

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Tävelstad nr 1
Org. nr: 716425-8340



Kallelse till ordinarie föreningsstämma

Brf Tävelstad nr 1

Dag: Måndagen den 14 juni 2021
Tid: 18.00
Plats: Rimforsa församlingsgård

Dagordning

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordförande ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Brf Tävelstad nr 1

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Budget

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tävelstad nr 1 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 8 399 632 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-02-12. Nuvarande stadgar registrerades 2018-07-03.

Föreningen har sitt säte i Kinda kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst tack vare lägre underhållskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 639% till 1045%.

Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som villkorsändras. Sådana lån klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Årets kortfristiga del av långfristiga lån avser endast nästa års amorteringar.

I resultatet ingår avskrivningar med 219 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 587 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tävelstad 1:93 i Kinda kommun med 20 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1988. Fastighetens adress är Tävelstadsvägen 1-39 (ojämna nummer).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
3 rum och kök	12
5 rum och kök	8

Total bostadsarea 1 792 m²

Årets taxeringsvärde 9 698 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 9 698 000 kr

Riksbyggens kontor i MO Västra Östergötland har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 5 tkr och planerat underhåll för 10 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Avsättning för verksamhetsåret har skett med 80 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Installation avfuktare grunder	2013
Utbyte varmvattenberedare	Skjer löpande
Byte fläktkåpor	Skjer löpande
Service avfuktare	Skjer löpande
Målning av gula parhus och 8 st förråd	2016
Målning av 4 röda parhus och förråd	2017
Takarbeten, byte av förrådsdörrar, byte av fönster	2018
Asfaltering	2019

Årets utförda underhåll (tkr)

Beskrivning	Belopp
Service avfuktare	10

Planerat underhåll

	År
Serviceavtal krypgrunder	1 år
Soprumslösning	1 år
Byte av varmvattenberedare	1 år
Asfaltering av körvägarna	1 år
Byte fläktkåpor	1 år
Renovering av lekpark/innergård	1 år
Buskar och träd	1 år
Belysning	2 år
Byte av entrétrappor	2 år
Ventilations- och värmeanläggning	5 år
Målning fasader	10 år
Byte av fönster (foder, bläck)	10 år

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Magnus Petersson	Ordförande	2021
Hans Karlsson	Vice ordförande	2022
Jessica Richt	Sekreterare	2022
Ola Sandborg	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Björn Ekberg	Suppleant	2022
Christina Hammarström	Suppleant	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2021
Nils-Inge Stjärnberg	Förtroendevald revisor	2021

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Elin Äija	2021

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Caroline Karlsson	2021
Nils-Inge Stjärnberg	2021

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten på grund av coronaviruset.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 30 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 29 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Under året har medlemmarna erhållit en avgiftsfri månad avseende december.

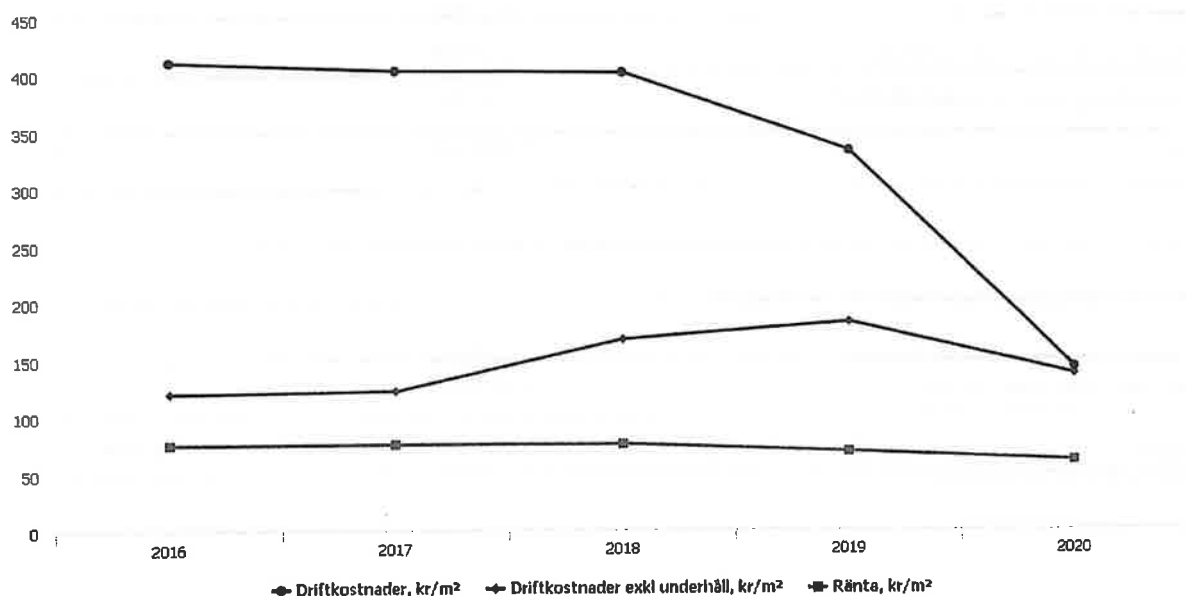
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 556 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 037	1 134	1 141	1 130	1 134
Resultat efter finansiella poster	368	126	-10	-42	-64
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	80	80	80	80	80
Balansomslutning	12 235	12 021	11 937	12 043	12 159
Soliditet %	32	29	29	28	28
Likviditet %	1 045	639	631	561	528
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	606	606	606	606	606
Driftkostnader, kr/m ²	142	333	402	404	412
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	136	182	167	122	120
Ränta, kr/m ²	60	68	75	75	75
Underhållsfond, kr/m ²	444	203	274	261	463

Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m² är exl värme och vatten och Driftkostnader, kr/m² är exl värme.



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 i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	364 000	40 000	363 428	2 638 182	126 410
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			300 000	-300 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut				126 410	-126 410
Reservering underhållsfond			143 000	-143 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-10 395	10 395	
Årets resultat					367 924
Vid årets slut	364 000	40 000	796 033	2 331 987	367 924

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 464 592
Årets resultat	367 924
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-143 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	10 395
Summa	2 699 910

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	-300 000
Att balansera i ny räkning i kr	2 399 910

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	1 036 919	1 134 365
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 696	4 185
Summa rörelseintäkter		1 040 615	1 138 550
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-254 029	-596 181
Övriga externa kostnader	Not 5	-61 750	-76 883
Personalkostnader	Not 6	-31 528	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-218 634	-218 634
Summa rörelsekostnader		-565 941	-891 698
Rörelseresultat		474 674	246 852
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 521	1 758
Räntekostnader och liknande resultatposter		-108 271	-122 200
Summa finansiella poster		-106 750	-120 442
Resultat efter finansiella poster		367 924	126 410
Årets resultat		367 924	126 410

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	10 013 345	10 231 979
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 013 345	10 231 979
Summa anläggningstillgångar		10 013 345	10 231 979
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 9	2 562	118
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	53 433	42 917
Summa kortfristiga fordringar		55 995	43 035
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	2 165 238	1 745 811
Summa kassa och bank		2 165 238	1 745 811
Summa omsättningstillgångar		2 221 233	1 788 846
Summa tillgångar		12 234 578	12 020 826

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	404 000	404 000	
Fond för yttre underhåll	796 033	363 428	
Summa bundet eget kapital	1 200 033	767 428	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	2 331 987	2 638 182	
Årets resultat	367 924	126 410	
Summa fritt eget kapital	2 699 910	2 764 592	
Summa eget kapital	3 899 944	3 532 020	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	8 122 000	8 209 000
Summa långfristiga skulder		8 122 000	8 209 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	87 000	87 000
Leverantörsskulder		197	0
Skatteskulder		14 749	34 728
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	110 689	158 078
Summa kortfristiga skulder		212 635	279 806
Summa eget kapital och skulder		12 234 578	12 020 826

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 skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	75
Tillkommande utgifter	Linjär	5
Inventarier	Linjär	5

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	995 941	1 086 480
Vattenavgifter	40 978	47 885
Summa nettoomsättning	1 036 919	1 134 365

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	3 516	3 944
Fakturerade kostnader	0	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	1
Övriga rörelseintäkter	180	60
Summa övriga rörelseintäkter	3 696	4 185

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-10 395	-270 156
Reparationer	-5 005	-48 609
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-73 491	-72 972
Försäkringspremier	-29 648	-35 533
Kabel- och digital-TV	-18 010	-17 288
Snö- och halkbekämpning	-6 878	-12 960
Förbrukningsinventarier/material	-7 485	-28 203
Fordons- och maskinkostnader	-4 128	-5 486
Vatten	-65 251	-70 977
Fastighetsel	-15 698	-15 952
Sophantering och återvinning	-18 040	-17 180
Förvaltningsarvode drift	0	-865
Summa driftskostnader	-254 029	-596 181

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-40 638	-41 069
Lokalkostnader	-500	-350
Arvode, yrkesrevisorer	-10 229	-7 094
Övriga förvaltningskostnader	-2 520	-19 060
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 602	-5 349
Kontorsmateriel	-961	-961
Bankkostnader	-2 300	-2 300
Övriga externa kostnader	-2 000	-700
Summa övriga externa kostnader	-61 750	-76 883

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-20 000	0
Arvode till övriga uppdragstagare	-5 000	0
Sociala kostnader	-6 528	0
Summa personalkostnader	-31 528	0

Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	13 081 594	13 081 594
Mark	609 945	609 945
Tillkommande utgifter	200 000	200 000
	13 891 539	13 891 539
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	13 891 539	13 891 539
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 459 560	-3 240 926
Tillkommande utgifter	-200 000	-200 000
	-3 659 560	-3 440 926
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-218 634	-218 634
	-218 634	-218 634
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 878 194	-3 659 560
Restvärde enligt plan vid årets slut	10 013 345	10 231 979
Varav		
Byggnader	9 403 400	9 622 034
Mark	609 945	609 945
Totalt taxeringsvärde	9 698 000	9 698 000
<i>varav byggnader</i>	<i>7 298 000</i>	<i>7 298 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>2 400 000</i>	<i>2 400 000</i>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	84 448	84 448
	84 448	84 448
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	-27 895	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	-27 895	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	56 553	84 448
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-84 448	-84 448
	-84 448	-84 448
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	27 895	
	27 895	0
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-56 553	-84 448
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-56 553	-84 448
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	149	118
Momsfordringar	2 413	0
Summa övriga fordringar	2 562	118

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	32 022	30 515
Förutbetald kabel-tv-avgift	630	630
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 781	11 772
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53 433	42 917

Not 11 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel Kinda Ydre Sparbank	274 267	252 779
Bankmedel SBAB	508 356	506 835
Transaktionskonto Swedbank	1 382 615	986 197
Summa kassa och bank	2 165 238	1 745 811

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	8 209 000	8 296 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-87 000	-87 000
Långfristig skuld vid årets slut	8 122 000	8 209 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,23%	2022-03-01	4 762 500,00	0,00	50 000,00	4 712 500,00
STADSHYPOTEK	0,99%	2025-06-30	3 533 500,00	0,00	37 000,00	3 496 500,00
Summa			8 296 000,00	0,00	87 000,00	8 209 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 87 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 348 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 7 774 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	4 830	4 882
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	42 255
Upplupna elkostnader	1 657	3 049
Upplupna revisionsarvoden	9 000	7 146
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	180	17 476
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	95 022	83 270
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	110 689	158 078

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	13 483 000	13 483 000

Not 15 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

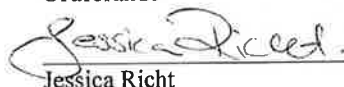
Linköping den 15 mars 2021



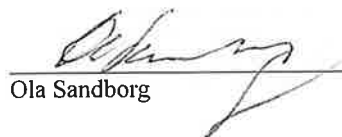
Magnus Petersson
Ordförande



Hans Karlsson



Jessica Richt



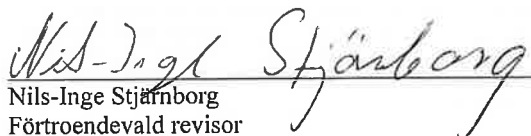
Ola Sandborg

Vår revisionsberättelse har lämnats 31 / 3 2021

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson
Auktoriserad revisor



Nils-Inge Stjärnberg
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tåvelstad nr 1
Org. nr. 716425-8340

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

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 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 mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 föreningen för räkenskapsåret 2020-01-01 -- 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Norrköping

31/3-21

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Rapport från föreningsrevisor

Till årsstämman i Brf Tävelstad nr 1, organisationsnummer 716425-8340

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i Brf Tävelstad nr 1 för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

Jag bedömer att bostadsrättsföreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till att rikta någon anmärkning mot styrelsens ledamöter.

Rimforsa den 2/11 2021

Nils-Inge Stjärnborg

Nils-Inge Stjärnborg
Förtroendevald revisor

Budget 2021

Bolag 216501 - BRF Tåvelstad nr 1
 REE 216501000
 Orgnr 716425-8340
 Datum 2020-11-03 16:19:41

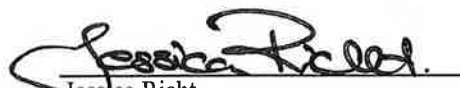
Konto	Benämning	Utfall 2019	Budget 2020	Prognos 2020	Budget 2021
	3020 Årsavgifter, bostäder	1 086 480	1 086 000	996 000	1 086 000
	ÅRSAVGIFTER OCH HYROR	1 086 480	1 086 000	996 000	1 086 000
	3111 Debiterade vattenavgifter moms	47 885	55 000	45 000	45 000
	ÖVRIGA AVGIFTER	47 885	55 000	45 000	45 000
	ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	4 185	3 000	3 000	3 000
	SUMMA INTÄKTER	1 138 550	1 144 000	1 044 000	1 134 000
	REPARATIONER	-48 609	-25 000	-5 000	-25 000
	UNDERHÅLL	-270 156	-175 000	-20 000	-432 000
	4800 Fastighetsskatt	-72 972	-73 000	-73 000	-113 000
	FASTIGHETSSKATT	-72 972	-73 000	-73 000	-113 000
	4191 Snö- och halkbekämpning	-12 960	-15 000	-15 000	-15 000
	4610 Fastighetsel	-15 952	-17 000	-16 000	-17 000
	4630 Vatten	-70 977	-74 000	-74 000	-75 000
	4640 Sophämtning	-17 180	-18 000	-18 000	-19 000
	4710 Fastighetsförsäkring	-35 533	-32 000	-36 000	-38 000
	4760 Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	-17 288	-18 000	-19 000	-19 000
	5460 Förbrukningsmaterial	-29 068	-20 000	-15 000	-20 000
	6400 Förvaltningskostnader (gruppkonto)	-41 069	-42 000	-42 000	-43 000
	6490 Övriga förvaltningskostnader	-19 060	-15 000	-5 000	-10 000
	DRIFTSKOSTNADER	-259 087	-251 000	-240 000	-256 000
	ÖVRIGA KOSTNADER	-22 240	-28 000	-24 000	-24 000
	7310 Styrelsearvoden, fast	0	0	-20 000	-20 000
	7514 Sociala avgifter för löner och ersättningar, övriga	0	0	-6 000	-6 000
	PERSONALKOSTNADER	0	0	-26 000	-26 000
	7821 Avskr på byggnader	-218 634	-219 000	-219 000	-219 000
	AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	-218 634	-219 000	-219 000	-219 000
	SUMMA KOSTNADER	-891 698	-771 000	-607 000	-1 095 000
	Rörelseresultat	246 852	373 000	437 000	39 000
	RÄNTEINTÄKTER	1 758	2 000	1 000	1 000
	RÄNTEKOSTNADER	-122 180	-113 000	-108 000	-92 000
	ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER	-20	0	6 000	5 000
	SUMMA FINANSIELLA POSTER	-120 442	-111 000	-101 000	-86 000
	Årets Resultat	126 410	262 000	336 000	-47 000

Konto	Benämning	Utfall 2019	Budget 2020	Prognos 2020	Budget 2021
	2072 Årets avsättn underhållsfond	-143 000	-143 000	-143 000	-143 000
	2073 Disp.ur underh.fond/yttre fond	270 156	175 000	20 000	432 000
	Underhållsfond	127 156	32 000	-123 000	289 000
	Resultat efter avsättning underhållsfond	253 566	294 000	213 000	242 000

Linköping den 16 november 2020


Magnus Petersson


Hans Karlsson


Jessica Richt


Ola Sandborg

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 överlätas 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, driftkostnader, 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 Tävelstad nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Tävelstad nr 1 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



