

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Brf Solfjädern 2
Org nr: 769607-1328



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11



Handwritten signatures and initials in blue ink.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Solfjädern 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-05-16. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-08-29 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-12.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är betydligt sämre än föregående år, detta på grund av det fönsterbyte man gjort under året. Det är naturligt att underhållskostnader varierar från ett år till ett annat.

Eftersom underhållet är en del i driftkostnaden har denna ökat jämfört mot föregående år. Om man bortser från underhållskostnaderna har driftkostnaderna ökat med ca 36 tkr, dock står numera föreningen själva för städkostnaderna vilket ökat driftkostnaden med 150tkr

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret ger full kostnadstäckning.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 102% till 60%.

I resultatet ingår avskrivningar med 854 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -11 988 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Landsdomaren 15 i Lunds Kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 62 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2001. Fastighetens adress är Margaretavägen 3 D-L i Lund.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

2 Rok	12
3 Rok	32
4 Rok	14
5 Rok	4
Summa	62

Dessutom tillkommer

Garageplatser	62
---------------	----

Total tomtarea 7 682 m²

Bostäder bostadsrätt 5 264 m²

Årets taxeringsvärde 103 139 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 103 139 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen är tillsammans med Brf Solfjäders 1 och Brf Solfjäders 3 delaktig i Solfjädersn samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggningen Lund Landsdomaren GA:2. Föreningens andel är (62/143).

Gemensamhetsanläggningen omfattar garage, parkeringsplatser, sophus, gång- och transportvägar inklusive belysning, grönytor, samt undercentral med mätare för vatten och värme. Samfällighetsföreningen administrerar även uthyrningen av föreningens garageplatser till medlemmarna i medlemsföreningarna.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 118 tkr och planerat underhåll för 13 313 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittlig evig kostnad på 1663 tkr/år.

Avsättning till underhållsfond görs utifrån stadgarna som ger att avsättning ska ske med minst 20 kr / m² boarea. Det ger en årlig avsättning på 105 280 kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	54 499
Fönsterbyte	13 258 583

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Aldrin	Ordförande	2021
Lennart Revström	Kassör	2021
Siv Tjärnberg	Sekreterare	2021
Bengt Hersenius	Ledamot	2021
John Hansen	Ledamot	2021
Mikael Yamanee-Nolin	Ledamot	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Ekstrand, Yrev AB	Auktoriserad revisor	2021
Johan Gabrielsson Yrev AB	Auktoriserad revisor	2021

Valberedning

		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Åsa Hellberg	Sammanställande	2021
Magnus Wahlqvist		2021
Birgitta Edler		2021

Föreningens firma tecknas av Anders Aldrin och Lennart Revström i förening. Samt Anders Aldrin i förening med övrig ledamot eller Lennart Revström i förening med annan Ledamot.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2020 har samtliga fönster i föreningens hus bytts ut. De tidigare fönstren var både felkonstruerade och av dålig kvalitet. Trots att flera fönster hade renoverats några år tidigare var det omfattande rötskador. Att göra ytterligare reparationer visade sig inte vara ekonomiskt försvarbart. Ett projekt startades därför tillsammans med Solfjädern 1 och 3 med Riksbyggen som partner. Riksbyggens lösning visade sig dock dyr och oflexibel. Samarbetet avbröts därför och en ny start gjordes med Bredablick / Sustend som projektledare och med Malmö Byggcenter som totalentreprenör.

Valet av fönster föll på H-fönster i Lysekil som kunde leverera aluminiumfönster av hög kvalitet. Samarbetet med Malmö Byggcenter var mycket positivt och smidigt. Arbetet flöt på fint och många medlemmar uttryckte sitt gillande både om personalen och resultatet. Utfallet blev även bättre än planerat både tids- och kostnadsmässigt.

Under året har föreningen utfört SBA (Systematiskt brandskyddsarbete) i enlighet med instruktioner från MSB (Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap).

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 95 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 93 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2021-01-01.

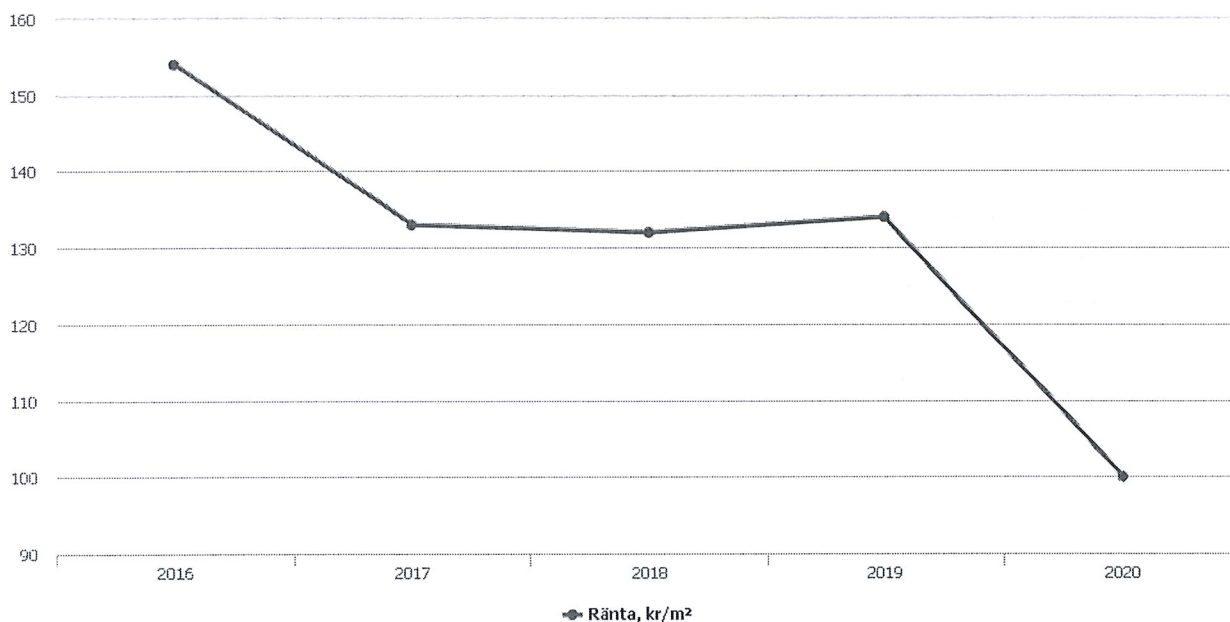
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 691 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

[Handwritten signatures and initials]

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 946	3 871	3 838	3 756	3 836
Resultat efter finansiella poster	-12 842	178	161	107	156
Soliditet %	50	60	60	59	59
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	691	678	671	651	651
Ränta, kr/m ²	100	134	132	133	154
Lån, kr/m ²	11 158	8 966	9 118	9 270	9 422



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Handwritten signature and date 12

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	69 200 000	413 556	2 687 826	177 910
Disposition enl. årsstämmobeslut			177 910	-177 910
Reservering underhållsfond		105 280	-105 280	
Ianspråktagande av underhållsfond		-518 836	518 836	
Årets resultat				-12 842 003
Vid årets slut	69 200 000	0	3 279 292	-12 842 003

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	2 865 736
Årets resultat	-12 842 003
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-105 280
Årets ianspråktagande av underhållsfond	518 836
Summa	-9 562 712

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 9 562 712**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 945 599	3 871 381
Övriga rörelseintäkter	Not 3	48 508	95 315
Summa rörelseintäkter		3 994 107	3 966 696
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-15 215 711	-2 110 556
Övriga externa kostnader	Not 5	-165 265	-203 140
Personalkostnader	Not 6	-81 389	-86 286
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-853 553	-853 553
Summa rörelsekostnader		-16 315 918	-3 253 535
Rörelseresultat		-12 321 811	713 161
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	4 104	167 493
Räntekostnader och liknande resultatposter		-524 296	-702 744
Summa finansiella poster		-520 192	-535 251
Resultat efter finansiella poster		-12 842 003	177 910
Årets resultat		-12 842 003	177 910

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	118 239 037	119 092 589
Summa materiella anläggningstillgångar		118 239 037	119 092 589
Summa anläggningstillgångar		118 239 037	119 092 589
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		46 873	47 128
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	92 012	95 609
Summa kortfristiga fordringar		138 885	142 737
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	1 029 209	837 548
Summa kassa och bank		1 029 209	837 548
Summa omsättningstillgångar		1 168 094	980 285
Summa tillgångar		119 407 130	120 072 875




Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		69 200 000	69 200 000
Fond för yttre underhåll		0	413 556
Summa bundet eget kapital		69 200 000	69 613 556
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 279 291	2 687 826
Årets resultat		-12 842 003	177 910
Summa fritt eget kapital		-9 562 712	2 865 736
Summa eget kapital		59 637 288	72 479 291
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	53 298 500	46 628 249
Summa långfristiga skulder		53 298 500	46 628 249
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	5 439 249	570 000
Leverantörsskulder		572 187	20 827
Skatteskulder		9 536	7 621
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	450 370	366 886
Summa kortfristiga skulder		6 471 342	965 334
Summa eget kapital och skulder		119 407 130	120 072 875



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-12 842 003	177 910
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	853 553	853 553
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-11 988 450	1 031 462
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	3 852	9 471
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	636 759	-7 566
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-11 347 839	1 033 367
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	11 539 500	-800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	11 539 500	-800 000
Årets kassaflöde	191 661	233 367
Likvidamedel vid årets början	837 548	604 181
Likvidamedel vid årets slut	1 029 209	837 548
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

I kassaflödesanalysen redovisas både den långfristiga och den kortfristiga delen av föreningens skulder till kreditinstitut under finansieringsverksamheten.
Förändring av kortfristiga skulder är därmed justerad för övriga skulder till kreditinstitut.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulden som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 639 396	3 568 092
Hyror, garage	306 203	305 737
Rabatter	0	-2 448
Summa nettoomsättning	3 945 599	3 871 381

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga lokalintäkter	0	900
Övriga ersättningar	48 207	56 063
Fakturerade kostnader	0	2 496
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	1
Övriga rörelseintäkter	300	300
Försäkringsersättningar	0	35 555
Summa övriga rörelseintäkter	48 508	95 315

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-13 313 082	-244 073
Reparationer	-117 742	-110 603
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-109 988	-106 764
Arrendeavgifter	-306 303	-305 737
Samfällighetsavgifter	-953 847	-1 040 559
Försäkringspremier	-53 311	-51 882
Kabel- och digital-TV	-37 191	-36 392
Sotning	0	-39 094
Obligatoriska besiktningar	-78 724	-83 027
Bevakningskostnader	-6 390	0
Förbrukningsinventarier	-3 470	-5 405
Fastighetsel	-85 931	-87 019
Städning	-149 731	0
Summa driftskostnader	-15 215 711	-2 110 556

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-73 341	-165 391
Arvode, yrkesrevisorer	-23 750	7 917
Övriga förvaltningskostnader	-19 863	-16 090
Kreditupplysningar	-225	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 457	-14 186
Representation	-529	0
Kontorsmateriel	-552	-209
Telefon och porto	-8 906	-10 255
Tidskrifter och facklitteratur	-451	-451
Medlems- och föreningsavgifter	-6 210	0
Bankkostnader	-2 800	-2 800
Övriga externa kostnader	-15 181	-1 001
Summa övriga externa kostnader	-165 265	-203 140

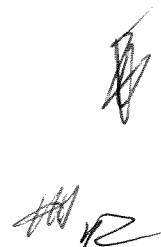
*Föregående år bokades det felaktigt in beräknad revision kostnad på fel håll, detta har korrigerats i årets bokslut.
Sett till de två åren tillsammans blir summan för revision korrekt.*

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-70 000	-70 000
Sociala kostnader	-11 389	-16 286
Summa personalkostnader	-81 389	-86 286

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-853 553	-853 553
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-853 553	-853 553



Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Återbäring från Länsförsäkringar	4 104	0
Utdelning från Samfälligheten	0	167 493
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	4 104	167 493

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	95 100 000	95 100 000
Mark	32 000 000	32 000 000
	127 100 000	127 100 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	127 100 000	127 100 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-8 007 411	-7 153 858
	-8 007 411	-7 153 858

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader

	-853 553	-853 553
	-853 553	-853 553
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 860 964	-8 007 411

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	86 239 037	87 092 589
Mark	32 000 000	32 000 000

Taxeringsvärden

Bostäder	101 000 000	101 000 000
Lokaler	2 139 000	2 139 000

Totalt taxeringsvärde*varav byggnader**varav mark*

103 139 000	103 139 000
<i>71 139 000</i>	<i>71 139 000</i>
<i>32 000 000</i>	<i>32 000 000</i>



Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	54 346	53 311
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 426	9 280
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 240	33 018
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	92 012	95 609

Not 11 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	111 354	73 377
Transaktionskonto	917 855	764 172
Summa kassa och bank	1 029 209	837 548

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	58 737 749	47 198 249
Näst års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 533 249	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-906 000	-570 000
Långfristig skuld vid årets slut	53 298 500	46 628 249

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,16%	2021-09-01	4 533 249,00	0,00	0,00	4 533 249,00
STADSHYPOTEK	1,21%	2022-09-01	13 615 000,00	0,00	480 000,00	13 135 000,00
STADSHYPOTEK	0,94%	2023-12-30	14 050 000,00	0,00	0,00	14 050 000,00
STADSHYPOTEK	0,69%	2025-03-01	0,00	7 000 000,00	52 500,00	6 947 500,00
STADSHYPOTEK	1,02%	2025-06-01	0,00	5 600 000,00	28 000,00	5 572 000,00
STADSHYPOTEK	0,77%	2025-12-30	15 000 000,00	0,00	500 000,00	14 500 000,00
Summa			47 198 249,00	12 600 000,00	1 060 500,00	58 737 749,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra ett lån som därför klassificeras som kortfristiga skuld. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 906 000 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller samtliga lån till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 906 000 kr årligen.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

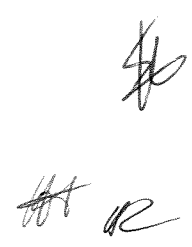
	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	21 994	21 994
Upplupna räntekostnader	4 236	4 236
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 869	0
Upplupna elkostnader	7 672	7 105
Upplupna revisionsarvoden	8 000	-7 875
Upplupna styrelsearvoden	70 000	70 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	329 599	271 426
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	450 370	366 886

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	59 800 000	59 800 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Lund 2021-03-30
Ort och datum



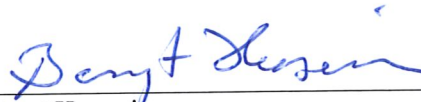
Anders Aldrin



John Hansen



Siv Tjärnberg



Bengt Hersenius

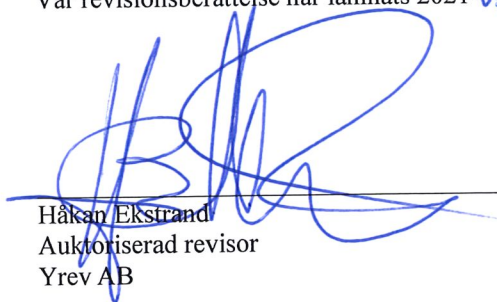


Mikael Yamanee-Nolin



Lennart Revström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-07



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Yrev AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Solfjädern 2

Org.nr 769607-1328

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solfjädern 2 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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.

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, förfälskning, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Solfjädern 2 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad

Håkan Eksstrand
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Brf Solfjädern 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Solfjädern 2 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

