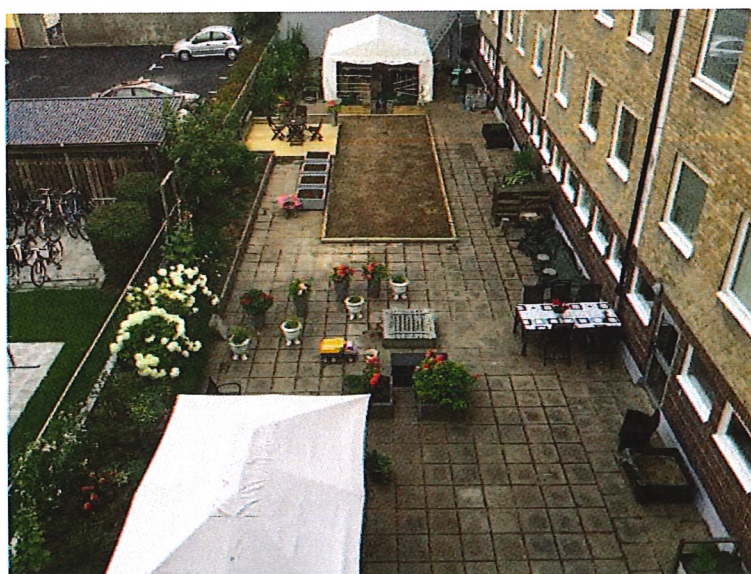


Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Brf Taube 31
Org nr: 7350001942



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.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Taube 31 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 1960-06-27.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1968-03-11.

Nuvarande stadgar registrerades 2019-08-23.

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 305% till 272%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, detta lån kommer att förlängas och endast uppdateras med ny ränta.

I resultatet ingår avskrivningar med 333 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 647 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Taube 31 i Karlskrona Kommun.
På fastigheten finns 1 byggnader med 41 lägenheter, 1 lokal samt 4 uthyrningslokaler.
Byggnaderna är uppförda 1965.
Fastigheternas adress är Skepparegatan 18 A-C i Karlskrona.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar
I försäkringen ingår styrelseförsäkring

Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	4
2 rum och kök	7
3 rum och kök	26
5 rum och kök	4

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	5
Antal p-platser	30
Antal MC platser	3

Total tomtarea 420 m²

Total bostadsarea 2 929 m²

Total lokalarea 451 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 429m²

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Karlskrona Kommun	136
I närheten - för ditt välbef Blekinge	54
Robert Reuterskiöld	47
Monkey Tower Scandinavia AB	100
Kvinnojouren	92

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 89 tkr och planerat underhåll för 105 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fönsterbyte	2005
Balkonger, inglasade	2005
Stambyte	2011
Bergvärme	2015
Gym	2010
Nytt torkskåp	2013
Övernattningsrum och pentry	2014
Målning trapphus	2016
Tvättutrustning	2017
Solceller	2018
Takförbättring	2018
Säkerhetsdörrar och fönsterpartier	2018
Målning av garage	2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder	15 805
Gemensamma utrymmen	10 978
Spolning av stammarna	45 089
Målning av dörrar garage	24 850
Markytor	7 805

Planerat underhåll

	År
Rörbyte	2021
Byte av ventilationsfläktar	2021
Byte av inredörrar i hiss A	2021

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Thomas Backhage	Ordförande	2021
Isabel Linder	Sekreterare	2022
Niclas Johansson	Vice ordförande	2021
Emilia Abrahamsson	Ledamot	2022
Mats Lundin	Ledamot	2022
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingrid Svensson	Suppleant	2022
Pär-Anders Jonasson	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Lars Mattsson	Godkänd Revisor
Lena Gylling	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleant

Christer Nordström

Valberedning

Carin Wilhelmsson
Thomas Bjurström

Vicevärd

Kristin Nilsson

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 49 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 49 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-07-01 då den höjdes med 1,5 %.

Lokalernas hyra ändrades den 1 juli 2020.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med mellan 84,03 kr och 137,95 kr/månad, beroende på lägenhetsstorleken, från och med 2021-07-01.

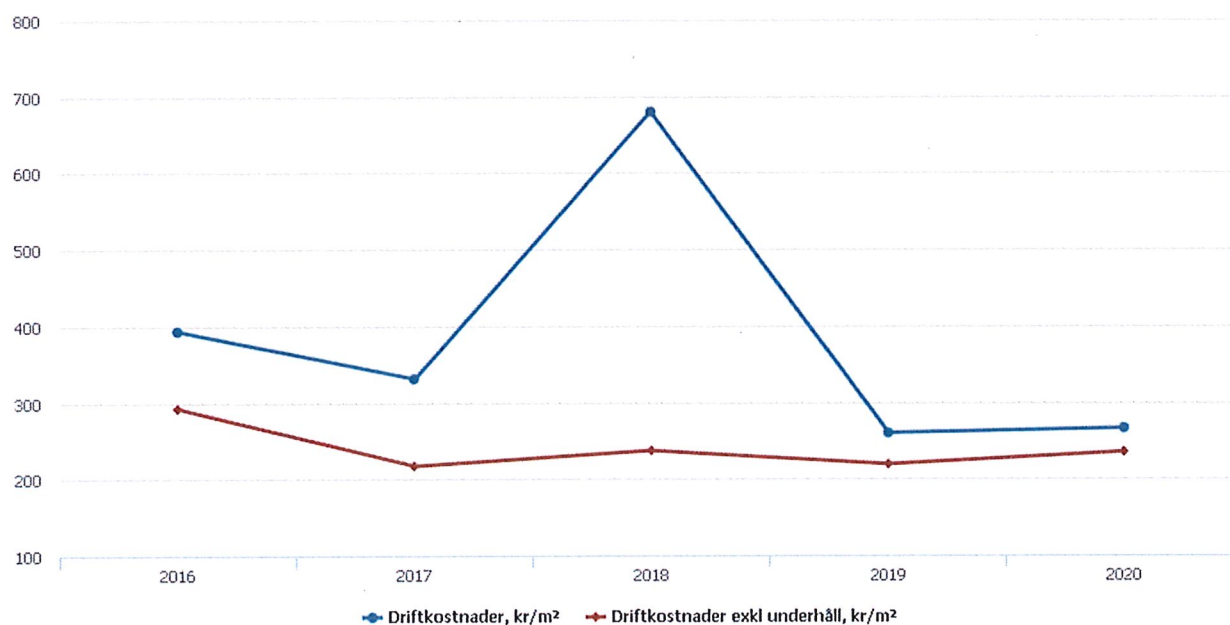
P-platserna höjs med 25 kr den 1 juli 2021

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 537 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 990	1 959	1 984	1 952	1 947
Resultat efter finansiella poster	314	192	-1 193	32	-33
Årets resultat	314	192	-1 193	32	-33
Resultat exklusive avskrivningar	647	525	-860	330	259
Balansomslutning	10 841	11 341	11 098	10 413	10 470
Soliditet %	6	3	1	13	13
Likviditet %	272	305	239	246	162
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	537	533	533	523	523
Driftkostnader, kr/m ²	266	260	680	331	393
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	235	219	237	217	292
Lån, kr/m ²	2 891	3 130	3 148	2 574	2 990



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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	495 000	472 011	-807 798	191 628
Disposition enl. årsstämmobeslut			191 628	-191 628
Reservering underhållsfond		500 000	-500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-104 528	104 528	
Årets resultat				313 726
Vid årets slut	495 000	867 483	-1 011 642	313 726

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-616 170
Årets resultat	313 726
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	104 528
Summa	-697 916

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 697 916
--	------------------

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	1 990 098	1 958 626
Övriga rörelseintäkter	29 809	19 958
Summa rörelseintäkter	2 019 907	1 978 584
Rörelsekostnader		
Driftskostnader Not 2	-899 495	-880 427
Övriga externa kostnader Not 3	-125 818	-160 632
Personalkostnader Not 4	-105 724	-163 083
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-333 391	-333 391
Summa rörelsekostnader	-1 464 428	-1 537 533
Rörelseresultat	555 479	441 051
Finansiella poster		
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	4 562	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 665	347
Räntekostnader och liknande resultatposter	-247 980	-249 770
Summa finansiella poster	-241 753	-249 423
Resultat efter finansiella poster	313 726	191 628
Årets resultat	313 726	191 628

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 5	9 574 100	9 907 492
Summa materiella anläggningstillgångar		9 574 100	9 907 492
Summa anläggningstillgångar		9 574 100	9 907 492
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		317	317
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 6	32 271	31 888
Summa kortfristiga fordringar		32 588	32 205
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 234 372	1 400 961
Summa kassa och bank		1 234 372	1 400 961
Summa omsättningstillgångar		1 266 960	1 433 166
Summa tillgångar		10 841 060	11 340 658

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	495 000	495 000	
Fond för yttre underhåll	867 483	472 011	
Summa bundet eget kapital	1 362 483	967 011	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 011 642	-807 798	
Årets resultat	313 726	191 628	
Summa fritt eget kapital	-697 916	-616 170	
Summa eget kapital	664 567	350 841	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 7	9 710 000	10 520 000
Summa långfristiga skulder	9 710 000	10 520 000	
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	60 000	60 000	
Leverantörsskulder	49 362	47 537	
Skatteskulder	16 314	14 182	
Övriga skulder	87 264	113 696	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 8	253 553	234 402
Summa kortfristiga skulder	466 493	469 667	
Summa eget kapital och skulder	10 841 060	11 340 508	

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	50
Solceller	Linjär	20
Postboxar	Linjär	5
Bergvärme	Linjär	50
Bergvärme	Linjär	20
Stambyte	Linjär	50
Fönster och dörrar	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-104 528	-139 309
Reparationer	-88 793	-73 978
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-90 289	-88 157
Försäkringspremier	-24 458	-23 708
Kabel- och digital-TV	-29 614	-29 302
Obligatoriska besiktningar och OVK	-79 278	-17 742
Snö- och halkbekämpning	0	-10 181
Förbrukningsinventarier	-26 787	-48 705
Vatten	-146 434	-131 245
Fastighetsel	-193 627	-190 580
Uppvärmning	-4 414	-8 977
Sophantering och återvinning	-43 320	-41 491
Förvaltningsarvode drift	-67 954	-77 052
Summa driftskostnader	-899 495	-880 427

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-86 098	-63 337
Resekostnader	-60	0
IT-kostnader	-4 005	-4 091
Arvode, yrkesrevisorer	-8 875	-15 000
Övriga förvaltningskostnader	0	-1 700
Inkassokostnader	-225	-1 800
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 387	-8 080
Möteskostnad	-4 193	-15 304
Kontorsmateriel	-88	-6 202
Telefon och porto	-975	-1 161
Konsultarvoden	-5 631	-26 742
Bankkostnader	-1 875	-3 550
Övriga externa kostnader	-7 407	-13 665
Summa övriga externa kostnader	-125 818	-160 632

Not 4 Personalkostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Lön till kollektivanställda	-672	-1 512
Styrelsearvoden	-48 800	-80 800
Sammanträdesarvoden	-5 000	-5 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-38 400	-40 802
Övriga kostnadsersättningar	-1 953	0
Övriga personalkostnader	-600	-1 200
Sociala kostnader	-10 298	-33 569
Summa personalkostnader	-105 724	-163 083

Not 5 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	3 870 374	3 870 374
Stambyte	7 221 172	7 221 172
Mark	400 000	400 000
Bergvärme	1 803 763	1 803 763
Postboxar	26 881	26 881
Solceller, fönster och dörrar	1 210 051	1 210 051
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	14 532 241	14 532 241
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 037 664	-2 960 257
Stambyte	-1 226 962	-1 082 539
Bergvärme	-263 252	-197 439
Postboxar	-16 128	-10 752
Solceller, fönster och dörrar	-80 742	-40 371
	-4 624 749	-4 291 358
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-77 407	-77 407
Årets avskrivning stambyte	-144 423	-144 423
Årets avskrivning bergvärme	-65 813	-65 813
Årets avskrivning postboxar	-5 376	-5 376
Årets avskrivning solceller, fönster, dörrar	-40 371	-40 371
	-333 390	-333 390
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 958 139	-4 624 748
Restvärde enligt plan vid årets slut	9 574 101	9 907 493
Varav		
Byggnader	755 303	832 710
Mark	400 000	400 000
Stambyte	5 849 787	5 994 211
Bergvärme	1 474 698	1 540 511
Postboxar	5 377	10 753
Solceller, fönster, dörrar	1 088 938	1 129 308

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	24 849	24 458
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 422	7 430
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 271	31 888

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	9 770 000	10 580 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-60 000	-60 000
Långfristig skuld vid årets slut	9 710 000	10 520 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,35%	2021-03-11	1 000 000,00	0,00	750 000,00	250 000,00
STADSHYPOTEK	1,67%	2023-03-01	1 000 000,00	0,00	0,00	1 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,65%	2024-06-30	2 805 000,00	0,00	60 000,00	2 745 000,00
STADSHYPOTEK	3,10%	2026-06-01	1 100 000,00	0,00	0,00	1 100 000,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2027-09-01	675 000,00	0,00	0,00	675 000,00
STADSHYPOTEK	2,70%	2028-06-01	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
Summa			10 580 000,00	0,00	810 000,00	9 770 000,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån ska normalt redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	30 900	31 700
Upplupna elkostnader	28 589	24 462
Upplupna värmekostnader	45	7 771
Upplupna kostnader för renhållning	3 743	3 296
Upplupna styrelsearvoden	28 750	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	161 526	167 173
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	253 553	234 402

Not Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	10 900 000	10 900 000

Styrelsens underskrifter

Karlskrona 2021-05-03
Ort och datum

Thomas Backhage

Thomas Backhage

Isabel Linder

Isabel Linder

Niclas Johansson

Niclas Johansson

Emilia Abrahamsson

Emilia Abrahamsson

Mats Lundin

Mats Lundin

Karlskrona den 3/5 - 2021

Lars Mattsson

Lars Mattsson
Godkänd revisor
Andermatt Revision AB

Lena Gylling

Lena Gylling
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Taube 31, org.nr 735000–1942

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen 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. Risker 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 år 2020 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 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 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, 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.

Karlskrona den 3 / 5 2021



Lars Mattsson

Godkänd revisor

Andermatt Revision AB



Lena Gylling

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 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.

Brf Taube 31

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Taube 31 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

