

MLK

Årsredovisning för

# **Brf Villavägen**

769625-6937

Räkenskapsåret

**2020-01-01 - 2020-12-31**

W

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Villavägen, 769625-6937 får härmed avge årsredovisning för 2020.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger och förvaltar från och med 1 mars 2013 fastigheten Luleå Bergnäset 2:664. På fastigheten har under 1929 uppförts ett hus med adress Östra Villavägen 25 och innehåller 6 bostadsrätter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstkattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar, i försäkringen ingår bostadsrättstillägg för fastighetens lägenheter.

| Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande | <i>Antal</i> | <i>Yta m2</i> |
|-----------------------------------------------------|--------------|---------------|
| 1 rum och kök                                       | 1            | 35            |
| 2 rum och kök                                       | 2            | 139           |
| 2,5 rum och kök                                     | 1            | 84            |
| 3 rum och kök                                       | 2            | 188           |
| Bostäder                                            | 6            | 446           |
| Bilplatser                                          | 6            |               |

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen installerat automatiskt brandlarm som besiktigas och slutförs januari 2021.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

Styrelsen har senast genomfört den stadgeenliga besiktningen i september 2020.

Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 747 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta under 2020.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

|               |             |
|---------------|-------------|
| Mathias Kunze | ordförande  |
| Anna Degerman | sekreterare |
| Fredrik Thyni | ledamot     |

Suppleanter  
Sirpa Harjuniemi  
Ann Ledin

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för samtliga ledamöter och suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

Firmatecknare har varit Fredrik Thyni, Anna Degerman och Mathias Kunze i förening.

Revisorer har varit KPMG AB, valda av föreningen.

Valberedning har varit Sirpa Harjuniemi och Ann Ledin.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-22. Vid stämman deltog 6 medlemmar.

En motion rörande gemensamt underhållsarbete behandlades och godtogs.

| <i>Avtalstyp</i> | <i>Leverantör</i> |
|------------------|-------------------|
| Administration   | HSB Norr          |
| El               | Luleå energi      |
| Fjärrvärme       | Luleå energi      |

### Medlemsinformation

Under året har inga lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 8 (8) 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  | 2016  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning i tkr                  | 355   | 355   | 357   | 356   | 356   |
| Resultat efter fin.poster i tkr        | 47    | 59    | 36    | 2     | 10    |
| Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta | 747   | 747   | 747   | 747   | 747   |
| Driftskostnad, kr/m2 totalyta*         | 401   | 346   | 360   | 337   | 335   |
| Låneskuld, kr/m2 totalyta              | 7 712 | 7 917 | 8 121 | 8 312 | 8 462 |
| Genomsnittlig ränta lån i %            | 1,7   | 1,7   | 2,1   | 3,1   | 3,1   |
| Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta   | 90    | 69    | 50    | 48    | 24    |
| Sparande, kr/m2 totalyta**             | 270   | 300   | 266   | 170   | -     |
| Soliditet i %***                       | 63    | 63    | 63    | 62    | 62    |

\* 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 3 439 685 kr. Under året har föreningen amorterat 91 100 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 38 år.

Föreningen har beslutat om amorteringsfritt i 7 kvartal framöver för att finansiera nytt brandlarm.

**Förändring i eget kapital**

|                                                        | <i>Inbetalda<br/>insatser</i> | <i>Yttre<br/>underhållsfond</i> | <i>Balanserat<br/>resultat</i> | <i>Årets resultat</i> |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| Vid årets början                                       | 6 103 244                     | 30 740                          | 71 062                         | 59 236                |
| Resultatdisposition enligt<br>stämmobeslut 2020-06-22  |                               |                                 | 59 236                         | -59 236               |
| Ianspråktagande av yttre fond<br>enligt styrelsebeslut |                               | -2 070                          | 2 070                          |                       |
| Reservering till yttre fond<br>enligt styrelsebeslut   |                               | 11 488                          | -11 488                        |                       |
| Årets resultat                                         |                               |                                 |                                | 47 181                |
| <b>Vid årets slut</b>                                  | <b>6 103 244</b>              | <b>40 158</b>                   | <b>120 880</b>                 | <b>47 181</b>         |

**Resultatdisposition**

|                                                              | <i>Belopp i kr</i> |
|--------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</b> |                    |
| Balanserat resultat efter reservering till yttre fond        | 120 880            |
| Årets resultat                                               | 47 181             |
| <b>Totalt att disponera</b>                                  | <b>168 061</b>     |

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning** **168 061**

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

*ee*

## Resultaträkning

| Belopp i kr                                       | Not | 2020-01-01-<br>2020-12-31<br>0 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|--------------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |     |                                |                           |
| Nettoomsättning                                   | 2   | 354 768                        | 354 768                   |
| Övriga rörelseintäkter                            |     | 7 450                          | -                         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>362 218</b>                 | <b>354 768</b>            |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                                |                           |
| Driftskostnader                                   | 3   | -181 083                       | -157 370                  |
| Övriga externa kostnader                          | 4   | -2 808                         | -5 549                    |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 5   | -71 351                        | -71 351                   |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-255 242</b>                | <b>-234 270</b>           |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>106 976</b>                 | <b>120 498</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                                |                           |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |     | -                              | 84                        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 6   | -59 795                        | -61 346                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-59 795</b>                 | <b>-61 262</b>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>47 181</b>                  | <b>59 236</b>             |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |     | <b>47 181</b>                  | <b>59 236</b>             |
| <b>Årets resultat</b>                             | 7   | <b>47 181</b>                  | <b>59 236</b>             |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not  | 2020-12-31        | 2019-12-31       |
|----------------------------------------------|------|-------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |      |                   |                  |
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |      |                   |                  |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |      |                   |                  |
| Byggnader och mark                           | 8,15 | 9 558 680         | 9 630 031        |
| Pågående nyanläggningar och förskott         |      |                   |                  |
| avseende materiella anläggningstillgångar    |      | 186 250           | -                |
|                                              |      | 9 744 930         | 9 630 031        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |      | <b>9 744 930</b>  | <b>9 630 031</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |      |                   |                  |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |      |                   |                  |
| Kundfordringar                               |      | 7 450             | -                |
| Övriga fordringar                            | 9    | 266 695           | 244 352          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10   | 1 846             | 1 725            |
|                                              |      | 275 991           | 246 077          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |      | <b>275 991</b>    | <b>246 077</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |      | <b>10 020 921</b> | <b>9 876 108</b> |

20

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not   | 2020-12-31        | 2019-12-31       |
|----------------------------------------------|-------|-------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |       |                   |                  |
| <i>Eget kapital</i>                          |       |                   |                  |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |       |                   |                  |
| Medlemsinsatser                              |       | 6 103 244         | 6 103 244        |
| Yttre underhållsfond                         | 11    | 40 158            | 30 740           |
|                                              |       | <u>6 143 402</u>  | <u>6 133 984</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |       |                   |                  |
| Balanserat resultat                          |       | 120 880           | 71 062           |
| Årets resultat                               |       | 47 181            | 59 236           |
|                                              |       | <u>168 061</u>    | <u>130 298</u>   |
| <b>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</b> |       | <b>6 311 463</b>  | <b>6 264 282</b> |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |       |                   |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  | 12,15 | 3 439 685         | 3 439 685        |
|                                              |       | <u>3 439 685</u>  | <u>3 439 685</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |       |                   |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 13    | -                 | 91 100           |
| Leverantörsskulder                           |       | 12 945            | 13 377           |
| Aktuell skatteskuld                          |       | 1 403             | 881              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14    | 255 425           | 66 783           |
|                                              |       | <u>269 773</u>    | <u>172 141</u>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |       | <b>10 020 921</b> | <b>9 876 108</b> |

Mk

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

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

### *Materiella anläggningstillgångar*

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

### *Avskrivningar på byggnader*

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 inventarier*

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

### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### *Skulder till kreditinstitut*

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

### *Intäkteredovisning*

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.

### *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 ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

ew

**Not 2 Nettoomsättning**

|               | 2020           | 2019           |
|---------------|----------------|----------------|
| Avgifter      | 333 168        | 333 168        |
| Hysesintäkter | 21 600         | 21 600         |
|               | <u>354 768</u> | <u>354 768</u> |

**Not 3 Driftskostnader**

|                                     | 2020           | 2019           |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel                   | 6 483          | 528            |
| Snöröjning och halkbekämpning       | 21 000         | 20 500         |
| Reparationer                        | 18 625         | 3 500          |
| Periodiskt underhåll                | 2 070          | 3 000          |
| Taxebundna utgifter och uppvärmning |                |                |
| El                                  | 10 185         | 10 143         |
| Uppvärmning                         | 35 606         | 36 657         |
| Vatten                              | 19 712         | 17 197         |
| Renhållning                         | 6 560          | 6 710          |
| Förvaltningskostnader               | 41 312         | 40 634         |
| Försäkringar                        | 10 956         | 10 239         |
| Fastighetsskatt/avgift              | 8 574          | 8 262          |
|                                     | <u>181 083</u> | <u>157 370</u> |

**Specificering periodiskt underhåll**

|                                       | 2020         | 2019         |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen | -            | 3 000        |
| Utfört underhåll installationer       | -            | -            |
| Utfört underhåll huskropp utvändigt   | 2 070        | -            |
|                                       | <u>2 070</u> | <u>3 000</u> |

**Not 4 Övriga externa kostnader**

|                                        | 2020         | 2019         |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
| Förbrukningsmaterial och - inventarier | 799          | -            |
| Bankkostnader                          | 1 309        | 1 109        |
| Bolagsverket                           | 700          | 4 440        |
|                                        | <u>2 808</u> | <u>5 549</u> |

**Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|           | 2020          | 2019          |
|-----------|---------------|---------------|
| Byggnader | 71 351        | 71 351        |
|           | <u>71 351</u> | <u>71 351</u> |

**Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                           | 2020          | 2019          |
|-------------------------------------------|---------------|---------------|
| Räntekostnader för fastighetsanknutna lån | 59 784        | 61 341        |
| Övriga finansiella kostnader              | 11            | 5             |
|                                           | <u>59 795</u> | <u>61 346</u> |

*Handwritten signature*

**Not 7 Årets resultat**

|                                                                  | 2020          | 2019          |
|------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Årets resultat                                                   | 47 181        | 59 236        |
| Reservering till yttre underhållsfond                            | -11 488       | -11 263       |
| Ianspråktagande av yttre underhållsfond                          | 2 070         | 3 000         |
| <b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b> | <b>37 763</b> | <b>50 973</b> |

Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

**Not 8 Byggnader och mark**

|                                                      | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>              |                   |                   |
| -Vid årets början                                    | 10 098 875        | 10 098 875        |
| <b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde</b>          | <b>10 098 875</b> | <b>10 098 875</b> |
| <i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>       |                   |                   |
| -Vid årets början                                    | -468 844          | -397 493          |
| -Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet | -71 351           | -71 351           |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>              | <b>-540 195</b>   | <b>-468 844</b>   |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>                | <b>9 558 680</b>  | <b>9 630 031</b>  |
| <br>varav mark                                       | <br>1 567 345     | <br>1 567 345     |
| <br>Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1929):         | <br>2 320 000     | <br>2 320 000     |
| Taxeringsvärde mark:                                 | 1 126 000         | 1 126 000         |

**Not 9 Övriga fordringar**

|                          | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Avräkningskonto HSB Norr | 265 965        | 243 622        |
| Skattekonto              | 730            | 730            |
|                          | <b>266 695</b> | <b>244 352</b> |

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|            | 2020-12-31   | 2019-12-31   |
|------------|--------------|--------------|
| Försäkring | 1 846        | 1 725        |
|            | <b>1 846</b> | <b>1 725</b> |

**Not 11 Fond för yttre underhåll**

|                                                     | 2020-12-31    | 2019-12-31    |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Fondbehållning vid årets början                     | 30 740        | 22 477        |
| Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut   | 11 488        | 11 263        |
| Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut | -2 070        | -3 000        |
| <b>Fondbehållning vid årets slut</b>                | <b>40 158</b> | <b>30 740</b> |

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

|                                                       | <i>Ränte konv. datum</i> | <i>Ränta</i> | <i>2020-12-31</i> | <i>2019-12-31</i> |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------|-------------------|-------------------|
| SEB                                                   | 2023-03-28               | 1,71 %       | 3 439 685         | 3 530 785         |
| Totala skulder på bokslutsdagen                       |                          |              | 3 439 685         | 3 530 785         |
| Nästa års amortering                                  |                          |              | -                 | -91 100           |
| Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till        |                          |              | -204 975          | -364 400          |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till       |                          |              | 3 234 710         | 3 075 285         |
| Totala skulder på bokslutsdagen                       |                          |              | 3 439 685         | 3 530 785         |
| Avgår kortfristig del                                 |                          |              | -                 | -91 100           |
| <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b> |                          |              | <b>3 439 685</b>  | <b>3 439 685</b>  |

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                            | <i>2020-12-31</i> | <i>2019-12-31</i> |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld       |                   |                   |
| Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar | -                 | 91 100            |
|                                            | -                 | <b>91 100</b>     |

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                             | <i>2020-12-31</i> | <i>2019-12-31</i> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Räntor                      | 327               | 335               |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 29 564            | 29 564            |
| Revision                    | 22 024            | 10 580            |
| El                          | 924               | 897               |
| Fjärrvärme                  | 4 830             | 4 907             |
| Snöröjning                  | 11 306            | 20 500            |
| Övriga kostnader            | 186 450           | -                 |
|                             | <b>255 425</b>    | <b>66 783</b>     |

**Not 15 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser**

|                                                                      | <i>2020-12-31</i> | <i>2019-12-31</i> |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder | 4 500 000         | 4 500 000         |
| <b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>              | <b>4 500 000</b>  | <b>4 500 000</b>  |

**Eventualförpliktelser**

*Inga* *Inga*

Luleå 2021-03-21

Mathias Kunze



Fredrik Thyni



Anna Degerman



Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-03-21



Monika Lindgren

Auktoriserad revisor, KPMG AB

MR

## 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/ianspråktagande 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 (försäkringspremier, 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 omförföring 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.

ML

### **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 sköt 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.

Mk

**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.

## Till Revisorn i Brf Villavägen

### Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för Brf Villavägen för det räkenskapsår som avslutas 2020-12-31. Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionssed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 1 kap. 8 och 9 §§). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Vi har lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag. Eller i det fall föreningen skattemässigt betraktas som en s.k. oäkta bostadsrättsförening har vi på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

den 21 / 03 2021

Brf Villavägen

Mathias Kunze

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Villavägen, org. nr 769625-6937

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Villavägen 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 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka 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.

### Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 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, 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 vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss 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.

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

## 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

31 mars 2021



Monika Lindgren

Auktoriserad revisor, KPMG AB