

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Luleå Freja 2

769611-5869

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Freja 2, 769611-5869 får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Freja 2. På fastigheten har under 1945 uppförts 6 flerbostadshus i två våningar med adresserna Genvägen 16, 18, 22, 24, 28 och 30 och innehåller 36 bostadslägenheter, varav en hyresrätt. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens försäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
3 rum och kök	36	2 592
Bostäder	36	2 592
Varav hyreslägenhet	1	72
Bilplatser	69	

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten

Gjorda underhåll och investeringar

2006	Motorvärmcentraler	2015	Nya vindskydd o staket
2008	Byte stam- och radiatorventiler	2015	Asfaltering, belysning cykelparkering
2008	Fjärrvärmecentral	2016	Byte belysning o ytterdörr i tvättstuga
2008	Dränering	2016	Nya snörasskydd monterade
2010	Stammar (relining)	2016	Altandörrar utbyta
2011-2012	Fasadmålning	2017	Elektronisk bokningssystem tvättstuga
2011-2012	Nya ytterdörrar samt skärmtak	2017	Nya motorvärmrutttag med digital anslutning
2013	Fasadmålning carportar	2018	Utbyte belysningsarmaturer till led

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen gjort följande större investeringar och underhållsåtgärder: installerat värmekablar till dagvattenledning, byte pump undercentral, byte vindskivor, 2 st nya gästparkeringar.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2019-09-17. Under besiktningen konstaterades att fastigheterna är i bra skick. Inget behov av åtgärder.

De närmsta åren planerar styrelsen inga större åtgärder.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen, som upprättats 2018.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2% from 2019-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2020 och beslutat att höja årsavgifterna med 1% from 2020-01-01. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 647 kr/m² bostadslägenhetsyta under 2019, december månad var avgiftsfri.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Svein Rörnes	ordförande
Ola Christoffersson	vice ordförande
Leif Lundberg	sekreterare
Lars Wallgren	ledamot
Malin Taavola	ledamot

Suppleanter

Ulla-Britt Kankaranta
Kerstin Lund
Matilda Perdahl

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Malin Taavola, Lars Wallgren och Leif Lundberg samt suppleanterna.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit styrelseledamöterna, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Ann-Christine Rönkvist vald av föreningen samt KPMG.

Valberedning

Valberedning har varit Sara Suikki, Jan Johansson och Yvonne Lund med Jan Johansson som sammankallande.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-04. Vid stämman deltog 10 medlemmar.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Luleå energi

Medlemsinformation

Under året har 3 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 53 (50) medlemmar. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.



Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	2 131	2 242	2 246	2 194	2 118
Resultat efter fin.poster i tkr	116	69	136	33	71
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	647	692	684	666	643
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	493	484	483	495	478
Låneskuld, kr/m2 totalyta	4 748	5 073	5 093	5 112	4 900
Genomsnittlig ränta lån i %	1,6	1,8	2,0	2,3	2,6
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	212	170	173	158	141
Sparande, kr/m2 totalyta*	266	259	258		
Soliditet i %**	48,6	46,9	45,9	45,9	46,0

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 306 250 kr. Under året har föreningen amorterat 43 750 kr samt en extra amortering på 800 000 kr. Ordinarie amorteringar motsvarar en amorteringstakt på 281 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	9 876 709	1 330 307	440 397	206 115	69 244
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-06-04				69 244	-69 244
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-20 552	20 552	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			130 000	-130 000	
Årets resultat					116 110
Vid årets slut	9 876 709	1 330 307	549 845	165 911	116 110

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	165 911
Årets resultat	116 110
Totalt att disponera	282 021

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **282 021**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 130 669	2 242 322
Övriga rörelseintäkter	3	153 897	16 317
		2 284 566	2 258 639
Rörelsekostnader			
Drift	4	-1 276 889	-1 255 456
Underhåll	5	-20 552	-52 469
Övriga externa kostnader	6	-40 295	-33 529
Personalkostnader	7	-71 348	-54 749
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-552 468	-550 016
		-1 961 551	-1 946 219
Rörelseresultat		323 015	312 420
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		728	145
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-207 633	-243 321
		-206 905	-243 176
Resultat efter finansiella poster		116 110	69 244
Resultat före skatt		116 110	69 244
Årets resultat	10	116 110	69 244



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
-------------	-----	------------	------------

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	11	22 968 132	23 299 075
Inventarier	12	14 150	19 617
		22 982 282	23 318 692

Summa anläggningstillgångar

22 982 282 23 318 692

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		439	1 169
Aktuell skattefordran		9 718	13 654
Avräkning HSB Norr ek för		1 586 784	1 918 264
Övriga fordringar	13	120 568	101 524
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	85 943	80 987
		1 803 452	2 115 598

Summa omsättningstillgångar

1 803 452 2 115 598

SUMMA TILLGÅNGAR

24 785 734 25 434 290

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		9 876 709	9 876 709
Upplåtelseavgift		1 330 307	1 330 307
Yttre underhållsfond	15	549 845	440 397
		11 756 861	11 647 413
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		165 911	206 115
Årets resultat		116 110	69 244
		282 021	275 359
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		12 038 882	11 922 772
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16,20	12 256 250	6 200 000
		12 256 250	6 200 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	50 000	6 950 000
Leverantörsskulder		113 975	80 924
Övriga skulder	18	17 287	12 551
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	309 340	268 043
		490 602	7 311 518
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 785 734	25 434 290

Handwritten signature

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 2,4 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 377 kr/lgh för 2019, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut från 2015 och baseras på föreningens stadgar. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.



Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Avgifter	1 676 261	1 792 788
Hysesintäkter	318 250	329 450
Intäkter el	123 578	110 380
Intäkter bredband	52 625	52 500
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	6 512	7 040
	2 177 226	2 292 158

Avgår

Avgiftsbortfall	-46 556	-49 788
Rabatter/Avdrag	-1	-48
	2 130 669	2 242 322

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Fakturerade kostnader, försäkringsersättningar	153 897	16 317
	153 897	16 317

Not 4 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	102 714	145 950
Snöröjning och halkbekämpning	41 954	100 815
Reparationer	185 045	110 765
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	153 929	159 393
Uppvärmning	252 003	240 576
Vatten	127 849	111 691
Renhållning	83 704	84 608
Förvaltningskostnader	133 821	111 014
Försäkring	60 699	59 891
Fastighetsskatt/avgift	49 572	45 636
Kommunikation och media		
Datakommunikation	54 596	54 776
Kabel-TV	31 003	30 341
	1 276 889	1 255 456

Not 5 Periodisk underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll installationer	20 552	52 469
	20 552	52 469

Not 6 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial	37 148	13 297
Telefon och porto mm	1 952	1 812
Konsultarvoden, bankkostnader	495	17 120
Bolagsverket, övriga kostnader	700	1 161
Medlemskap HGF	-	139
	40 295	33 529

Not 7 Personalkostnader

	2019	2018
Föreningen har inga anställda		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	50 000	40 000
Bilersättningar	315	-
Sociala kostnader förtroendevalda	15 710	12 191
	66 025	52 191
<i>Kostnader för löner</i>		
Övriga personalkostnader	5 323	2 558
	71 348	54 749

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Byggnader	525 193	523 886
Inventarier	5 467	5 467
Markinventarier	21 808	20 663
	552 468	550 016

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	207 633	243 288
Övriga finansiella kostnader	-	33
Summa	207 633	243 321

Not 10 Årets resultat

	2019	2018
Årets resultat	116 110	69 244
Reservering till yttre underhållsfond	-130 000	-45 636
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	20 552	52 469
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	6 662	76 077

Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.
Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Not 11 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	22 780 859	22 735 204
-Årets anskaffningar	216 058	45 655
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	22 996 917	22 780 859
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-4 343 744	-3 799 195
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-547 001	-544 549
Summa ackumulerade avskrivningar	-4 890 745	-4 343 744
Bokfört värde byggnader	18 106 172	18 437 115
Bokfört värde mark	4 861 960	4 861 960
Summa bokfört värde byggnader och mark	22 968 132	23 299 075
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1955):	16 800 000	11 000 000
Taxeringsvärde mark:	5 800 000	4 212 000



Not 12 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	63 925	63 925
	63 925	63 925
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-44 308	-38 841
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-5 467	-5 467
	-49 775	-44 308
Redovisat värde vid årets slut	14 150	19 617

Not 13 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	120 568	101 524
	120 568	101 524

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring	62 523	60 699
Bredband	9 000	9 000
Kabel Tv	7 941	7 749
Övrigt	6 479	3 539
	85 943	80 987

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Fondbehållning vid årets början	440 397	447 230
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	130 000	45 636
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-20 552	-52 469
Fondbehållning vid årets slut	549 845	440 397

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	2020-02-28	1,231	1 575 000	2 400 000
Swedbank	2021-04-09	1,63	3 400 000	3 400 000
Swedbank	2022-06-22	1,70	2 800 000	2 800 000
Swedbank	2024-04-25	1,55	2 150 000	2 150 000
Swedbank	2024-04-25	1,55	2 381 250	2 400 000
Totala skulder på bokslutsdagen			12 306 250	13 150 000
Nästa års amortering			-50 000	-50 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-200 000	-200 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			12 056 250	12 900 000
Totala skulder på bokslutsdagen			12 306 250	13 150 000
Avgår kortfristig del			-50 000	-6 950 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			12 256 250	6 200 000

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	50 000	200 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	-	6 750 000
	50 000	6 950 000

Not 18 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Momsskuld	17 287	11 221
Övriga kortfristiga skulder	-	1 330
	17 287	12 551

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Lön	50 000	40 000
Sociala avgifter	15 710	12 568
Räntor	20 493	18 150
Förutbetalda avgifter/hyror	161 782	135 384
Revision	10 800	9 367
El	16 026	15 464
Fjärrvärme	32 601	35 182
Övrigt	1 928	1 928
	309 340	268 043

Not 20 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	13 315 000	13 315 000

Eventualförpliktelser

Inga

Inga

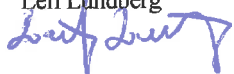
Luleå 2020-04-22

Svein Rörnes



Ola Christoffersson

Leif Lundberg



Lars Wallgren



Malin Taavola



Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-04-22



Ann-Christine Rönnkvist
Av föreningen vald revisor



Monika Lindgren
Auktoriserad revisor, KPMG AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Luleå Freja 2, org. nr 769611-5869

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Luleå Freja 2 för år 2019.

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 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om sty- relsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten el- ler inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra 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 besl- ut 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 inform- ation 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revis- ionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovis- ningslagen 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 Luleå Freja 2 för år 2019 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

22 april 2020



Monika Lindgren
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Ann-Christine Rönnkvist
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/anspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (tex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar).

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, tex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långfristiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årligen avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen., förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar(bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

En äkta bostadsrättsförening (sk privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består av att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder (i förekommande fall lokaler) i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (sk oäkta

bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag.

En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Övriga inkomster och utgifter beskattas inte. Medlemmarna i privatbostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

En oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter medlemmarna i ett oäkta bostadsföretag beskattas för hyresförmån av att bo i fastigheten. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

Vad är en bostadsrätt?

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

Måste man vara medlem i föreningen?

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet. Om man inte blir antagen som medlem i föreningen kan man få frågan prövad i hyresnämnden.

Ägare

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har nyttjanderätt till lägenheten utan tidbegränsning. Bostadsrätten kan överlåtas eller säljas.

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta organ. Här ska bl.a. beslutas fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka olika frågor styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för skötseln av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

Hur fungerar ekonomin?

En bostadsrättsförening ska själv betala sina kostnader, eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi. Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmarnas intresse - framförallt de ekonomiska - på bästa sätt. En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration mm.

Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?

Det finns inga arvodesnivåer som kan sägas vara normala. Alltifrån inget arvode alls till relativt höga belopp förekommer. Det är ansvarsfullt att vara styrelseledamot men också givande. Lagen säger inget om arvodering, men i stadgarna finns oftast en bestämmelse om arvode ska fattas av ordinarie föreningsstämma.

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer avgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.

Drabbas alla andra i föreningen om någon inte har råd att betala sina kostnader?

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse att föreningens ekonomi sköts på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens medlemmar väljer. En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli vräkt. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter mm genom panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses och priset. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättningarna att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.