

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Boklok Röbbäck
Org nr: 769609-1474



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande.
.....
- b) Fastställande av röstlängd.
.....
- c) Val av stämмоordförande.
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
.....
- e) Val av en person som har att jämte stämмоordföranden 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 skall 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 föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
.....
- t) Stämmans avslutande.
.....

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor

Revisionsberättelse

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Boklok Röbbäck 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-12-20. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-03-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-19.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är högre än föregående räkenskapsår vilket beror på lägre driftkostnader.

Att driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beror bland annat på lägre kostnader för snö- och halkbekämpning samt minskade kostnader för obligatoriska besiktningar.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd och ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 511% till 56%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett 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 511 % till 792 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 253 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 859 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Röbbäck 30:129 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 5 byggnader med 30 lägenheter samt 5 förrådsbyggnader uppförda. Byggnaderna är uppförda 2003. Fastighetens adress är Sönkmyrvägen 35, 37, 39, 41 och 43 i Umeå.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	Summa
0	20	10	30
Total tomtarea			6 857 m ²
Total bostadsarea			1 821 m ²

Årets taxeringsvärde	23 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	23 800 000 kr

Riksbyggen 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 21 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader. Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m²(BOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 678 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 372 kr/m².

För de närmaste 27 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 16 880 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 516 tkr (283 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 516 tkr (283 kr/m²). Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll:

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fasad	2013
Ventilation	2015
Huskropp, socklar	2015
Markytor	2016
Ventilationsbyte	2017
Installationer (ventilation)	2019

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Daniel Hansson	Ordförande	2021
Margareta Sund	Vice ordförande	2021
Martin Anttila	Sekreterare	2021
Sara Herrera	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sara Hjalmar	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2021
Viktor Lundberg	Förtroendevald revisor	2021
Elin Olofsson	Förtroendevald revisorssuppleant	2021

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jenny Gustafsson	2021
Kristina Anttila	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.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 39 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 39 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-04-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 1 % från och med 2021-04-01.

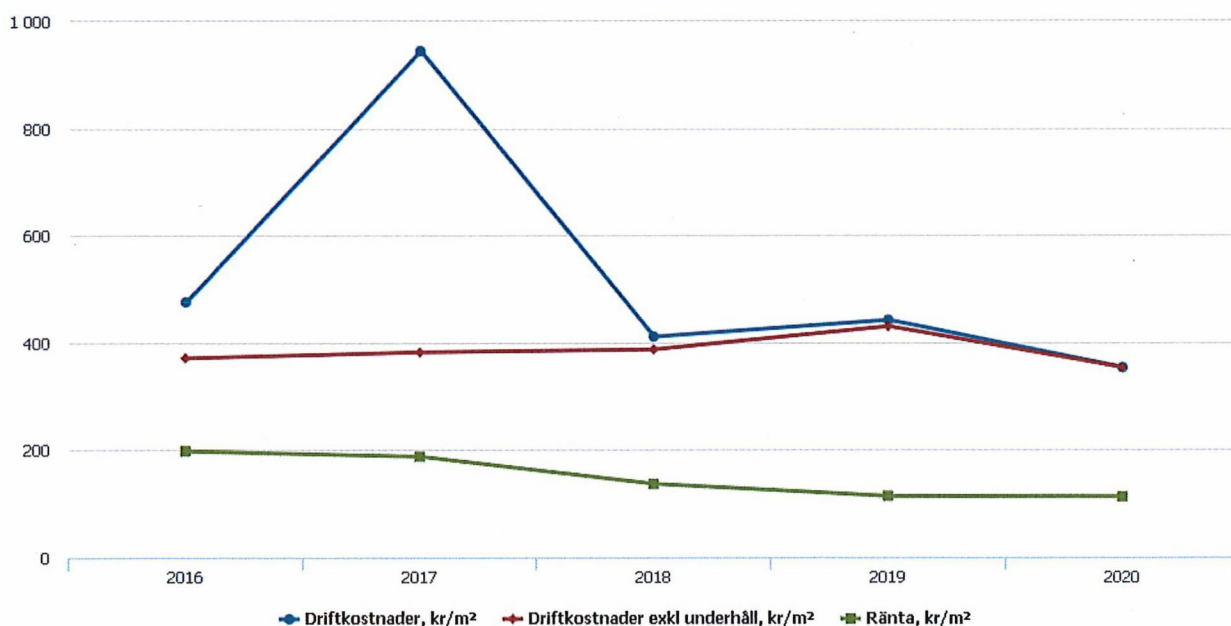
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 887 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Umeå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 768	1 758	1 756	1 739	1 734
Årets resultat	606	434	437	-638	201
Resultat exklusive avskrivningar	859	687	670	-375	464
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	283	220	159	283	137
Soliditet %	37	35	33	32	33
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	56	511	573	346	376
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	792	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	887	879	872	872	872
Driftkostnader, kr/m ²	353	442	411	945	476
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	353	430	387	382	371
Ränta, kr/m ²	113	114	137	188	198
Underhållsfond, kr/m ²	1 150	867	659	524	804
Lån, kr/m ²	8 731	9 050	9 176	9 268	9 309



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 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	6 816 000	1 578 175	39 627	433 807
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			433 807	-433 807
Reservering underhållsfond		516 000	-516 000	
Årets resultat				606 170
Vid årets slut	6 816 000	2 094 175	-42 566	606 170

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	473 434
Årets resultat	606 170
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-516 000
Summa	563 604

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Reservering till underhållsfonden	- 150 000
Att balansera i ny räkning i kr	413 604

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	1 767 983	1 757 892
Övriga rörelseintäkter	Not 3	99 234	98 164
Summa rörelseintäkter		1 867 217	1 856 056
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-643 009	-804 919
Övriga externa kostnader	Not 5	-117 656	-112 950
Personalkostnader	Not 6	-47 968	-49 939
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-253 193	-253 193
Summa rörelsekostnader		-1 061 826	-1 221 001
Rörelseresultat		805 391	635 055
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 593	5 893
Räntekostnader och liknande resultatposter		-205 815	-207 141
Summa finansiella poster		-199 221	-201 248
Resultat efter finansiella poster		606 170	433 807
Årets resultat		606 170	433 807

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	22 644 722	22 896 203
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	0	1 711
Summa materiella anläggningstillgångar		22 644 722	22 897 914
Summa anläggningstillgångar		22 644 722	22 897 914
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		456	1 191
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	33 893	51 261
Summa kortfristiga fordringar		34 349	52 452
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	2 981 288	2 695 533
Summa kassa och bank		2 981 288	2 695 533
Summa omsättningstillgångar		3 014 013	2 747 986
Summa tillgångar		25 660 359	25 645 900

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 816 000	6 816 000
Fond för yttre underhåll		2 094 175	1 578 175
Summa bundet eget kapital		8 910 175	8 394 175
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-42 566	39 627
Årets resultat		606 170	433 807
Summa fritt eget kapital		563 604	473 434
Summa eget kapital		9 473 779	8 867 609
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	11 244 346	16 240 591
Summa långfristiga skulder		11 244 346	16 240 591
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	4 654 469	238 844
Leverantörsskulder		18 603	35 080
Skatteskulder		42 870	41 311
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	226 292	222 465
Summa kortfristiga skulder		4 942 234	537 700
Summa eget kapital och skulder		25 660 359	25 645 900

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 skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets 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	100
Installationer	Linjär	10
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	1 616 025	1 599 960
Elavgifter	151 958	157 932
Summa nettoomsättning	1 767 983	1 757 892

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	88 200	88 360
Övriga ersättningar	10 794	8 964
Fakturerade kostnader	0	180
Övriga rörelseintäkter	240	660
Summa övriga rörelseintäkter	99 234	98 164

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	0	-21 750
Reparationer	-20 790	-34 903
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-42 870	-41 311
Försäkringspremier	-26 288	-26 726
Kabel- och digital-TV	-95 193	-94 333
Obligatoriska besiktningar	0	-49 250
Bevakningskostnader	-5 753	-7 996
Snö- och halkbekämpning	-24 756	-61 038
Förbrukningsinventarier	-2 084	-4 878
Fordons- och maskinkostnader	-330	-659
Vatten	-94 485	-87 921
Fastighetsel	-115 846	-150 507
Uppvärmning	-175 721	-185 197
Sophantering och återvinning	-38 894	-38 449
Summa driftskostnader	-643 009	-804 919

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-81 261	-79 697
Lokalkostnader	0	-378
Arvode, yrkesrevisor	-14 750	-14 750
Övriga förvaltningskostnader	-700	-3 293
Kreditupplysningar	0	-628
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 748	-4 651
Representation	-3 080	-3 900
Kontorsmateriel	-2 791	-2 070
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-213	0
Bankkostnader	-2 859	-2 225
Övriga externa kostnader	-253	-1 358
Summa övriga externa kostnader	-117 656	-112 950

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-24 000	-17 000
Sammanträdesarvoden	-12 500	-16 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-5 000
Sociala kostnader	-11 468	-11 939
Summa personalkostnader	-47 968	-49 939

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-250 462	-250 462
Avskrivning Markinventarier	-1 020	-1 020
Avskrivning Maskiner och inventarier	-1 711	-1 711
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-253 193	-253 193

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	23 940 000	23 940 000
Mark	2 100 000	2 100 000
Markinventarier	132 673	132 673
	26 172 673	26 172 673
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	26 172 673	26 172 673

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-3 144 816	-2 894 354
Markinventarier	-131 653	-130 634
	-3 276 469	-3 024 988

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-250 462	-250 462
Årets avskrivning markinventarier	-1 020	-1 020
	-251 482	-251 482

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-3 527 951	-3 276 470
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

22 644 722	22 896 204
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	20 544 722	20 795 184
Mark	2 100 000	2 100 000
Markinventarier	0	1 711

Taxeringsvärden

Bostäder	23 800 000	23 800 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

23 800 000	23 800 000
-------------------	-------------------

<i>varav byggnader</i>	<i>18 800 000</i>	<i>18 800 000</i>
------------------------	-------------------	-------------------

<i>varav mark</i>	<i>5 000 000</i>	<i>5 000 000</i>
-------------------	------------------	------------------

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	45 430	45 430
Installationer	151 020	151 020
	196 450	196 450
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg		0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	196 450	196 450
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-43 719	-42 008
Installationer	-151 020	-151 020
	-194 739	-193 028
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-1 711	-1 711
Installationer	0	0
	-1 711	-1 711
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-45 430	-43 719
Installationer	-151 020	-151 020
	-196 450	-194 739
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-196 450	-194 739
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	1 711
Varav		
Inventarier och verktyg	0	1 711
Installationer	0	0

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	20 114	19 584
Förutbetalda driftkostnader	3 090	2 805
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	19 924
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 066	8 948
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 624	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 893	51 261

Not 11 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	2 425 678	1 919 084
Transaktionskonto	555 610	776 449
Summa kassa och bank	2 981 288	2 695 533

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	15 898 815	16 479 435
Nästa års villkorsändringar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 560 093	-238 844
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-94 376	-
Långfristig skuld vid årets slut	11 244 346	16 240 591

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2021-06-28	390 244,00	0,00	390 244,00	0,00
SWEDBANK	1,06%	2021-09-24	4 656 093,00	0,00	96 000,00	4 560 093,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2022-12-01	4 580 297,00	0,00	78 000,00	4 502 297,00
SWEDBANK	1,07%	2023-01-25	4 708 101,00	0,00	16 376,00	4 691 725,00
SWEDBANK	1,70%	2024-10-25	2 144 700,00	0,00	0,00	2 144 700,00
Summa			16 479 435,00	0,00	580 620,00	15 898 815,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 94 376 kr varför den delen betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 322 480 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 13 481 959 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan ska ett lån villkorsändras 2021 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån redovisas därför som kortfristig skuld (enlig Rev-18). Tidigare år har samtliga lån redovisats som långfristiga, förutom den del som är planerade att amorteras under kommande räkenskapsår. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Då lånet redovisas som kortfristig skuld påverkar det nyckeltalet föreningens likviditet. Vi har därför valt att även redovisa ett alternativt nyckeltal för likviditet, exklusive det kortfristiga lånet, i förvaltningsberättelsen.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	30 644	30 981
Upplupna driftskostnader	950	15 216
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	3 056
Upplupna elkostnader	12 939	15 037
Upplupna värmekostnader	21 298	22 646
Upplupna kostnader för renhållning	1 414	690
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	420
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	159 047	134 419
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	226 292	222 465

Not Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	19 324 000	19 324 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

20/5-21 Umeå
Ort och datum


Daniel Hansson

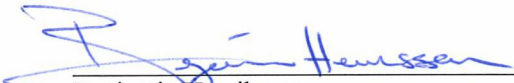

Margareta Sund

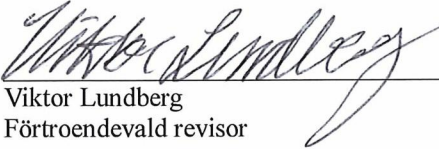

Martin Anttila


Sara Herrera

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021-05-24

KPMG AB


Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor


Viktor Lundberg
Förtroendevald revisor

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 lägenhetsstorlek 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 Boklok Röbbäck

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Boklok Röbbäck 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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Boklok Röbbäck, org. nr 769609-1474

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Boklok Röbbäck för år 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt 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 och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Umeå den 24 maj - 2021

KPMG AB


Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor


Viktor Lundberg
Förtroendevald revisor