

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

Drottninggatan 3
Org nr: 769607-2243



Dagordning ordinarie föreningsstämma

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor:
 - a. Inga
20. Av medlemmar anmälda ärenden (motioner):
 - a. Inga
21. Stämmans avslutande

		Total Belopp	Underhålls intervall	Åtgärdat	Nästa Åtgärd
Yttertak och vindar					
	Högtryckstvätt av tak	18 000 kr	10 år	2015	2025
	Oljning av spånskiva på vindar	39 600 kr	30 år	2001	2030
Fasader					
	Målning	132 000 kr	15 år	2015	2030
	Balkongräcken	132 000 kr	15 år	2015	2030
	Besiktning av fasader	7 917 kr	10 år	2015	2025
Fönster och dörrar					
	Entré portar målning/oljning	26 390 kr	15 år	2015	2030
	Ståldörrar Målning	13 200 kr	15 år	2015	2030
Trapphus, Hiss inkl. lås och dörrautomatik					
	Trapphus Parkett	101 583 kr	20 år	2001	2025
	Dörrautomatik	20 000 kr	20 år	2001	2020
	Kodlås	105 582 kr	15 år	2015	2030
	Hissrenovering	1 980 000 kr	30 år	2001	2030
	Hiss	86 500 kr	Varje år		
	Besiktning Hiss	30 000 kr	Varje år		
Ventilation					
Uppdaterat 2018	Tilluftsfilter	375 000 kr	Varje år		
Uppdaterat 2018	Rengöring av kanaler	43 000 kr	9 år	2018	2027
Uppdaterat 2018	OK	22 000 kr	9 år	2018	2027
Uppdaterat 2018	Byte av fläktar	69 000 kr	20 år	2018	2038
	Ventilation Frisersalong	15 000 kr	20 år	2011	2031
Vatten och avlopp					
	Spolning	38 200 kr	10 år	2014	2024
Fjärrvärme					
	Byte termostater	191 325 kr	30 år	2001	2030
	Injustering	43 300 kr	20 år	2001	2020
EL					
Uppdaterat 2019	Belysning invändigt trapphus	320 000 kr	20 år	2001	2021
Bredband, TV & Telefoni					
Uppdaterat 2019	Byte av fysisk inkoppling till bostad	150 000 kr	20 år	2001	2021
Summa, exklusive moms		3 959 597 kr			
Årsutgifter, exklusive moms		263 973 kr	Fördelat på 15 år		
Årsutgifter, inklusive moms		329 966 kr	Moms 25%		

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Drottninggatan 3 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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.

Föreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. en större försäkringsersättning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 435% till 474%.

I resultatet ingår avskrivningar med 504 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 598 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Drabanten 15 i Linköpings kommun med 29 lägenheter och en lokal. Byggnaderna är uppförda 2001-2002. Fastighetens adress är Snickaregatan 25 och Magasinsgränd 2.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Östgöta Brandstodsbolag.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
1	10	8	10	0	0	29

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	P-plats garage	MC-plats garage
0	1	14	2

Total bostadsarea: 2 565 m²

Total lokalarea: 365 m²

Årets taxeringsvärde 62 244 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 45 317 000 kr

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 107 tkr och planerat underhåll för 217 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	Belopp tkr
Installation av dörrautomatik Hårmagasinet	11
Underhållsspolning av lägenheter	40
Ventilation, filter	32
Målning av grindar och stolpar	18
Fasader	101
Fasadrenovering	4 340
Taggläsare	20
Balkongdörrar	125
Målning av spaljéer och cykelhus	55
Kanalrensning	54

Årets utförda underhåll	Belopp
Beskrivning	
Broms och styrning hissar, målning garage, byte av fläktar, injustering av luftflöden	216 824

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kjell Persson	Ordförande	2020
Kent Axelsson	Ledamot	2020
Jens Trosell	Ledamot	2020
Edvard Gerring	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ann-Charlotte Nedlund	Suppleant	2020
Peter Jonsson	Suppleant	2020
Karin Jensen	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Ann Rehme Persson	2020
Ulla Trosell	2020

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 42 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 46 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 622 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1957	1 960	1 925	1 917	1 925
Resultat efter finansiella poster	94	22	215	100	- 2 793
Balansomslutning	55 372	55 369	55 517	55 510	55 523
Soliditet	63%	63%	63%	62%	62%
Likviditet	474%	435%	353%	229%	153%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	622	622	616	610	610
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	257	339	268	281	236
Ränta, kr/m ²	98	101	104	96	117
Underhållsfond, kr/m ²	12	60	34	7	0
Lån, kr/m ²	6778	6832	6940	6 993	7 047

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 i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	34 410 000	175 600	252 226	22 265
Disposition enl. årsstämmobeslut			22 265	-22 265
Reservering underhållsfond		76 950	-76 950	
Ianspråktagande av underhållsfond		-216 824	216 824	
Årets resultat				94 195
Vid årets slut	34 410 000	35 726	414 365	94 195

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	274 491
Årets resultat	94 195
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-76 950
Årets ianspråktagande av underhållsfond	216 824
Summa	508 560

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **508 560**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 957 474	1 960 266
Övriga rörelseintäkter	Not 3	103 254	25 464
Summa rörelseintäkter		2 060 728	1 985 731
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-968 886	-992 491
Övriga externa kostnader	Not 5	-150 408	-98 838
Personalkostnader	Not 6	-60 344	-75 825
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-503 628	-503 628
Summa rörelsekostnader		-1 683 265	-1 670 783
Rörelseresultat		377 463	314 948
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 235	2 310
Räntekostnader och liknande resultatposter		-288 503	-294 993
Summa finansiella poster		-283 268	-292 683
Resultat efter finansiella poster		94 195	22 265
Årets resultat		94 195	22 265

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	52 728 925	53 232 552
Summa materiella anläggningstillgångar		52 728 925	53 232 552
Summa anläggningstillgångar		52 728 925	53 232 552
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	32 916
Övriga fordringar		4 622	3 540
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	67 351	100 883
Summa kortfristiga fordringar		71 973	137 339
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 9	2 571 184	1 999 553
Summa kassa och bank		2 571 184	1 999 553
Summa omsättningstillgångar		2 643 157	2 136 892
Summa tillgångar		55 372 082	55 369 444

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	34 410 000	34 410 000	
Fond för yttre underhåll	35 726	175 600	
Summa bundet eget kapital	34 445 726	34 585 600	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	414 365	252 226	
Årets resultat	94 195	22 265	
Summa fritt eget kapital	508 560	274 491	
Summa eget kapital	34 954 286	34 860 091	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	19 860 225	20 017 845
Summa långfristiga skulder		19 860 225	20 017 845
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		157 620	157 620
Leverantörsskulder		46 810	81 572
Skatteskulder		7 444	4 334
Övriga skulder		21 918	21 554
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	323 779	226 428
Summa kortfristiga skulder		557 571	491 508
Summa eget kapital och skulder		55 372 082	55 369 444

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
Byggnadsinventarier	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 595 090	1 595 090
Hyror, lokaler	269 364	263 376
Hyror, garage	111 300	111 100
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-17 700	-13 500
Rabatter	-8 980	0
Vattenavgifter	8 400	4 200
Summa nettoomsättning	1 957 474	1 960 266

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	8 079	13 845
Fakturerade kostnader	180	360
Övriga rörelseintäkter	1 201	7 913
Försäkringsersättningar	93 794	3 346
Summa övriga rörelseintäkter	103 254	25 464

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-216 824	0
Reparationer	-107 008	-201 449
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-68 373	-63 943
Försäkringspremier	-22 536	-21 741
Kabel- och digital-TV	-54 271	-59 476
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 695	-34 237
Serviceavtal	0	-619
Obligatoriska besiktningar	-3 554	-29 831
Snö- och halkbekämpning	-12 609	-29 546
Förbrukningsinventarier	-4 300	-24 045
Vatten	-48 880	-43 325
Fastighetsel	-31 690	-34 139
Uppvärmning	-299 739	-340 571
Sophantering och återvinning	-35 325	-42 398
Förvaltningsarvode drift	-62 083	-67 171
Summa driftkostnader	-968 886	-992 491

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-54 212	-52 433
Lokalkostnader, vatten och avlopp	-56 143	-1 489
Arvode, yrkesrevisorer	-10 688	-10 395
Kreditupplysningar	-690	-448
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 348	-16 713
Representation	-11 305	-10 375
Kontorsmateriel	-1 731	-1 445
Bankkostnader	-2 466	-2 070
Övriga externa kostnader	-7 825	-3 472
Summa övriga externa kostnader	-150 408	-98 838

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-27 998	-31 350
Sammanträdesarvoden	-17 072	-27 778
Övriga kostnadsersättningar	0	-885
Sociala kostnader	-15 274	-15 813
Summa personalkostnader	-60 344	-75 825

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	49 112 602	49 112 602
Mark	7 315 000	7 315 000
Standardförbättringar	1 469 713	1 469 713
	57 897 315	57 897 315
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 370 819	-3 940 677
Standardförbättringar	- 293 944	- 220 458
	-4 664 763	-4 161 135
Årets avskrivning byggnader	- 430 142	- 430 142
Årets avskrivning standardförbättringar	- 73 486	- 73 486
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 168 391	-4 664 763
Restvärde enligt plan vid årets slut	52 728 925	53 232 552
Varav		
Byggnader	44 311 641	44 741 783
Mark	7 315 000	7 315 000
Standardförbättringar	1 102 284	1 175 769

Totalt taxeringsvärde	62 244 000	45 317 000
varav byggnader	39 340 000	32 215 000
varav mark	22 904 000	13 102 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	7 586	7 364
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	29 504
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 692	13 567
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 073	50 448
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	67 351	100 883

Not 9 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	1 507 432	1 502 273
Transaktionskonto	1 063 752	497 280
Summa kassa och bank	2 571 184	1 999 553

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	20 017 845	20 175 465
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-157 620	-157 620
Långfristig skuld vid årets slut	19 860 225	20 017 845

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,36%	2020-03-28	4 950 000,00	0,00	0,00	4 950 000,00
SEB	1,24%	2020-10-28	1 122 000,00	0,00	24 000,00	1 098 000,00
SEB	1,44%	2021-09-28	7 765 125,00	0,00	1 500,00	7 763 625,00
SEB	1,60%	2021-12-28	4 408 340,00	0,00	112 120,00	4 296 220,00
SEB	1,12%	2022-06-28	1 930 000,00	0,00	20 000,00	1 910 000,00
Summa			20 175 465,00	0,00	157 620,00	20 017 845,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 157 620 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 158 000 kr årligen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 2 st lån med villkorsändringsdag under år 2020 (nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

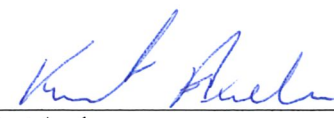
	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	1 571	1 632
Upplupna elkostnader	3 070	2 819
Upplupna vattenavgifter	4 361	4 080
Upplupna värmekostnader	39 571	43 379
Upplupna kostnader för renhållning	9 253	8 088
Upplupna revisionsarvoden	7 200	7 200
Upplupna styrelsearvoden	54 000	63 930
Upplupen kostnad vatten och avlopp	38 590	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	166 163	95 300
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	323 779	226 428

Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	22 000 000	22 000 000

Styrelsens underskrifter

Lidköping 2020-04-26
Ort och datum


Kjell Persson
Ordförande


Kent Axelsson


Jens Trosell


Edvard Gerring

Vår revisionsberättelse har lämnats
Grant Thornton Sweden AB

2 / 4

2020


Maria Johansson
Huvudansvarig auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Drottninggatan 3
Org.nr 769607-2243

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för föreningen för räkenskapsåret 2019-01-01 -- 2019-12-31.

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 augusti 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för föreningen för räkenskapsåret 2019-01-01 –2019-12-31 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 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.

Norrköping den 2 april 2020

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Budgetförslag BRF Drottninggatan 3

Konto	Benämning	Utfall 2018	Budget 2019	Prognos 2019	Budget 2020	Kommentar Prognos 2019
	ÅRSavgifter och hyror	1 969 566	1 969 000	1 975 752	1 975 752	
	HYRES- och avgiftsbortfall	-13 500	-14 000	-18 000	-18 000	
	ÖVRIGA avgifter	4 200	0	8 400	8 400	fast belopp om 700 kr/mån, Hårmagasinet
	ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	25 464	20 000	182 000	25 000	intäkter delning av fakturor, intäkter försäkringsersättning
	SUMMA INTÄKTER	1 985 731	1 975 000	2 148 152	1 991 152	
	REPARATIONER	-201 449	-120 000	-250 000	-120 000	reparation hissar 115 tkr, ommålning garage 37 tkr.
	UNDERHÅLL	0	-400 000	0	-400 000	armaturer i trapphus
	FASTIGHETSSKATT	-63 943	-67 000	-66 000	-67 000	
	4111 Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	-67 171	-67 000	-68 000	-69 000	ca 16800 kr/kvartal
	4118 Systematiskt brandskyddsarbete	-34 237	0	-115 000	-35 000	rökdetektorer, kontrollenheter, injustering
	4119 Serviceavtal	-619	0	0	0	
	4142 Hissbesiktning	-29 831	-22 000	-10 000	-11 000	
	4191 Snö- och halkbekämpning	-29 546	-31 000	-30 000	-31 000	
	4610 Fastighetsel	-34 139	-43 000	-35 000	-36 000	uppräknat med 3%
	4620 Uppvärmning	-340 571	-324 000	-326 000	-342 000	uppräknat med 5%
	4630 Vatten	-43 325	-75 000	-47 000	-49 000	uppräknat med 3%
	4640 Sophämtning	-42 399	-54 000	-45 000	-48 000	uppräknat med 3%
	4710 Fastighetsförsäkring	-21 741	-24 000	-23 000	-25 000	
	4760 Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	-59 476	-56 000	-54 000	-56 000	13 568kr/kvartal
	5410 Förbrukningsinventarier	-24 045	-2 000	-2 000	-2 000	
	6400 Förvaltningskostnader (gruppkonto)	-52 433	-55 000	-54 000	-55 000	ca 13600 kr/kvartal
	DRIFTSKOSTNADER	-779 532	-753 000	-809 000	-759 000	
	ÖVRIGA KOSTNADER	-46 406	-49 000	-35 000	-45 000	uppgår till ca 30 tkr, räknar med va 35 tkr innan årets slut
	PERSONALKOSTNADER	-75 825	-76 000	-76 000	-77 000	beräknad enligt stämmobeslut
	AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	-503 628	-503 000	-503 000	-503 000	
	SUMMA KOSTNADER	-1 670 783	-1 968 000	-1 739 000	-1 971 000	
	Rörelseresultat	314 948	7 000	409 152	20 152	
	RÄNTEINTÄKTER	2 310	4 000	4 000	4 000	
	RÄNTEKOSTNADER	-294 993	-304 000	-292 000	-305 000	två lån som sätts om 2020, hr räknat med höjning ca 0,25%
	SUMMA FINANSIELLA POSTER	-292 683	-300 000	-288 000	-301 000	
	Årets Resultat	22 265	-293 000	121 152	-280 848	
	Underhållsfond	-76 950	-77 000	-77 000	-77 000	
	<rad1 >	SSUM	SSUM	SSUM	SSUM	
	<rad2 >	SSUM	SSUM	SSUM	SSUM	
	Resultat efter avsättning underhållsfond	-54 685	-370 000	44 152	-357 848	

Konto	Benämning	Utfall 2018	Budget 2019	Prognos 2019	Budget 2020	Kommentar Prognos 2019
-------	-----------	----------------	----------------	-----------------	----------------	---------------------------

Rekommendationer och beslut:

☐ Alt 1:

☐ Alt 2:

☐ Alt 3:

Eventuellt beslut att ändra årsavgift skall gälla fr.o.m

Meddelande till boende:

☐ Alternativ 1:

Ombesörjs av Riksbyggen

☐ Alternativ 2:

Ombesörjs av styrelsen

13 / 12 2019

Kjell Persson

Jens Trosell

Kent Axelsson

Edvard Gerring

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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 motsvaras 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.

Drottninggatan 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Drottninggatan 3 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

