

Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

Brf Resedan Luleå
Org nr: 7970001496



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Balansräkning	8
Noter	9

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Resedan Luleå får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

2019-09-01 till 2020-08-31

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.

Bostadsrättsföreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-05-15.

Årets resultat är lite lägre än föregående år då driftkostnaderna är lite högre även övriga externa kostnader har öka lite jämför med föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 313% till 396%.

I resultatet ingår avskrivningar med 393 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 677 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Resedan 7 och 8 i Luleå Kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 78 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1957. Fastigheternas adress är Majvägen 3,7 och 9 , Lövgatan 3 och 5 samt Barrgatan 2,4,6 och 8.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade hos Dina försäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	12
2 rum och kök	33
3 rum och kök	28
4 rum och kök	5
Dessutom tillkommer	
Garage	28
P-platser	30

Total bostadsarea 4 952 m².

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Årets taxeringsvärde	47 908 000
Föregående års taxeringsvärde	47 908 000

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 61 tkr och planerat underhåll för 209 tkr. 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: Avsättning för verksamhetsåret har skett med 103 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	209

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kurt Berglund	Ordförande	2020
Marie Sundén	Vice ordförande	2021
Carin Berglund	Ledamot	2021
Elisabeth Sandberg	Ledamot	2020
Francoise Dubois	Ledamot	2020
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ida Persson	Suppleant	2020
Per Wallgren	Suppleant	2021
Ingela Söderholm	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
Thomas Taavo	Auktoriserad revisor
Lars Henriksson	Föreningens revisor
Revisorssuppleant	
Helena Burman	
Valberedning	
Matts Andersson	
Lars Öystilä	

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 96 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 95 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 4 % från och med 2020-09-01.

Årsavgifterna 2019 uppgår i genomsnitt till 435 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Förlagsinsatser

Här anges den rätt till utdelning som eventuella förlagsinsatser medför och förlagsinsatser som ska återbetalas.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	2842	2783
Resultat efter finansiella poster	284	590
Soliditet %	35%	33%
Likviditet %	396%	313%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	435	435
Ränta, kr/m ²	36	36
Lån, kr/m ²	2387	2439

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Reservfond	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	293 341	30 405	1 613 486	3 783 686	409 557
Disposition enl. årsstämmobeslut				409 557	-409 557
Reservering underhållsfond			103 410	-103 410	
Ianspråktagande av underhållsfond			-208 947	208 947	
Årets resultat					284 514
Vid årets slut	293 341	30 405	1 507 949	4 298 780	284 514

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 193 243
Årets resultat	284 514
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-103 410
Årets ianspråktagande av underhållsfond	208 947
Summa	4 583 294

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

4 583 294

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 796 716	2 749 742
Övriga rörelseintäkter	Not 3	45 496	33 699
Summa rörelseintäkter		2 842 212	2 783 441
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 701 908	-1 580 141
Övriga externa kostnader	Not 5	-215 170	-158 158
Personalkostnader	Not 6	-68 446	-62 648
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-392 549	-392 440
Summa rörelsekostnader		-2 378 072	-2 193 387
Rörelseresultat		464 140	590 054
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	114	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-179 740	-180 497
Summa finansiella poster		-179 626	-180 497
Resultat efter finansiella poster		284 514	409 557
Årets resultat		284 514	409 557

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	16 155 116	16 541 007
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	33 208	39 866
Summa materiella anläggningstillgångar		16 188 325	16 580 873
Summa anläggningstillgångar		16 188 325	16 580 873
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	272	49
Övriga fordringar	Not 13	10 922	801
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	37 708	81 633
Summa kortfristiga fordringar		48 902	82 483
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 351 473	1 934 467
Summa kassa och bank		2 351 473	1 934 467
Summa omsättningstillgångar		2 400 375	2 016 950
Summa tillgångar		18 588 700	18 597 824

Balansräkning

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	293 341	293 341	
Reservfond	30 405	30 405	
Fond för yttre underhåll	1 507 949	1 613 486	
Summa bundet eget kapital	1 831 694	1 937 232	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	4 298 780	3 783 686	
Årets resultat	284 514	409 557	
Summa fritt eget kapital	4 583 294	4 193 243	
Summa eget kapital	6 414 988	6 130 475	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	11 567 256	11 822 284
Summa långfristiga skulder		11 567 256	11 822 284
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	255 028	255 028
Leverantörsskulder	Not 17	56 151	98 640
Skatteskulder	Not 18	0	21 217
Övriga skulder	Not 19	1 857	1 130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	293 420	269 050
Summa kortfristiga skulder		606 456	645 065
Summa eget kapital och skulder		18 588 700	18 597 824

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Räkna 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
Byggnader:		
Stomme	Linjär	100
Komponenter	Linjär	25-50
Markanläggningar	Linjär	10-20
Inventarier	Linjär	3-5

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	2 156 052	2 139 564
Hyror, bostäder	435	0
Hyror, garage	63 300	62 950
Hyror, p-platser	30 646	25 228
Hyror, övriga	240	0
Elavgifter	172 893	145 800
Balkonginglasning	373 150	376 200
Summa nettoomsättning	2 796 716	2 749 742

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Övriga avgifter	260	0
Övriga ersättningar	12 890	0
Fakturerade kostnader	2 657	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	0
Övriga rörelseintäkter	29 695	33 699
Summa övriga rörelseintäkter	45 496	33 699

Not 4 Driftskostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-208 947	-123 993
Reparationer	-60 524	-38 221
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-79 148	-145 910
Försäkringspremier	-61 155	-58 277
Kabel- och digital-TV	-98 890	-98 937
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 060	0
Obligatoriska besiktningar	-21 869	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-8 079	0
Snö- och halkbekämpning	-70 044	-52 985
Förbrukningsinventarier	-11 783	-8 459
Vatten	-168 333	-185 350
Fastighetsel	-209 238	-172 109
Uppvärmning	-373 079	-390 085
Sophantering och återvinning	-90 785	-99 040
Förvaltningsarvode drift	-235 973	-206 775
Summa driftskostnader	-1 701 908	-1 580 141

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode administration	-118 077	-103 670
IT-kostnader	-836	0
Arvode, yrkesrevisorer	-25 400	-24 750
Övriga förvaltningskostnader	-1 586	0
Kreditupplysningar	-900	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 799	0
Representation	0	-5 532
Kontorsmateriel	-3 356	-6 327
Telefon och porto	-626	-5 729
Medlems- och föreningsavgifter	0	-6 640
Köpta tjänster	0	-635
Bankkostnader	-5 267	-2 868
Övriga externa kostnader	-41 322	-2 007
Summa övriga externa kostnader	-215 170	-158 158

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Lön till kollektivanställda	0	-27 500
Styrelsearvoden	-20 000	-21 200
Sammanträdesarvoden	-11 100	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-26 000	0
Övriga kostnadsersättningar	-4 800	-5 200
Sociala kostnader	-6 546	-8 748
Summa personalkostnader	-68 446	-62 648
Medelantalet anställda	0,25	0,25

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

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-319 528	-352 154
Avskrivning Markanläggningar	-66 363	-33 628
Avskrivning Maskiner och inventarier	-6 658	-6 658
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-392 549	-392 440

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	114	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	114	0

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-179 740	-180 497
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-179 740	-180 497

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	22 975 667	22 864 789
Inköp		678 000
Försäljning/ utrangeringar		-109 100
omklassificeringar		595 000
Mark	490 000	
Markanläggning	563 022	
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	24 028 689	24 028 689

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-6 994 773	-7 211 000
Markanläggningar	-492 908	
Försäljning / utrangeringar		109 100
	-7 487 681	-7 101 899

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-319 528	-352 154
Årets avskrivning markanläggningar	-66 363	-33 628
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 873 572	-7 487 681

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	15 661 366	15 980 894
Mark	490 000	490 000
Markanläggningar	3 751	70 114

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	354 210	354 210
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	354 210	354 210
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-314 344	-307 686
	-314 344	-307 686
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-6 658	-6 658
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-321 002	-314 344
Restvärde enligt plan vid årets slut	33 208	39 866

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	2	0
Kundfordringar	270	49
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	272	49

Not 13 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattefordringar	10 121	0
Skattekonto	801	801
Summa övriga fordringar	10 922	801

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	20 582	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	8 854	0
Förutbetalda kabel-tv-avgift	8 272	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	81 633
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 708	81 633

Not 15 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Handkassa	0	23
Bankmedel	2 327 052	1 934 444
Transaktionskonto	24 421	0
Summa kassa och bank	2 351 473	1 934 467

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	11 822 284	12 077 312
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-255 028	-255 028
Långfristig skuld vid årets slut	11 567 256	11 822 284

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,73%	2020-12-12	0,00	943 067,00	5 070,00	937 997,00
STADSHYPOTEK	1,17%	2021-01-30	0,00	2 408 640,00	0,00	2 408 640,00
STADSHYPOTEK	1,65%	2023-12-01	0,00	3 518 000,00	18 000,00	3 500 000,00
STADSHYPOTEK	1,56%	2025-07-30	0,00	5 190 055,00	28 207,00	5 161 848,00
Summa			0,00	12 059 762,00	51 277,00	12 008 485,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 255 028 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 125 140 kr.

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2020-21 (Nästkommade 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 2020-21. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 17 Leverantörsskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Leverantörsskulder	56 151	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	98 640
Summa leverantörsskulder	56 151	98 640

Not 18 Skatteskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	21 217
Summa skatteskulder	0	21 217

Not 19 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Skuld för moms	952	0
Skuld sociala avgifter och skatter	965	1 130
Avräkning hyror och avgifter	-60	0
Summa övriga skulder	1 857	1 130

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader	9 424	5 915
Upplupna elkostnader	16 329	0
Upplupna vattenavgifter	22 897	0
Upplupna värmekostnader	13 380	0
Upplupna revisionsarvoden	15 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	61 093
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	216 390	202 042
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	293 420	269 050

Not 21 Ställda säkerheter

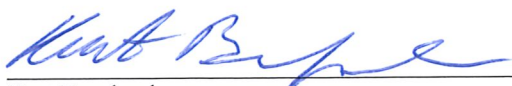
	2020-08-31	2019-08-31
Företagsinteckning	13 326 000	13 326 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

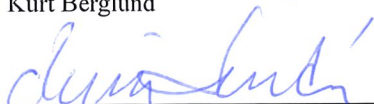
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

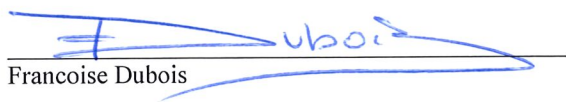
Luleå den 14 januari 2021



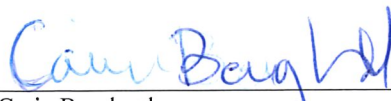
Kurt Berglund



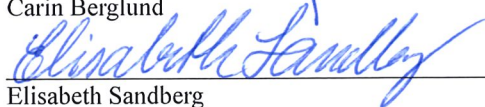
Marie Sundén



Francoise Dubois

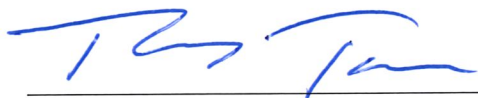


Carin Berglund



Elisabeth Sandberg

Vår revisionsberättelse har lämnats i Luleå den 14 januari 2021



Thomas Taavo

Auktoriserad revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lars Henriksson

Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Resedan Luleå, org.nr 797000-1496

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Resedan Luleå för räkenskapsåret 2019-09-01-2020-08-31.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns 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 beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av

oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min (vår) revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig 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 icke-kvalificerade revisorns ansvar

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt 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 Brf Resedan Luleå för räkenskapsåret 2019-09-01-2020-08-31 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Luleå den 14 januari 2021

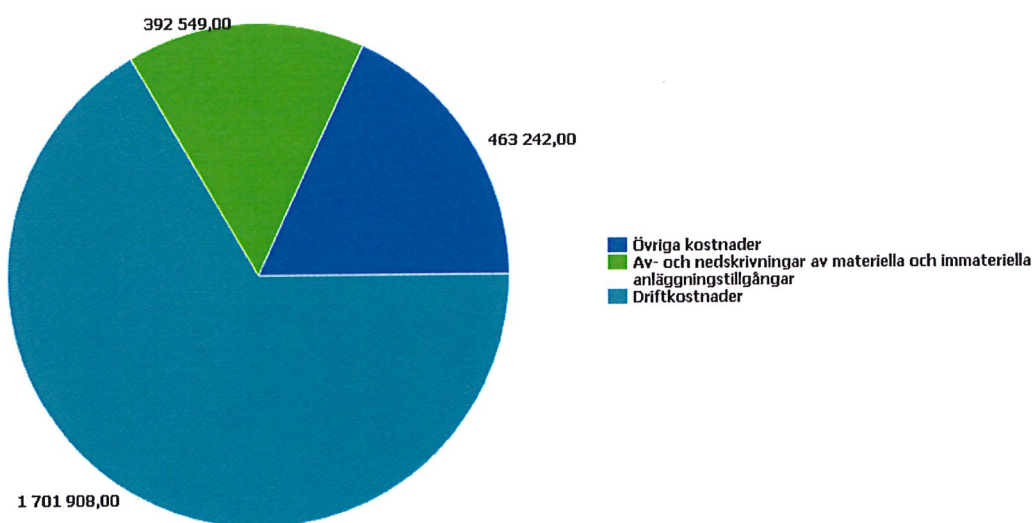
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Thomas Taavo
Auktoriserad revisor

Lars Henriksson
Revisor

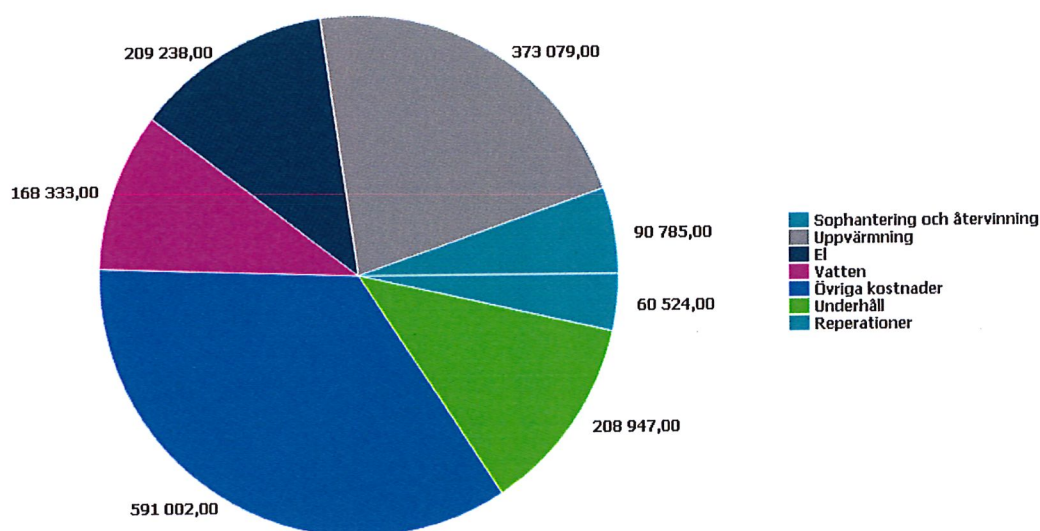
Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-08-31	2019-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 701 908	1 580 141
Övriga externa kostnader	215 170	158 158
Personalkostnader	68 446	62 648
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	392 549	392 440
Finansiella poster	179 626	180 497
Summa kostnader	2 557 698	2 373 884



Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2020-08-31	2019-08-31
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	235 973	206 775
Systematiskt brandskyddsarbete	4 060	0
Obligatoriska besiktningsskostnader	21 869	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	8 079	0
Snö- och halkbekämpning	70 044	52 985
Rep bostäder utg för köpta tj	18 492	38 221
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	22 580	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	2 643	0
Rep installationer utg för köpta tj	12 235	0
Rep huskropp utg för köpta tj	2 535	0
Rep markytor utg för köpta tj	1 193	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	845	0
UH bostäder utg för köpta tj	0	123 993
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	208 947	0
Fastighetsel	209 238	172 109
El	0	14 032
Fjärrvärme	373 079	376 053
Summa driftkostnader	1 701 908	1 580 141



Styrelsens ord

Underhålls- och investeringsplan

Under räkenskapsåret har takrenoveringen på Majvägen påbörjats och kommer att slutföras under hösten 2020.

Förbättringen av brandskyddet har slutförts under räkenskapsåret. Energideklarationen är förnyad och genomfördes sommaren 2020.

En långsiktigare underhålls-/investeringsplan har tagits fram. Planen ska ligga till grund för prioriteringar av framtida åtgärder och beslut om kommande budgetar.

Väsentliga avtal

Avtalstyp

Kabel-TV

Fastighetsskötsel

Ekonomisk förvaltning

El

Fjärrvärme

Fastighetsförsäkring och

kollektivt bostadsrättstillägg

Leverantör

Com Hem

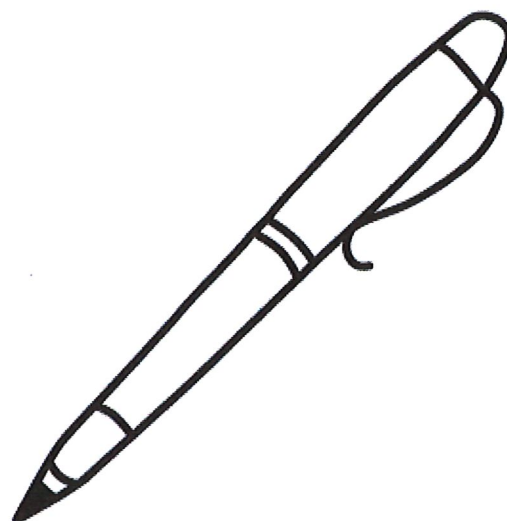
Riksbyggen fr o m 2019-01-01

Riksbyggen fr o m 2019-09-01

Luleå Energi

Luleå Energi

Dina försäkringar



Brf Resedan Luleå

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Resedan Luleå 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

