

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Nygatan 1 Och 3
Org nr: 769608-5989



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Balansräkning	9
Noter	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Nygatan 1 Och 3 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 har sitt säte i Tjörns Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 74 748 kr.

Årets resultat efter fondförändring visar ett underskott på 111 995 kr.

Årets resultat är lägre än föregående år. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd och ger ej full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 455% till 44%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre 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 455% till 375%.

I resultatet ingår avskrivningar med 230 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -133 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tubberöd 1:525 i Tjörns kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 15 lägenheter och 1 lokal uppförd. Byggnaden är uppförd 1967. Fastigheternas adress är Nygatan 1 och 3.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via Proinova försäkringsmäklare.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokskåp	2
1 rum och kök	3
2 rum och kök	2
3 rum och kök	7
4 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal p-platser	12

Total tomtarea	2 377 m ²
Total bostadsarea	851 m ²
Varav hyresrätter	104 m ²
Total lokalarea	24 m ²

Årets taxeringsvärde	10 006 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	10 006 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Förvaltningsavtal
Seniorbolaget	Trädgårdsskötsel
Spjärr Gård & Entreprenad AB	Snö- och halkbekämpning
Strandbergs Fönsterputs och Städ AB	Lokalvård
Luleå Energi AB	Elleverans
Telia Sverige AB	Kabel-tv, bredband

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 19 tkr och planerat underhåll för 354 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i november 2015 och visar på ett underhållsbehov på 47 tkr per år för de närmaste 5 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 103 tkr.

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

Styrelse		
Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Albert Björkqvist	Ordförande	2021
Susanne Mårtensson	Sekreterare	2021
Urban Falck	Ledamot	2022
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christoffer Lundell	Suppleant	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
RevisorsCentrum i Skövde AB	Auktoriserad revisor
Ansvarig revisor: Martin Johansson	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 15 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 15 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2015-04-01 då avgifterna höjdes med 1,18%. Lägenheterna med hyresrätt höjdes hyrorna med 3% 2020-01-01.

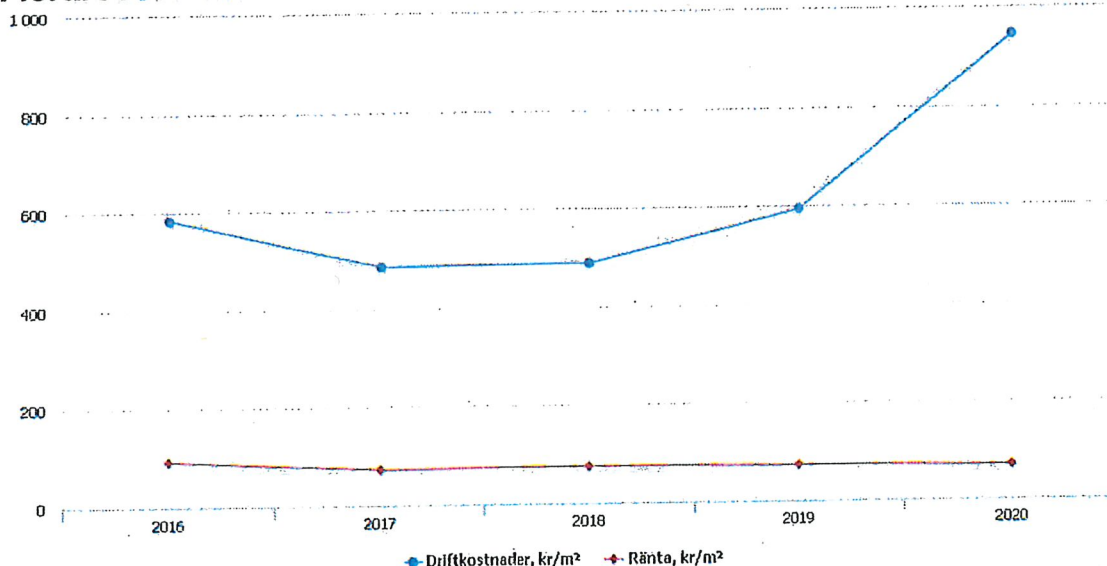
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgifterna 2020 uppgår i genomsnitt till 776 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret inga överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter förutom 2 som hyrs ut, placerade.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	798	782	817	815	795
Årets resultat	-363	-128	49	39	-88
Resultat exklusive avskrivningar	-133	108	285	275	178
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-236	7	184	174	63
Avsättning till underhållsfond kr/m²	118	115	115	115	131
Balansomslutning	7 260	7 806	7 244	7 311	7 423
Soliditet %	27	29	21	20	20
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	375	455	204	185	179
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	44	-	-	-	-
Driftkostnader, kr/m²	947	595	490	486	584
Ränta, kr/m²	69	72	74	72	91
Underhållsfond, kr/m²	180	468	352	254	190
Lån, kr/m²	5 914	6 109	6 302	6 497	6 617

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm 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	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 306 930	1 307 613	0	409 310	-602 689	-128 445
Disposition enl. årsstämmobeslut					-128 445	128 445
Reservering underhållsfond				103 000	-103 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-354 475	354 475	
Årets resultat						-363 471
Vid årets slut	1 306 930	1 307 613	0	157 835	-479 659	-363 471

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-731 134
Årets resultat	-363 471
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-103 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	354 475
Summa	-843 130

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 843 130**

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	797 556	782 140
Övriga rörelseintäkter	Not 3	53 201	53 179
Summa rörelseintäkter		850 757	835 319
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-828 943	-520 518
Övriga externa kostnader	Not 5	-68 776	-113 391
Personalkostnader	Not 6	-27 299	-32 195
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-230 141	-236 351
Summa rörelsekostnader		-1 155 159	-902 455
Rörelseresultat		-304 403	-67 137
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 732	1 832
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-60 800	-63 140
Summa finansiella poster		-59 068	-61 308
Resultat efter finansiella poster		-363 471	-128 445
Årets resultat		-363 471	-128 445

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	6 036 925	6 267 066
Summa materiella anläggningstillgångar		6 036 925	6 267 066
Summa anläggningstillgångar		6 036 925	6 267 066
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		23 177	23 506
Övriga fordringar	Not 11	30	25
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	19 277	21 115
Summa kortfristiga fordringar		42 484	44 646
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 180 711	1 493 896
Summa kassa och bank		1 180 711	1 493 896
Summa omsättningstillgångar		1 223 195	1 538 542
Summa tillgångar		7 260 119	7 805 608

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 614 543	2 614 543
Fond för yttre underhåll		157 835	409 310
Summa bundet eget kapital		2 772 378	3 023 853
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-479 659	-602 689
Årets resultat		-363 471	-128 445
Summa fritt eget kapital		-843 130	-731 134
Summa eget kapital		1 929 248	2 292 719
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	2 545 000	5 175 000
Summa långfristiga skulder		2 545 000	5 175 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	2 630 000	170 000
Leverantörsskulder		15 362	5 724
Skatteskulder		42 890	41 380
Övriga skulder	Not 15	12 724	15 045
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	84 895	105 740
Summa kortfristiga skulder		2 785 871	337 889
Summa eget kapital och skulder		7 260 119	7 805 608

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Ursprunglig byggnad anskaffningsår 1967	Linjär	120
Stomme och grund	Linjär	50
Stomkomplettering och innervägg	Linjär	50
Värme och sanitet	Linjär	40
El	Linjär	15
Inre ytskikt	Linjär	61
Fasader	Linjär	50
Fönster	Linjär	30
Köksinredning	Linjär	50
Yttertak	Linjär	25
Ventilation	Linjär	15
Styr och övervakning	Linjär	50
Restpost	Linjär	15
Tillkommande komponenter	Linjär	15
Stamrenovering	Linjär	15
Tvättstuga	Linjär	20
Bergvärme	Linjär	50
Ombyggnad fasad- och fönster	Linjär	50
Takbyte	Linjär	20
Ny elpanna	Linjär	

Markvärdet 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	660 432	626 638
Hyror, bostäder	124 356	141 126
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	1 423
Rabatter	0	-1 423
Bränsleavgifter, bostäder	11 568	13 176
Elavgifter	1 200	1 200
Summa nettoomsättning	797 556	782 140

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	50 040	48 928
Övriga ersättningar	1 395	3 711
Fakturerade kostnader	900	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	0
Övriga rörelseintäkter	865	360
Summa övriga rörelseintäkter	53 201	53 179

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-354 475	0
Reparationer	-18 668	-148 320
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-21 835	-21 055
Arrendeavgifter	-14 500	-14 500
Försäkringspremier	-12 920	-12 935
Kabel- och digital-TV	-53 319	-49 344
Serviceavtal	0	-3 100
Snö- och halkbekämpning	0	-27 000
Förbrukningsinventarier	-173	-1 777
Fordons- och maskinkostnader	-3 195	-2 425
Vatten	-155 049	-75 842
Fastighetsel	-80 655	-80 760
Sophantering och återvinning	-29 385	-29 385
Förvaltningsarvode drift	-84 769	-54 075
Summa driftskostnader	-828 943	-520 518

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-52 436	-51 177
Arvode, yrkesrevisorer	-9 750	-8 000
Övriga förvaltningskostnader	-1 500	-2 680
Kreditupplysningar	0	-1 725
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-930	-4 884
Kontorsmateriel	-2 178	-2 243
Medlems- och föreningsavgifter	-432	-432
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	0	-40 700
Summa övriga externa kostnader	-68 776	-113 391

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-9 999	-10 998
Sammanträdesarvoden	-11 500	-13 500
Sociala kostnader	-5 800	-7 697
Summa personalkostnader	-27 299	-32 195

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-50 172	-50 172
Avskrivningar tillkommande utgifter	-179 970	-186 179
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-230 141	-236 351

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	1 825
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	66	7
Övriga ränteintäkter	1 666	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 732	1 832

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-60 586	-62 707
Räntekostnader till kreditinstitut	-214	-433
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-60 800	-63 140

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	2 463 051	2 463 051
Mark	735 717	735 717
Tillkommande utgifter	5 685 857	5 685 857
	8 884 625	8 884 625
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	8 884 625	8 884 625
Accumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-517 034	-466 862
Tillkommande utgifter	-2 100 525	-1 914 346
	-2 617 559	-2 381 208
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-50 172	-50 172
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-179 970	-186 179
	-230 142	-236 351
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 847 701	-2 617 559
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 036 925	6 267 066
Varav		
Byggnader	1 895 846	1 946 017
Mark	735 717	735 717
Tillkommande utgifter	3 405 362	3 585 332
Taxeringsvärden		
Bostäder	9 966 000	9 966 000
Lokaler	40 000	40 000
Totalt taxeringsvärde	10 006 000	10 006 000
varav byggnader	7 200 000	7 200 000
varav mark	2 806 000	2 806 000

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	30	25
Summa övriga fordringar	30	25

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	15 165	12 891
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 112	8 224
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 277	21 115

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	557 153	555 486
Transaktionskonto	623 558	938 410
Summa kassa och bank	1 180 711	1 493 896

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	5 175 000	5 345 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-170 000	-170 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 460 000	-
Långfristig skuld vid årets slut	2 545 000	5 175 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,07%	2021-03-01	810 000,00	0,00	40 000,00	770 000,00
STADSHYPOTEK	1,07%	2021-03-01	810 000,00	0,00	40 000,00	770 000,00
STADSHYPOTEK	1,24%	2021-10-30	1 000 000,00	0,00	0,00	1 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,24%	2022-04-30	975 000,00	0,00	10 000,00	965 000,00
STADSHYPOTEK	1,06%	2023-09-30	1 750 000,00	0,00	80 000,00	1 670 000,00
Summa			5 345 000,00	0,00	170 000,00	5 175 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 170 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 680 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 2 545 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen. y

Not 15 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	12 724	15 045
Summa övriga skulder	12 724	15 045

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	4 413	4 484
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	24 054
Upplupna elkostnader	8 634	8 417
Upplupna revisionsarvoden	3 263	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	8 950
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 628
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	68 585	55 207
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	84 895	105 740

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	6 000 000	6 000 000

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.

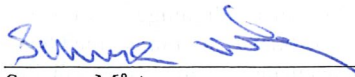
Styrelsens underskrifter

Skärhamn 26/3-2021

Ort och datum



Albert Björkqvist



Susanne Mårtensson



Urban Falck

Vår revisionsberättelse har lämnats

4/4-21



RevisorsCentrum i Skövde AB

Martin Johansson

Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Nygatan 1 och 3
Org.nr 769608-5989

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Nygatan 1 och 3 för räkenskapsåret 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas

påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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.



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 Bostadsrättsförening Nygatan 1 och 3 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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.

Skövde den 14 april 2021

RevisorsCentrum i Skövde AB

Martin Johansson
Auktoriserad 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 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. villkor 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 förutbetalad 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 förutbetalad 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.

Styrelsens ord

Det är ett långt och tidlöst arbete att driva och förvalta våran förening, vi i styrelsen vill tacka för erat förtroende. Vi vill även att fler medlemmar ska se och vilja vara med i det som pågår. Vi söker alltid fler personer som vill vara med och förvalta våran förening. Desto fler desto bättre.

Vi har förhandlat om lån till lägre ränta, ändrat och uppdaterat försäkringar, avvärjt felaktiga fakturor, haft flera olika projekt, gett ut störningstillsägelser, lagt upp framtida planer för föreningen, och mycket mer.

2020 har varit ett händelsefyllt år, och sådana kommer det bli fler av. Styrelsen hoppas att alla håller sig friska och ser fram emot 2021 med oss.

Stort tack till alla medlemmar.

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Nygatan 1 & 3 Skärhamn.

BRF Nygatan 1 Och 3

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Nygatan 1 Och 3 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

