



ÅRSREDOVISNING 2020

BRF BRUDLYCKAN

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA



ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notföreteckning. Av notföreteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning och beskriver till exempel fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter och ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdraget i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNING

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Föreningens medlemmar kallas till

Ordinarie föreningsstämma

Tid: Torsdag den 21 januari 2021

Plats: Enbart poströstning, *separat poströstningsformulär är utdelat*

Dagordning

- 1 Föreningsstämmans öppnande
- 2 Val av stämмоordförande
- 3 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 4 Godkännande av röstlängd
- 5 Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
- 6 Godkännande av dagordningen
- 7 Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
- 8 Val av minst två rösträknare
- 9 Fråga om kallelse skett i behörig ordning
- 10 Genomgång av styrelsens årsredovisning
- 11 Genomgång av revisorernas berättelse
- 12 Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
- 13 Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- 14 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- 15 Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
- 16 Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- 17 Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
- 18 Presentation av HSB-ledamot
- 19 Beslut om antal revisorer och suppleant
- 20 Val av revisor/er och suppleant
- 21 Beslut om antal ledamöter i valberedningen
- 22 Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
- 23 Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
- 24 Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
- 25 Föreningsstämmans avslutande

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Brudlyckan i Norrköping

Org.nr. 725000-0994

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-09-01 - 2020-08-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019/2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-10-07. Styrelsen har sitt säte i Norrköping

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 januari 2020. Stämman beslutade om gemensamt bredband, TV och bredbandstelefon.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Anneli Carlsson	ordförande	i tur att avgå
George Alfaro	vice ordförande	i tur att avgå
Martin Ringborg	studieorganisatör	
Margret Olsson	sekreterare	
Filip Jeppsson	ledamot	
Johan Andersson	ledamot	
Håkan Peterson	ledamot	i tur att avgå
Susanne Månsson Westin	ledamot utsedd av HSB	

Firmatecknare har varit Anneli Carlsson, George Alfaro, Johan Andersson och Margret Olsson, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Börje Wilsborn med Hans Gustafsson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

α

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Margret Olsson och Anneli Carlsson som fullmäktigeledamöter till HSB Östras föreningsstämma samt Håkan Peterson och Georg Alfaro som suppleanter.

Valberedning

Valberedningen har varit Monica Andersson, sammankallande, Bonnie Festin samt Marianne Johansson.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna i kv Brudlyckan 1, med adresser Lindövägen 38-44, Husebygatan 1-3 och Storsvängen 29-37 i Norrköpings kommun. Husen färdigställdes år 1948 och innehåller 143 bostäder om 8 683,5 m², samt lokaler om 134 m².

Lägenhetsfördelning:

1 st.	1 rum och kokvrå
20 st.	1 rum och kök
67 st.	2 rum och kök
52 st.	3 rum och kök
3 st.	4 rum och kök

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- 1995: Byte av VA- och elledningar, renovering samtliga badrum och tvätt-avdelningar.
Husebygatan 1 grundförstärktes
- 2001: Samtliga lägenhetsdörrar byttes till säkerhetsdörrar.
- 2005: Fasadrenovering Husebygatan 3.
- 2006: Fasadrenovering Lindövägen 40 och 42.
- 2013: Byte av fönster och balkongdörrar
- 2016: Omfattande geotekniska undersökningar genomfördes och årliga mätningar kommer att genomföras framöver.
- 2017: Installation av undercentraler för fjärrvärme i varje hus.
- 2018: Isolering av vindar, Lindövägen 38-44.

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Östra	Ekonomisk förvaltning
FF Fastighetsservice	Fastighetsskötsel
FF Fastighetsservice	Lokalvård
Jiderströms Trädgård	Trädgårdsskötsel
Eon	Elavtal, el och nät
Eon	Fjärrvärme
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Som vicevärd har styrelsen fungerat. 

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2020-03-12 (inre besiktning) samt 2020-04-23 (yttre besiktning) av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Underhåll/investeringar

Större underhållsåtgärder som har utförts under året:

Renovering/omb.av tomma lokaler till styrelserum och lokal	261 tkr
Byte av vattenmätare och koppling	99 tkr
Översyn/relining avluftningsrör på vindar	325 tkr löpande
Översyn/rensning av öppna spisar och kanaler	71 tkr löpande

Föreningen har en 40-årig underhållsplan, vilken revideras årligen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Övrig föreningsinformation

Föreningen har en hemsida samt en facebook-grupp för att sprida information till sina medlemmar. Utöver det ges nyhetsbrevet Brudlyckebladet ut 4 gånger/år till samtliga medlemmar.

Medlemsinformation

Under året har 24 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 178 (179). Härutöver är enligt stadgarna HSB-föreningen medlem.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Föreningens budget för 2020/2021 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Ingen höjning av årsavgifterna under 2020/2021 enligt styrelsebeslut.

Under föregående år fick HSB Östra och Mifab i uppdrag av Styrelsen att undersöka möjligheten att förädla lokaler och utrymmen i källare inom Brf Brudlyckan. Eftersom lokaler och tomma utrymmen är svåra att hyra ut har man tagit fram förslag på sutteränglägenheter i Hus G, Storsvängen. Dessa lägenheter har man sökt bygglov för, och nu fått avslag. Projekteringskostnader för detta projekt återfinns under konsultarvoden som även innehåller kostnader för handlings- och underhållsplan för utemiljön, samt energideklaration.

Under året har avtal tecknats med Telia angående gemensamt bredband, TV och bredbandstelefon. Renovering av gamla HSB lokalen Husebygatan 3 har utförts, ett styrelserum och en lokal har iordningställts.

Renovering av belysning ovanför entréerna och renovering av fasadernas socklar planeras som närmast kommande underhåll.

Flerårsöversikt

	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Årsavgifter bostäder, tkr	5 701	5 701	5 701	5 701	5 701
Årets resultat, tkr	470	375	1 004	1 181	523
Balansomslutning, tkr	23 357	23 546	22 890	23 721	21 611
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	657	657	657	657	657
Driftkostnad, kr/kvm *	514	484	447	433	
Ränta, kr/kvm	6	8	11	24	
Lån, kr/kvm	1 237	1 257	1 281	1 307	
Fond för yttre underhåll, tkr	5 311	5 223	5 339	5 214	
Likviditet %	516%	328%	363%	361%	
Soliditet %	50%	47%	47%	41%	

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder (exklusive låneomsättning).

Normalt bör talet vara > 100 %

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat

*I driftskostnader ingår driftskostnader, övriga externa kostnader samt personalkostnader och arvoden. Beräkningarna baseras på total lägenhetsyta och lokalyta.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2014-01-01 med 2 % och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 657 kr/m² inklusive hushållsel.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	268 670	88 375	5 222 512	5 163 363	374 803	11 117 724
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				374 803	-374 803	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			449 000	-449 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-360 165	360 165		0
Årets resultat					469 957	469 957
Belopp vid årets utgång	268 670	88 375	5 311 347	5 449 331	469 957	11 587 680

ac

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	5 449 331
Årets resultat	469 957
Summa till stämmans förfogande	5 919 288

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	5 919 288
-----------------------------------	-----------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. *cc*



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Brudlyckan i Norrköping

725000-0994

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	5 785 954	5 787 400
Övriga rörelseintäkter	3	232 736	103 822
Summa rörelseintäkter		6 018 690	5 891 222
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 549 211	-3 629 146
Övriga externa kostnader	5	-685 367	-362 491
Underhåll enligt plan	6	-360 165	-567 606
Personalkostnader och arvoden	7	-300 962	-279 176
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-609 144	-609 144
Summa rörelsekostnader		-5 504 849	-5 447 563
Rörelseresultat		513 841	443 659
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 521	2 599
Räntekostnader och liknande resultatposter		-54 405	-71 455
Summa finansiella poster		-43 884	-68 856
Resultat efter finansiella poster		469 957	374 803
Årets resultat		469 957	374 803

Tilläggsupplysning

Årets resultat	469 957	374 803
Reservering till fond yttre underhåll	-449 000	-451 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	360 165	567 606
Överskott	381 122	491 409

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan. 



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Brudlyckan i Norrköping

725000-0994

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2020-08-31	2019-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	17 800 547	18 409 691
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella	9	0	146 516
Summa materiella anläggningstillgångar		17 800 547	18 556 207
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		17 801 047	18 556 707
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		33 727	46 569
Övriga fordringar		4 281	1 358
Avräkningskonto HSB Östra		1 857 748	1 526 842
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	160 353	104 634
Summa kortfristiga fordringar		2 056 109	1 679 403
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	3 500 000	3 310 000
Summa kortfristiga placeringar		3 500 000	3 310 000
Summa omsättningstillgångar		5 556 109	4 989 403
SUMMA TILLGÅNGAR		23 357 156	23 546 109

cc



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Brudlyckan i Norrköping

725000-0994

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2020-08-31	2019-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		268 670	268 670
Upplåtelseavgifter		88 375	88 375
Fond för yttre underhåll		5 311 347	5 222 512
<i>Summa bundet eget kapital</i>		5 668 392	5 579 557
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 449 331	5 163 363
Årets resultat		469 957	374 803
<i>Summa fritt eget kapital</i>		5 919 288	5 538 166
Summa eget kapital		11 587 680	11 117 724
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	10 908 312	11 081 276
Leverantörsskulder		234 301	512 370
Aktuella skatteskulder		20 479	14 539
Övriga skulder	14	134 004	1 982
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	472 380	818 219
Summa kortfristiga skulder		11 769 475	12 428 386
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 357 156	23 546 109

PC

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,6 %

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens saknar underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklarationen.

2 Nettoomsättning

2019/2020

2018/2019

Årsavgifter

5 701 452

5 701 452

Hyrer

105 138

105 484

Hysesbortfall

-23 236

-19 536

Intäkter konsumtionsavgift

2 600

0

Summa nettoomsättning

5 785 954

5 787 400

3 Övriga rörelseintäkter

2019/2020

2018/2019

Överlåtelseavgift

27 129

13 881

Pantförskrivningsavgift

11 240

11 010

Övriga ersättningar och intäkter, ej moms

116 111

78 931

Ersättning från försäkringsbolag

78 256

0

Övriga rörelseintäkter

232 736

103 822

4 Driftskostnader	2019/2020	2018/2019
Reparation, förbrukningsmaterial mm	1 346	952
Löpande underhåll	581 484	748 232
Elavgifter	605 835	654 889
Uppvärmningsavgifter	993 767	1 064 570
Vatten och avlopp återbetalning har gjorts 2018/2019	323 896	262 245
Sophämtning	140 991	140 497
Övrig renhållning	5 278	4 825
Försäkringar	140 315	137 290
Kabel-tv och bredband	120 016	0
Fastighetsskötsel	402 156	369 414
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	214 057	206 621
Övriga kostnader	20 071	39 612
Summa driftskostnader	3 549 211	3 629 146

5 Övriga externa kostnader	2019/2020	2018/2019
Revisionsarvoden	13 938	12 050
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	221 616	216 444
Övriga förvaltningskostnader	32 363	29 572
Konsultarvoden	304 900	0
Medlemsavgift HSB	51 620	51 620
Möteskostnader	11 319	13 771
Medlemsaktiviteter	9 390	9 084
Överlåtelseavgift	35 339	24 866
Pantförskrivningsavgift	4 882	5 085
Summa övriga externa kostnader	685 367	362 491

6 Underhåll enligt plan	2019/2020	2018/2019
Underhåll enligt plan	360 165	567 606
Summa underhåll enligt plan	360 165	567 606

7 Personalkostnader och arvoden	2019/2020	2018/2019
Arvode styrelse	165 796	149 500
Arvode vicevärd	70 952	70 000
Arvode föreningsvald revisor	2 365	2 000
Kostnadsersättningar	315	277
Sociala avgifter	61 534	57 399
Summa personalkostnader och arvoden	300 962	279 176

Föreningen har ingen anställd personal. 

8 Byggnader och mark	2020-08-31	2019-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2068	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1948	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	37 657 758	37 657 758
Ingående anskaffningsvärde mark	270 000	270 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 927 758	37 927 758
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-19 518 067	-18 908 924
Årets avskrivningar	-609 144	-609 144
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 127 211	-19 518 067
Utgående redovisat värde	17 800 547	18 409 691
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	61 000 000	61 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	614 000	614 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	32 000 000	32 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	357 000	357 000
Totalt taxeringsvärde	93 971 000	93 971 000

Fastighetsbeteckning: Brudlyckan 1

9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar	2020-08-31	2019-08-31
Ingående värde	146 516	0
Årets omklassificering projektering ombyggnad av tvättstuga till lägenheter	-146 516	0
Årets investering	0	146 516
Utgående redovisat värde	0	146 516

10 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2020-08-31	2019-08-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-08-31	2019-08-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	160 353	104 634
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	160 353	104 634

12 Övriga kortfristiga placeringar			2020-08-31	2019-08-31
Räntebärande konto HSB			3 500 000	3 310 000
Summa kortfristiga placeringar			3 500 000	3 310 000
13 Skulder till kreditinstitut			2020-08-31	2019-08-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	0,66	2020-09-03	3 257 088	3 283 077
Stadshypotek AB	0,52	2021-01-29	2 032 778	2 080 606
Stadshypotek AB	0,66	2020-12-03	1 814 088	1 846 101
Stadshypotek AB	0,66	2020-12-03	1 989 043	2 024 143
Stadshypotek AB	0,66	2020-12-03	1 815 315	1 847 349
			10 908 312	11 081 276
Nästa års amortering beräknas uppgå till			214 676	172 964
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			10 693 636	10 908 312
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			0	0
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			858 704	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)			9 834 932	
Ställda säkerheter				
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar			19 039 000	19 039 000
Summa ställda säkerheter			19 039 000	19 039 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)			214 676	172 964
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)			10 693 636	10 908 312
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut			10 908 312	11 081 276
14 Övriga skulder			2020-08-31	2019-08-31
Personalens källskatt			71 729	0
Lagstadgade sociala avgifter			61 364	0
Medlemmars reparationsfond/inre fond			911	1 982
Summa övriga kortfristiga skulder			134 004	1 982
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll				
Belopp vid årets ingång			1 982	5 975
Uttag under året			-1 071	-3 993
Utgående värde			911	1 982

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna arvoden	0	221 777
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	0	57 400
Upplupna räntekostnader	15 469	12 787
Förutbetalda hyresintäkter	5 037	4 958
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 431	92 154
Förskottsbetalda hyror och avgifter	430 800	426 731
Avtalsplacerade betalningar	3 643	2 412
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	472 380	818 219

Norrköping 2020/11/18


Anneli Carlsson


Martin Ringborg


George Alfaro


Margret Olsson


Johan Andersson


Filip Jeppsson


Håkan Peterson


Susanne Månsson Westin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020/201


Börje Wilsborn
Av föreningen vald revisor


Christina Cederlöf
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Brudlyckan i Norrköping, org.nr. 725000-0994

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Brudlyckan i Norrköping för räkenskapsåret 2019-09-01--2020-08-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Brudlyckan i Norrköping för räkenskapsåret 2019-09-01--2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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.

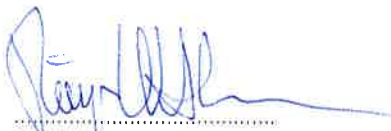
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Norrköping den 19 / 11 2020

20201201



Christina Cederlöf
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Börje Wilsborn
Av föreningen vald revisor

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättnings-tillgångar såsom avgiftsfodringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bunden eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fodringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavande och eventuell handkassa.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre fond här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrätten ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.