

Årsredovisning
för
BRF Resedan Luleå
797000-1496

Räkenskapsåret
2018-09-01 - 2019-08-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7-7

Styrelsen för BRF Resedan Luleå får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Luleå.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Kurt Berglund
Marie Sundén
Elisabeth Sandberg
Carin Berglund
Francoise Dubois

Valda t.o.m. årsstämman

2020-08-31
2019-08-31
2019-08-31
2019-08-31
2020-08-31

Styrelsesuppleanter

Andreas Atthammar
Ida Persson
Ingela Söderholm

Valda t.o.m. årsstämman

2020-08-31
2020-08-31
2019-08-31

Ordinarie revisorer

Lars Henriksson
Thomas Taavo

Utsedd av föreningen
Öhrlings
PricewaterhouseCoopers AB

Valda t.o.m. årsstämman

2019-08-31
2019-08-31

Revisorssuppleanter

Helena Burman

Utsedd av föreningen

Valda t.o.m. årsstämman

2019-08-31

Valberedning

Matts Andersson
Lars Öystilä

Valda t.o.m. årsstämman

2019-08-31
2019-08-31

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Resedan 7 och 8, varpå föreningen uppfört fyra bostadshus i tre våningar. Byggnaderna är belägna på Majvägen 3-9, Lövgatan 3-5 och Barrgatan 2-8. 7

Underhåll

Under räkenskapsåret slutfördes takrenoveringen på Barrgtan 4-8. Tilläggsisolering av vinden utfördes i samband med detta. Komplettering av snörasskydd på Majvägen har utförts.

Rensning och kontroll av ventilation är genomförd under sommaren 2019

Efter tillsyn från kommunens räddningstjänst våren 2019 förbättras brandskyddet i fastigheterna. Utbyte av branddörrar till källare pågår. Arbetet ska vara klart i närtid.

Energideklarationen ska förnyas och kommer att genomföras under hösten 2019.

Takrenovering av Majvägen är planerat att genomföras sommaren 2020.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
78	Lägenheter	4,952
28	Garage	
30	P.platser	

Förvaltning

Upphandling av fastighetsskötsel och ekonomisk förvaltning genomfördes i slutet på 2018 för att ersätta tidigare leverantörer. Styrelsen tecknade avtal om fastighetsskötsel med Riksbyggen att gälla från och med 2019-01-01. Avtal tecknades samtidigt med Riksbyggen även för ekonomisk förvaltning att gälla från 2019-09-01. Avtalet med Aspia (tidigare Pwc) om ekonomisk förvaltning sades upp under 2019.

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet kapital.

Avtal

Byggnaderna är försäkrade i Dina Försäkringar Nord, med fullvärdesgaranti. Försäkringen regleras indexmässigt och omfattar bland annat brand-, vattenlednings-, maskin-, inventarie- och ansvarighetsmoment.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 95 medlemmar, Under året har 1 lägenhetsöverlåtelser skett. Föreningen har under året haft 8 st protokollförda styrelsemöten och en extra föreningsstämma. Vid extra föreningsstämma beslutades att anta nya stadgar.

Föreningens ekonomi

Genomsnittsavgiften för bostäderna är 435 kr/m2 inklusive värme.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning	2 750	2 706	2 667	2 470	2 161
Resultat efter avskrivningar	590	547	303	398	381
Balansomslutning	18 598	19 034	18 343	18 465	10 970
Årsavgifter per kvm bostadsyta	435	425	425	410	395
Lån per kvm bostadsyta	2 439	2 490	2 535	2 587	1 135

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	293 341	1 366 352	30 405	3 654 682	376 138	5 720 918
Disposition av föregående års resultat:		103 410		272 728	-376 138	0
Årets resultat					409 557	409 557
Belopp vid årets utgång	293 341	1 469 762	30 405	3 927 410	409 557	6 130 475

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 927 410
årets vinst	409 557
	4 336 967

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	143 724
i ny räkning överföres	4 193 243
	4 336 967

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter. 72

Resultaträkning	Not	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 749 742	2 706 476
Övriga intäkter		33 699	47 241
		2 783 441	2 753 717
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-162 214	-301 539
Driftskostnader	4	-1 409 468	-1 282 122
Övriga kostnader		-166 617	-153 875
Personalkostnader	5	-62 648	-100 506
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-392 440	-368 574
		-2 193 387	-2 206 616
Rörelseresultat		590 054	547 101
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-180 497	-170 963
		-180 497	-170 963
Resultat efter finansiella poster		409 557	376 138
Resultat före skatt		409 557	376 138
Årets resultat		409 557	376 138

Balansräkning	Not	2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	16 541 007	15 653 789
Inventarier, verktyg och installationer	7	39 866	46 524
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	595 000
		16 580 873	16 295 313
Summa anläggningstillgångar		16 580 873	16 295 313
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		49	0
Aktuella skattefordringar		0	19 393
Övriga fordringar		801	1 127
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		81 633	50 569
		82 483	71 089
<i>Kassa och bank</i>		1 934 467	2 667 812
Summa omsättningstillgångar		2 016 950	2 738 901
SUMMA TILLGÅNGAR		18 597 823	19 034 214

Balansräkning	Not	2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		293 341	293 341
Reservfond		30 405	30 405
Fond för yttre underhåll	9	1 469 762	1 366 352
		1 793 508	1 690 098
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 927 410	3 654 683
Årets resultat		409 557	376 138
		4 336 967	4 030 821
Summa eget kapital		6 130 475	5 720 919
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		11 822 284	12 074 312
Summa långfristiga skulder		11 822 284	12 074 312
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		255 028	259 028
Förskott från kunder		202 042	208 123
Leverantörsskulder		98 640	696 555
Aktuella skatteskulder		21 217	0
Övriga skulder		1 130	1 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		67 007	73 851
Summa kortfristiga skulder		645 064	1 238 983
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 597 823	19 034 214

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme	100 år
Stomkompl/innerväggar	50 år
Tak	40 år
Fönster	50 år
Fasad	50 år
Värme/sanitet	50 år
El	40 år
Ventilation	25 år
Balkonger	50 år
Markanläggningar	10-20 år
Inventarier	3-5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde, skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde. 7

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Årsavgifter bostäder	2 139 564	2 106 588
Hyror garage och parkeringsplatser	88 178	85 800
Avgifter el	145 800	137 879
Avgifter balkonger	376 200	376 200
	2 749 742	2 706 467

Not 3 Reparationer

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Gemensamma utrymmen	162 214	301 539
	162 214	301 539

Not 4 Driftskostnader

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Uppvärmning	562 194	582 579
VA	185 350	152 739
Renhållning	99 040	90 244
Snöröjning	52 985	138 218
Fastighetsförsäkring, fastighetsskatt	204 187	159 833
Fastighetsskötsel	206 775	62 000
TV, bredband	98 937	96 509
	1 409 468	1 282 122

Not 5 Medelantalet anställda

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Medelantalet anställda	0,25	0,5

Not 6 Byggnader och mark

	2019-08-31	2018-08-31
Ingående anskaffningsvärden	22 864 789	22 864 789
Inköp	678 000	
Försäljningar/utrangeringar	-109 100	
Omklassificeringar	595 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 028 689	22 864 789
Ingående avskrivningar	-7 211 000	-6 849 084
Försäljningar/utrangeringar	109 100	
Årets avskrivningar	-385 782	-361 916
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 487 682	-7 211 000
Utgående redovisat värde	16 541 007	15 653 789

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-08-31	2018-08-31
Ingående anskaffningsvärden	364 360	364 360
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	364 360	364 360
Ingående avskrivningar	-317 836	-311 178
Årets avskrivningar	-6 658	-6 658
Utgående ackumulerade avskrivningar	-324 494	-317 836
Utgående redovisat värde	39 866	46 524

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2019-08-31	2018-08-31
Ingående anskaffningsvärden	595 000	
Under året nedlagda kostnader		595 000
Omklassificering	-595 000	
	0	595 000

Not 9 Fond för yttre underhåll

	2019-08-31	2018-08-31
Reservering enligt stämmobeslut	-103 410	0
	-103 410	0

Not 10 Långfristiga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	10 802 172	11 038 200
	10 802 172	11 038 200

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckningar	13 326 000	13 326 000
	13 326 000	13 326 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Luleå 2019-10-29



Kurt Berglund



Marie Sundén



Carin Berglund



Andreas Atthammar



Francoise Dubois

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Thomas Taavo
Auktoriserad revisor



Lars Henriksson
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 år räkenskapsåret 2018-09-01-2019-08-31.

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 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 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 revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Resedan Luleå för räkenskapsåret 2018-09-01-2019-08-31 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 revisionssed 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 29 oktober 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Thomas Taavo
Auktoriserad revisor



Lars Henriksson
Revisor