

# 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 m<sup>2</sup>.

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)**

| <b>Beskrivning</b>  | <b>Belopp</b> |
|---------------------|---------------|
| 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/m<sup>2</sup>/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 <sup>2</sup> | 435       | 435       |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                       | 36        | 36        |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                         | 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        |
| <b>Vid årets slut</b>             | <b>293 341</b>  | <b>30 405</b> | <b>1 507 949</b> | <b>4 298 780</b>    | <b>284 514</b> |

## 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          |
| <b>Summa</b>                            | <b>4 583 294</b> |

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<br>2020-08-31 | 2018-09-01<br>2019-08-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 2 796 716                | 2 749 742                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 45 496                   | 33 699                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>2 842 212</b>         | <b>2 783 441</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| 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                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-2 378 072</b>        | <b>-2 193 387</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>464 140</b>           | <b>590 054</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 8 | 114                      | 0                        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 9 | -179 740                 | -180 497                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |       | <b>-179 626</b>          | <b>-180 497</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>284 514</b>           | <b>409 557</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>284 514</b>           | <b>409 557</b>           |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                   |        | 2020-08-31        | 2019-08-31        |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | Not 10 | 16 155 116        | 16 541 007        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | Not 11 | 33 208            | 39 866            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>16 188 325</b> | <b>16 580 873</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |        | <b>16 188 325</b> | <b>16 580 873</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                   |                   |
| 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            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>48 902</b>     | <b>82 483</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                | Not 15 | 2 351 473         | 1 934 467         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>2 351 473</b>  | <b>1 934 467</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |        | <b>2 400 375</b>  | <b>2 016 950</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |        | <b>18 588 700</b> | <b>18 597 824</b> |

# 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<br>2020-08-31 | 2018-09-01<br>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                  |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b>2 796 716</b>         | <b>2 749 742</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                        | 2019-09-01<br>2020-08-31 | 2018-09-01<br>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                   |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>45 496</b>            | <b>33 699</b>            |

## Not 4 Driftskostnader

|                                      | 2019-09-01<br>2020-08-31 | 2018-09-01<br>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                 |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-1 701 908</b>        | <b>-1 580 141</b>        |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2019-09-01<br>2020-08-31 | 2018-09-01<br>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                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-215 170</b>          | <b>-158 158</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | 2019-09-01<br>2020-08-31 | 2018-09-01<br>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                   |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-68 446</b>           | <b>-62 648</b>           |
| Medelantalet anställda                                | 0,25                     | 0,25                     |

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

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

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

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

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2019-09-01<br>2020-08-31 | 2018-09-01<br>2019-08-31 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -179 740                 | -180 497                 |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-179 740</b>          | <b>-180 497</b>          |

**Not 10 Byggnader och mark****Anskaffningsvärden**

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

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

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

**Årets avskrivningar**

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

**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      |
|--------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | 354 210         | 354 210         |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>354 210</b>  | <b>354 210</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                 |                 |
| <b>Vid årets början</b>                                |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | -314 344        | -307 686        |
|                                                        | <b>-314 344</b> | <b>-307 686</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | -6 658          | -6 658          |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-321 002</b> | <b>-314 344</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>33 208</b>   | <b>39 866</b>   |

**Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

|                                                  | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|--------------------------------------------------|------------|------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 2          | 0          |
| Kundfordringar                                   | 270        | 49         |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>272</b> | <b>49</b>  |

**Not 13 Övriga fordringar**

|                                | 2020-08-31    | 2019-08-31 |
|--------------------------------|---------------|------------|
| Skattefordringar               | 10 121        | 0          |
| Skattekonto                    | 801           | 801        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>10 922</b> | <b>801</b> |

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

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

**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                |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>2 351 473</b> | <b>1 934 467</b> |

**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          |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>11 567 256</b> | <b>11 822 284</b> |

Tabellen nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats | Villkorsändringsdag | Ing.skuld   | Nya lån/<br>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         |
| <b>Summa</b> |           |                     | <b>0,00</b> | <b>12 059 762,00</b>    | <b>51 277,00</b>   | <b>12 008 485,00</b> |

\*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        |
| <b>Summa leverantörsskulder</b>      | <b>56 151</b> | <b>98 640</b> |

**Not 18 Skatteskulder**

|                                  | 2020-08-31 | 2019-08-31    |
|----------------------------------|------------|---------------|
| Beräknad fastighetsavgift/-skatt | 0          | 21 217        |
| <b>Summa skatteskulder</b>       | <b>0</b>   | <b>21 217</b> |

**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            |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>1 857</b> | <b>1 130</b> |

**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        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>293 420</b> | <b>269 050</b> |

**Not 21 Ställda säkerheter**

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

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

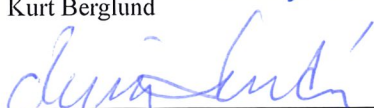
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

## Styrelsens underskrifter

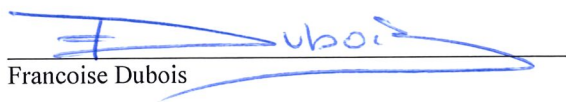
Luleå den 14 januari 2021



Kurt Berglund



Marie Sundén



Francoise Dubois

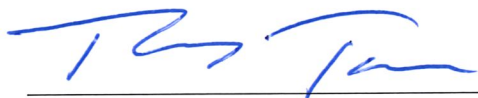


Carin Berglund



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



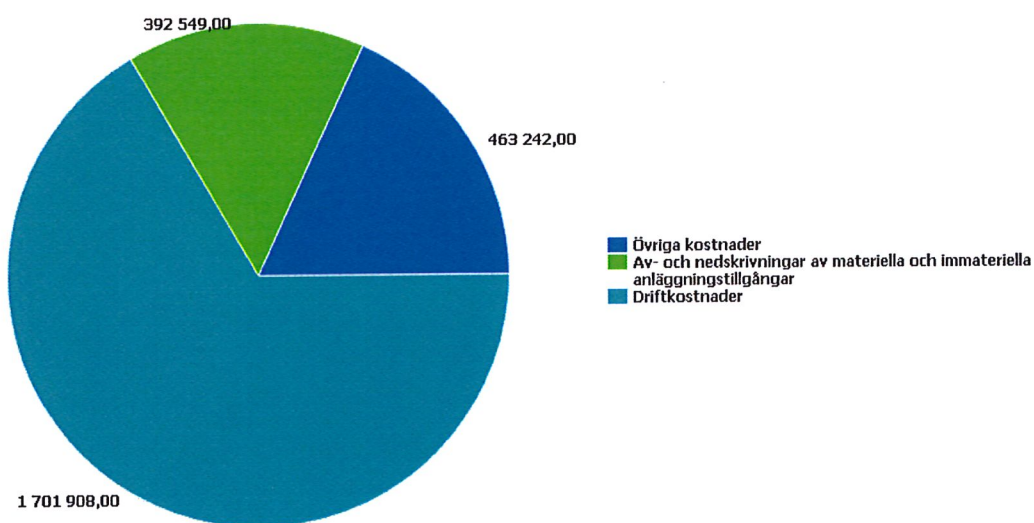
Thomas Taavo  
Auktoriserad revisor



Lars Henriksson  
Revisor

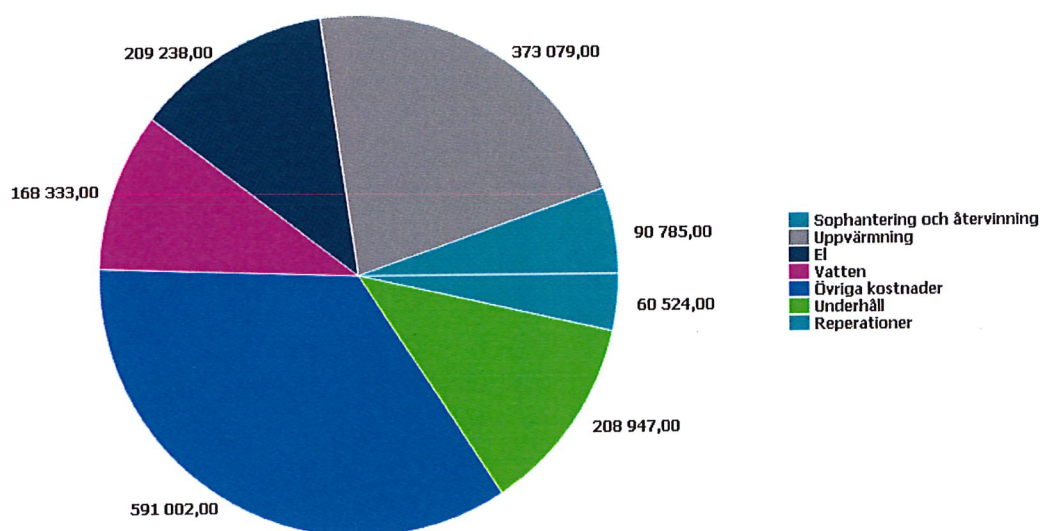
# Nyckeltal

| 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          |
| <b>Summa kostnader</b>                                                      | <b>2 557 698</b> | <b>2 373 884</b> |



## 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          |
| <b>Summa driftkostnader</b>                   | <b>1 701 908</b> | <b>1 580 141</b> |



---

# 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

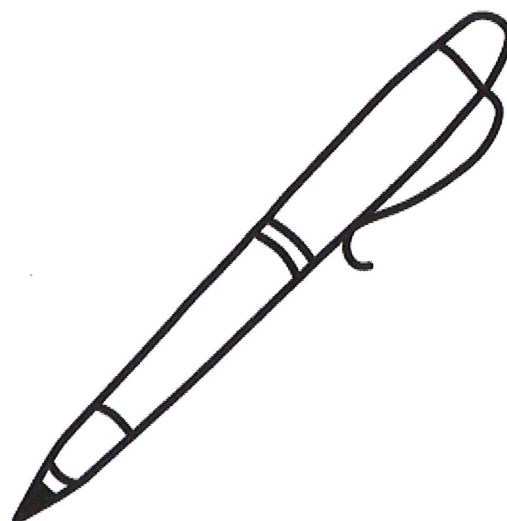
Riksbyggen fr o m 2019-01-01

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](http://www.riksbyggen.se)

