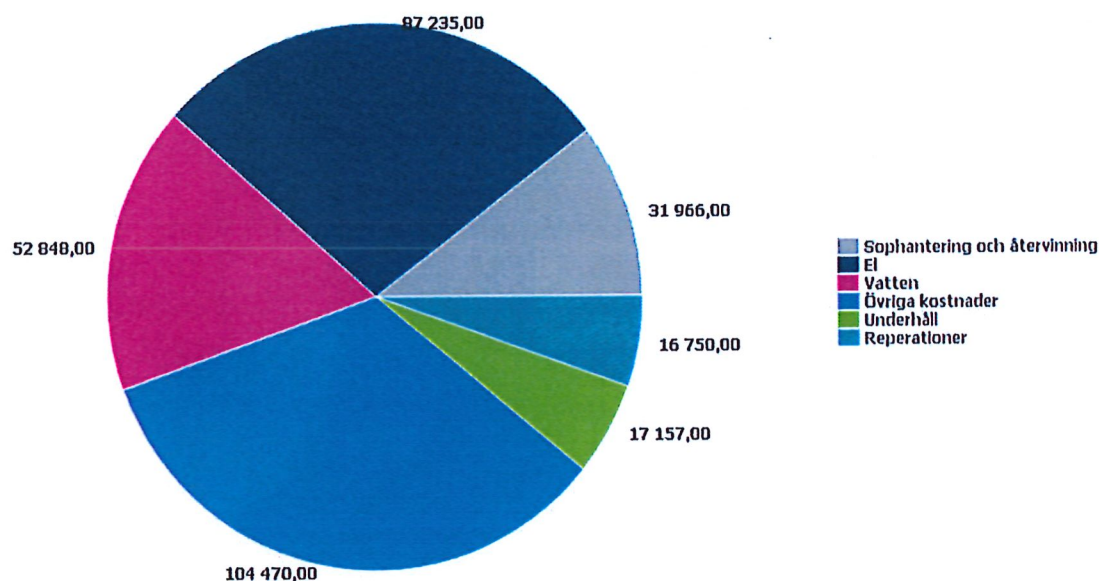
Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	310 426	441 998
Övriga externa kostnader	94 160	79 478
Personalkostnader	39 434	77 837
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	127 434	127 434
Finansiella poster	74 488	78 860
Summa kostnader	645 941	805 606



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2020	2019
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	3 338	0
Trädgårdsskötsel extra debiterat	1 460	0
Systematiskt brandskyddsarbete	3 035	2 935
Serviceavtal	2 473	2 427
Obligatoriska besiktningkostnader	9 235	0
Hissbesiktning	3 334	3 258
Snö- och halkbekämpning	1 181	2 362
Rep bostäder utg för köpta tj	3 350	3 900
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	5 767
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	3 528
Rep installationer utg för köpta tj	3 158	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	4 399	0
Rep huskropp utg för köpta tj	1 563	0
Vattenskador	4 280	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	17 157	0
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	0	136 250
UH Markytor utg för köpta tj	0	20 000
Fastighetsel	87 235	110 621
Vatten	52 848	47 784
Sophämtning	31 966	31 966
Fastighetsförsäkring	36 644	34 606
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	7 284	5 382
Fastighetsskatt	30 009	28 917
Förbrukningsmaterial	6 478	2 294
Summa driftkostnader	310 426	441 998



BRF Skoflickaren 1 & 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Skoflickaren 1 & 2 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

