

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Freja 1
Org nr: 769611-6115



h

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Freja 1 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 har sitt säte i Luleå kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 34 465 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-11-09. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-10-13 och nuvarande stadgar registrerades 2008-06-19.

Årets resultat är högre än föregående år, den främsta orsaken är att tidigare års för låga avskrivningar som kompenseras föregående år för att anläggningstillgångarna ska få rätt bokfört restvärde. Avskrivningarna har inte inneburit någon utbetalning av likvida medel.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 348% till 34%.

I resultatet ingår avskrivningar med 641 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 769 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Freja 1 i Luleå Kommun. På fastigheten finns 7 byggnader med 40 lägenheter samt 1 lokal uppförda. En lägenhet upplåts med hyresrätt men är enligt ekonomiska planen en bostadsrätt. Byggnaderna är uppförda 1945. Fastigheternas adress är Kantgatan 11 A-F, 13 A-F, 15 A-F, 17 A-B, 19 A-B, 21 A-C, 23 A-C, 25 A-F samt 27 A-F.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
3 rum och kök	40

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal p-platser	40	Med elstope.

Total tomtarea	12 288 m ²
Bostäder bostadsrätt	3 040 m ²
Total bostadsarea	3 040 m ²

Årets taxeringsvärde	25 227 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	25 227 000 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 75 och planerat underhåll för 14. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan:

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Garage och p-platser	14 175



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikael Söderstén	Vice ordförande	2022
Christer Gustavsson	Ledamot	2021
Robin Mellberg	Ordförande	2021
Anette Malmberg	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kerstin Hjort	Suppleant	2021
Sven Nordström	Suppleant	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG	Auktoriserad revisor	2021
Lars-Åke Andersson	Förtroendevald revisor	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Olle Nilsson	2021
Bo Södersten	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 54 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 56 personer.

Årsavgifterna 2020 uppgår i genomsnitt till 762 kr/m²/år. 2020-01-01 höjdes medlemsavgifterna höjdes med 3 %. Ingen hyreshöjning är budgeterad för 2021.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

W

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 386	2 335	2 338	2 338	2 337
Resultat efter finansiella poster	127	-242	490	447	481
Soliditet %	47	46	51	48	47
Likviditet %	34	348	627	497	364
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m2	762	740	740	740	740
Ränta, kr/m2	74	73	95	104	113
Lån, kr/m2	4 333	4 395	3 941	3 973	4 005

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm 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	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	11 560 731	361 171	0	660 806	-625 658	-242 472
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-242 472	242 472
Reservering underhållsfond				560 000	-560 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-14 175	14 175	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						127 434
Vid årets slut	11 560 731	361 171	0	1 206 631	-1 413 955	127 434

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-868 130
Årets resultat	127 434
Årets fondavsättning enligt underhållsfonden	-560 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	14 175
Summa	-1 286 521

Styrelsen föreslår följande disposition av resultatet:

Att balansera i ny räkning i kr **-1 286 521**

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	2 386 114	2 334 904
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 857	36 698
Summa rörelseintäkter		2 395 971	2 371 602
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 215 090	-1 263 939
Övriga externa kostnader	Not 5	-104 224	-42 695
Personalkostnader	Not 6	-77 923	-55 963
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-641 141	-1 009 124
Summa rörelsekostnader		-2 038 378	-2 371 720
Rörelseresultat		357 593	-119
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-230 180	-242 353
Summa finansiella poster		-230 159	-242 353
Resultat efter finansiella poster		127 434	-242 472
Årets resultat		127 434	-242 472

ew

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	23 050 942	20 155 123
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	0	3 336 788
Summa materiella anläggningstillgångar		23 050 942	23 491 911
Summa anläggningstillgångar		23 050 942	23 491 911
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 303	120
Övriga fordringar	Not 11	18 382	18 382
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	85 512	85 461
Summa kortfristiga fordringar		105 197	103 963
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	2 283 512	1 829 954
Summa kassa och bank		2 283 512	1 829 954
Summa omsättningstillgångar		2 388 709	1 933 917
Summa tillgångar		25 439 652	25 425 828



Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 921 902	11 921 902
Fond för yttre underhåll		1 206 631	660 806
Summa bundet eget kapital		13 128 533	12 582 708
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 413 955	-625 658
Årets resultat		127 434	-242 472
Summa fritt eget kapital		-1 286 521	-868 130
Summa eget kapital		11 842 012	11 714 578
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	6 594 270	13 155 786
Summa långfristiga skulder		6 594 270	13 155 786
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	6 576 868	205 956
Leverantörsskulder		97 292	48 589
Skatteskulder	Not 15	678	1 736
Övriga skulder		0	720
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	328 531	298 463
Summa kortfristiga skulder		7 003 369	555 464
Summa eget kapital och skulder		25 439 652	25 425 828

ew

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	127 434	-242 472
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	641 141	1 009 124
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	768 575	766 652
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-1 234	37 808
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	76 993	-59 931
Kassaflöde från den löpande verksamheten	844 334	744 529
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	3 336 788	-3 336 788
Investeringar i byggnader & mark	-3 536 960	0
Investeringar i inventarier		
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-200 172	-3 336 788
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-190 604	1 382 044
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-190 604	1 382 044
Årets kassaflöde	453 558	-1 210 215
Likvidamedel vid årets början	1 829 954	3 040 169
Likvidamedel vid årets slut	2 283 512	1 829 954
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notföreteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
-Stomme	Linjär	90
-Värmesystem	Linjär	70
-Värmesystem, kulvert	Linjär	50
-Elinstallationer	Linjär	50
-Fasad	Linjär	40
-Tak	Linjär	35
-Styr och övervakning	Linjär	20
-Stammar	Linjär	40
-Fönster	Linjär	40
-Ombyggnad lokal	Linjär	30
-Värmesystem, termostater	Linjär	20
-Dörrar, låssystem	Linjär	20
-Lägenhetsdörrar	Linjär	30
-Fönster, insynsskydd	Linjär	20
Markanläggning	Linjär	20
Installationer	Linjär	30

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 317 536	2 249 676
Hyror, bostäder	68 208	68 208
Hyror, lokaler	3 600	3 600
Hyror, p-platser	19 980	19 980
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 600	-3 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-19 610	-2 960
Summa nettoomsättning	2 386 114	2 334 904

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	8 717	2 646
Fakturerade kostnader	180	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-2
Övriga rörelseintäkter	960	34 054
Summa övriga rörelseintäkter	9 857	36 698

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-14 175	-40 336
Reparationer	-75 149	-22 827
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-57 430	-55 350
Försäkringspremier	-51 327	-50 414
Kabel- och digital-TV	-108 797	-101 267
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-4 562
Snö- och halkbekämpning	-103 146	-217 752
Förbrukningsinventarier	-7 583	-1 368
Vatten	-142 071	-139 979
Fastighetsel	-130 849	-59 835
Uppvärmning	-208 504	-272 598
Sophantering och återvinning	-86 166	-82 205
Förvaltningsarvode drift	-229 893	-215 445
Summa driftskostnader	-1 215 090	-1 263 939



Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-54 070	0
Lokalkostnader	-652	0
IT-kostnader	-3 591	-323
Arvode, yrkesrevisorer	-31 000	-8 363
Övriga förvaltningskostnader	0	-936
Kreditupplysningar	-225	600
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 077	-3 721
Kontorsmateriel	-2 100	0
Bankkostnader	-2 135	-3 525
Övriga externa kostnader	-3 373	-26 428
Summa övriga externa kostnader	-104 224	-42 695

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-45 996	-46 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-16 000	0
Sociala kostnader	-15 927	-9 163
Summa personalkostnader	-77 923	-55 963

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-464 293	-1 009 124
Avskrivning Markanläggningar	-176 848	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-641 141	-1 009 124

u

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	19 897 175	19 897 175
Mark	4 616 125	4 616 125
Markanläggning	36 163	36 163
	24 549 463	24 549 463
Årets Omklassificering		
Markanläggning	3 336 788	0
Årets anskaffning		
Markanläggning	200 172	0
Summa årets omklassificering/anskaffning	3 536 960	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	28 086 423	24 549 463
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 358 177	-3 349 053
Markanläggningar	-36 163	-36 163
	-4 394 340	-3 385 216
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-464 293	-1 009 124
Årets avskrivning markanläggningar	-176 848	0
	-641 141	-1 009 124
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 035 481	-4 394 340
Restvärde enligt plan vid årets slut	23 050 942	20 155 123
Varav		
Byggnader	15 074 705	15 538 998
Mark	4 616 125	4 616 125
Markanläggningar	3 360 112	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	25 200 000	25 200 000
Lokaler	27 000	27 000
Totalt taxeringsvärde	25 227 000	25 227 000
<i>varav byggnader</i>	<i>18 210 000</i>	<i>18 210 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 017 000</i>	<i>7 017 000</i>



Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Installationer	33 881	33 881
	33 881	33 881
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	33 881	33 881
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-33 881	-33 881
	-33 881	-33 881
Årets avskrivningar		
Installationer	0	0
	0	0
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	-33 881	-33 881
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-33 881	-33 881
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Installationer	0	0

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2020-12-31	2019-12-31
Utbyggnad av parkeringsplatser med eluttag.	0	3 336 788
Vid årets slut	0	3 336 788

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	18 382	18 382
Summa övriga fordringar	18 382	18 382

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	59 953	51 327
Förutbetald kabel-tv-avgift	25 559	31 461
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	2 673
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	85 512	85 461



Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto	2 283 512	1 829 954
Summa kassa och bank	2 283 512	1 829 954

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	13 171 138	13 361 742
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 456 164	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-120 704	-205 956
Långfristig skuld vid årets slut	6 594 270	13 155 786

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,54%	2020-06-30	2 962 826,00	-2 947 474,00	15 352,00	0,00
SWEDBANK	1,00%	2021-03-28	1 629 248,00	0,00	33 252,00	1 595 996,00
SWEDBANK	0,99%	2021-05-28	3 037 168,00	0,00	32 000,00	3 005 168,00
STADSHYPOTEK	1,71%	2021-09-01	1 875 000,00	0,00	20 000,00	1 855 000,00
STADSHYPOTEK	3,54%	2022-06-30	2 357 500,00	0,00	15 000,00	2 342 500,00
SWEDBANK	1,20%	2023-12-21	1 500 000,00	0,00	75 000,00	1 425 000,00
SWEDBANK	1,07%	2025-06-18	0,00	2 955 150,00	7 676,00	2 947 474,00
Summa			13 361 742,00	7 676,00	198 280,00	13 171 138,00

*Senast kända räntesatser

Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut 6 456 164 kr.

Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut 120 704 kr.

Av föreningens långfristiga skulder förfaller 2 947 474kr till betalning efter mer än fem år

Not 15 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	-3 138	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	57 430	55 350
Debiterad preliminärskatt	-53 614	-53 614
Summa skatteskulder	678	1 736



Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	14 453	9 798
Upplupna räntekostnader	8 525	3 883
Upplupna driftskostnader	13 084	13 084
Upplupna elkostnader	3 214	3 676
Upplupna värmekostnader	37 793	39 806
Upplupna revisionsarvoden	20 500	10 000
Upplupna styrelsearvoden	46 000	40 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	-1
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 113
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	184 962	175 104
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	328 531	298 463

Not 17 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	13 405 000	13 405 000

Not 18 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

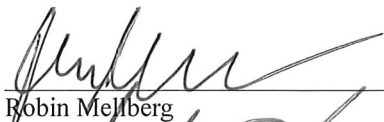
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



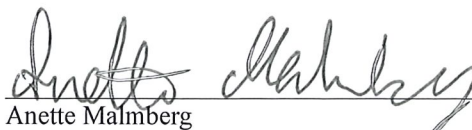
Styrelsens underskrifter

Luleå 2021-05-12

Ort och datum



Robin Mellberg



Anette Malmberg



Mikael Söderstén



Christer Gustavsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

19 maj 2021



Monika Lindgren, KPMG AB
Auktoriserad revisor



Lars-Åke Andersson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Freja 1, org. nr 769611-6115

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Freja 1 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 och kassaflöde 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets 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 huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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 besluten 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Freja 1 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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.

Luleå den

2021-05-12



Monika Lindgren, KPMG AB
Auktoriserad revisor

Lars-Åke Andersson
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.

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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad 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 förutbetalad 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 Freja 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Freja 1 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

