

Årsredovisning för

Brf Vängåvan

769625-7083

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Vängåvan, 769625-7083 får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Svanen 2. På fastigheten har under 1954 uppförts ett flerfamiljshus i tre våningsplan med adress Älvgatan 3 och innehåller 12 bostadsrätter. Föreningen har sitt säte i Luleå Kommun.

Bostadsrättföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m ²
1 rum och kök	3	149,5
2 rum och kök	7	383
3 rum och kök	2	180,5
Bostäder	12	713
Bilplatser och carportar	21	

Under året har föreningen renoverat del av fasad, byte balkongpelare till några balkonger och uteplats samt byte 3 st motorvärmare till timerfunktion.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den stadgeenliga besiktningen har genomförts senast 2020-12-15, inga väsentliga anmärkningar.

Styrelsen uppdaterar årligen sin underhållsplan. De närmsta åren planerar styrelsen följande åtgärder: Fortsätta åtgärder av fasad.

Styrelsen har fastställt budgeten för 2020 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 771 kr/m² bostadslägenhetsyta 2020.

Årets avsättning till underhållsfond 49 144 kr överensstämmer med budgeten.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Agneta Wikström	ordförande
Veronica Apelqvist	ledamot
Curt Andersson	ledamot
Mikael Linder	suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Agneta Wikström, Curt Andersson och Mikael Linder.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Agneta Wikström och Veronica Apelqvist, två i förening.

Revisor har varit Ulla Bergeros och Hans Öystilä, valda av föreningen.

Valberedning har varit Ulla Bergeros.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-25. Vid stämman deltog 6 medlemmar.

Föreningen har avtal med HSB Norr gällande administrativ förvaltning, Luleå energi gällande el och fjärrvärme samt Com Hem för Kabel-TV/bredband.

Fastighetsskötseln ombesörjer medlemmarna själva, gräsklippning har köpts in av Veteranpoolen under året.

Medlemsinformation

Under året har 2 lägenhet överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 15 (14) medlemmar. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	618	613	617	620
Resultat efter fin.poster i tkr	-8	15	-46	83
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	771	771	771	771
Driftskostnad, kr/m2 totalyta*	589	550	508	402
Låneskuld, kr/m2 totalyta	8 080	8 230	8 380	8 530
Genomsnittlig ränta lån i %	1,6	1,7	1,8	2,4
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	107	49	22	118
Sparande, kr/m2 totalyta**	148	171	204	264
Soliditet i %***	63	62	61	61

* Nyckeltalet innehåller inte kostnader för periodiskt underhåll

** Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

***Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 761 200 kr. Under året har föreningen amorterat 106 800 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 54 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	9 589 594	34 692	169 607	15 355
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-05-25			15 355	-15 355
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-7 438	7 438	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		49 144	-49 144	
Årets resultat				-8 023
Vid årets slut	9 589 594	76 398	143 256	-8 023

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	143 256
Årets resultat	-8 023
Totalt att disponera	135 233

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **135 233**

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

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Agneta Wikström och Veronica Apelqvist, två i förening.

Revisor har varit Ulla Bergeros och Hans Öystilä, valda av föreningen.

Valberedning har varit Ulla Bergeros.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-25. Vid stämman deltog 6 medlemmar.

Föreningen har avtal med HSB Norr gällande administrativ förvaltning, Luleå energi gällande el och fjärrvärme samt Com Hem för Kabel-TV/bredband.

Fastighetsskötseln ombesörjer medlemmarna själva, gräsklippning har köpts in av Veteranpoolen under året.

Medlemsinformation

Under året har 2 lägenhet överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 15 (14) medlemmar. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	618	613	617	620
Resultat efter fin.poster i tkr	-8	15	-46	83
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	771	771	771	771
Driftskostnad, kr/m2 totalyta*	589	550	508	402
Låneskuld, kr/m2 totalyta	8 080	8 230	8 380	8 530
Genomsnittlig ränta lån i %	1,6	1,7	1,8	2,4
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	107	49	22	118
Sparande, kr/m2 totalyta**	148	171	204	264
Soliditet i %***	63	62	61	61

* Nyckeltalet innehåller inte kostnader för periodiskt underhåll

** Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

***Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 761 200 kr. Under året har föreningen amorterat 106 800 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 54 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	9 589 594	34 692	169 607	15 355
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-05-25			15 355	-15 355
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-7 438	7 438	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		49 144	-49 144	
Årets resultat				-8 023
Vid årets slut	9 589 594	76 398	143 256	-8 023

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	143 256
Årets resultat	-8 023
Totalt att disponera	135 233

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **135 233**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	618 120	612 952
Övriga rörelseintäkter	3	4 020	4 020
Summa rörelseintäkter		622 140	616 972
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-427 440	-392 230
Övriga externa kostnader	5	-3 026	-4 517
Personalkostnader	6	-1 900	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-106 217	-106 217
Summa rörelsekostnader		-538 583	-502 964
Rörelseresultat		83 557	114 008
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		69	30
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-91 649	-98 683
Summa finansiella poster		-91 580	-98 653
Resultat efter finansiella poster		-8 023	15 355
Resultat före skatt		-8 023	15 355
Årets resultat	9	-8 023	15 355

76

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,17	15 191 153	15 297 370
		15 191 153	15 297 370
Summa anläggningstillgångar		15 191 153	15 297 370
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 655	-
Övriga fordringar	11	401 860	455 143
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	17 765	14 531
		425 280	469 674
Kassa och bank	13	49 439	50 989
Summa omsättningstillgångar		474 719	520 663
SUMMA TILLGÅNGAR		15 665 872	15 818 033

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 589 594	9 589 594
Yttre underhållsfond		76 398	34 692
		<u>9 665 992</u>	<u>9 624 286</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		143 256	169 607
Årets resultat		-8 023	15 355
		<u>135 233</u>	<u>184 962</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		<u>9 801 225</u>	<u>9 809 248</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut			
	14,17	4 434 000	4 414 200
		<u>4 434 000</u>	<u>4 414 200</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	1 327 200	1 453 800
Leverantörsskulder		19 231	36 363
Aktuell skatteskuld		1 715	1 344
Övriga skulder		8 459	7 859
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	74 042	95 219
		<u>1 430 647</u>	<u>1 594 585</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>15 665 872</u>	<u>15 818 033</u>

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader och markanläggningar

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år och skrivs av i snitt med 0,8 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på markanläggningar

Avskrivning på markanläggningar sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Markanläggningens livstid bedöms vara 20 år och skrivs av med 5% av tillgångens anskaffningsvärde per år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

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

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 429 kr/lgh för 2020, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

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

Yttre underhållsfond

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

Skulder till kreditinstitut

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Avgifter	549 552	549 552
Hysesintäkter	63 600	63 400
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	4 968	-
	<u>618 120</u>	<u>612 952</u>
<i>Avgår</i>	<u>618 120</u>	<u>612 952</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Diverse tillägg	4 020	4 020
	<u>4 020</u>	<u>4 020</u>

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	17 408	25 324
Snöröjning och halkbekämpning	29 233	33 777
Reparationer	102 001	68 010
Periodiskt underhåll	7 438	
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	20 369	25 887
Uppvärmning	75 759	76 309
Vatten	26 759	30 064
Renhållning	25 185	25 222
Förvaltningskostnader	47 647	33 482
Försäkringar	18 161	17 799
Fastighetsskatt/avgift	17 148	16 524
Kommunikation och media		
Datakommunikation	19 620	19 620
Kabel-TV	20 712	20 212
	<u>427 440</u>	<u>392 230</u>

Specificering periodiskt underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll huskropp utvändigt: fasad	7 438	-
	<u>7 438</u>	<u>-</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsmaterial och - inventarier	104	
Porto, kontorsmaterial mm	600	940
Bankkostnader	1 550	1 250
Bolagsverket, övrigt	700	2 327
Förenings - och medlemsaktivitet	72	
	<u>3 026</u>	<u>4 517</u>

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Medelantalet anställda	-	-
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Övriga personalkostnader	1 900	-
	<u>1 900</u>	<u>-</u>

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Byggnader	100 966	100 966
Markinventarier	5 251	5 251
	<u>106 217</u>	<u>106 217</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	91 649	98 683
Summa	<u>91 649</u>	<u>98 683</u>

Not 9 Årets resultat

	2020	2019
Årets resultat	-8 023	15 355
Reservering till yttre underhållsfond	-49 144	-18 401
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	7 438	-
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>-49 729</u>	<u>-3 046</u>

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

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
- Vid årets början	15 991 215	15 991 215
- Årets anskaffningar	-	-
<i>Summa ackumulerade anskaffningsvärde</i>	<u>15 991 215</u>	<u>15 991 215</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
- Vid årets början	-693 845	-587 628
- Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-106 217	-106 217
<i>Summa ackumulerade avskrivningar</i>	<u>-800 062</u>	<u>-693 845</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>15 191 153</u>	<u>15 297 370</u>
Varav mark	3 814 614	3 814 614
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1980):	6 400 000	6 400 000
Taxeringsvärde mark:	4 098 000	4 098 000

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkningskonto HSB Norr	400 724	454 043
Skattekonto	1 136	1 100
	<u>401 860</u>	<u>455 143</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	7 614	4 448
Kabel-TV/Bredband	10 151	10 083
	<u>17 765</u>	<u>14 531</u>

Not 13 Bank

	2020-12-31	2019-12-31
Föreningskonto	49 439	50 989
	<u>49 439</u>	<u>50 989</u>

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	2025-03-30	1,28%	1 347 000	1 371 000
Stadshypotek	2021-03-30	1,23%	1 269 200	1 318 000
Stadshypotek	2023-03-30	1,79%	3 145 000	3 179 000
Totala skulder på bokslutsdagen			<u>5 761 200</u>	<u>5 868 000</u>
Nästa års amortering			-119 000	-106 800
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			<u>-427 200</u>	<u>-427 200</u>
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			5 215 000	5 334 000
Totala skulder på bokslutsdagen			5 761 200	5 868 000
Avgår kortfristig del			<u>-1 327 200</u>	<u>-1 453 800</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			<u>4 434 000</u>	<u>4 414 200</u>

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	119 000	106 800
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	1 208 200	1 347 000
	<u>1 327 200</u>	<u>1 453 800</u>

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntor	14 859	16 322
Förutbetalda avgifter/hyror	43 938	39 487
Revisionsarvode	150	-
El	1 862	2 267
Fjärrvärme	9 708	10 318
Snöröjning	2 275	3 150
Övrigt	1 250	23 675
	<u>74 042</u>	<u>95 219</u>

Not 17 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut

2020-12-31

8 000 000

8 000 000

2019-12-31

8 000 000

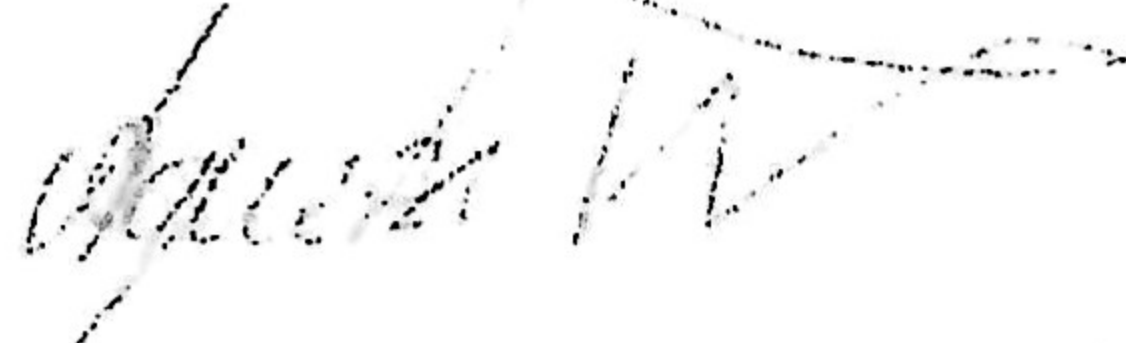
8 000 000

Eventualförpliktelser

Inga

Inga

Luleå 2021-04-23



Agneta Wikström



Veronica Apelqvist



Curt Andersson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-05-04.



Ulla Bergeros

Av föreningen vald revisor



Hans Öystilä

Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vängåvan, org.nr 769625-7083

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vängåvan för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min 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 jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vängåvan för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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.

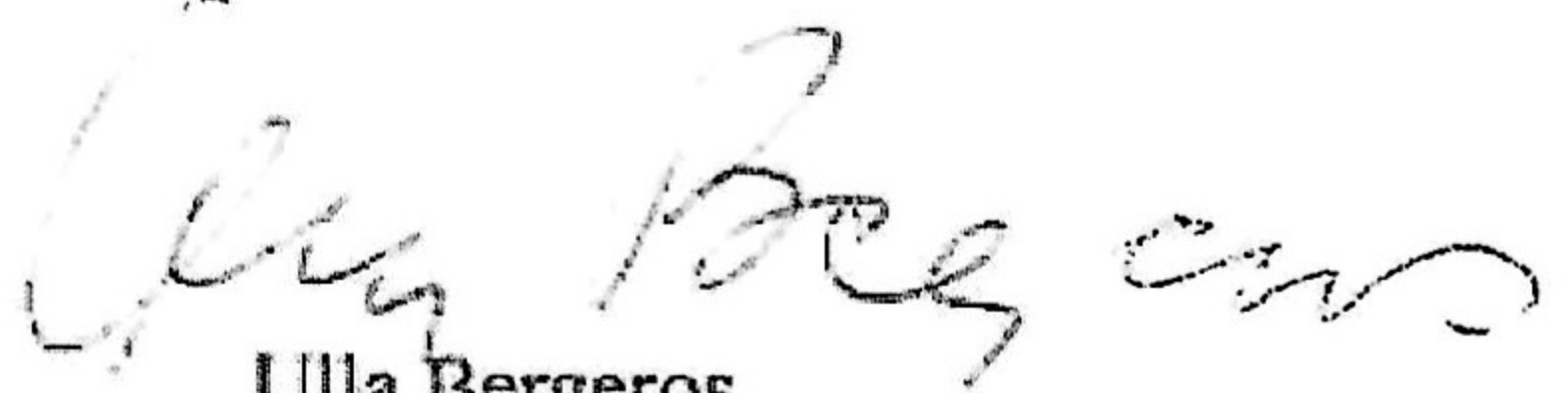
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 vi 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 vår professionella 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 7 maj 2021


Hans Öystilä


Ulla Bergeros

ÅRSREDOVISNING

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

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

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

Balansräkningen

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

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

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

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

Underhållskostnader

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

Värdehöjande underhåll

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

Avskrivningar

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Soliditet

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

Föreningens underhållsfond

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

Ställda säkerheter

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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Vad är en bostadsrättsförening?

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

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

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

En äkta bostadsrättsförening (sk privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder (i förekommande fall lokaler) i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (sk oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag.

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

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

Vad är en bostadsrätt?

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

Måste man vara medlem i föreningen?

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

Ägare

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

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

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

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

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

Hur fungerar ekonomin?

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

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

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

Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?

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

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

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

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

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

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

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

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

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

