



Att bo i Bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger föreningens 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 kooperativ 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 service företag 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. Certifikatet 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

DAGORDNING

VID

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande.
.....
- b) Fastställande av röstlängd.
.....
- c) Val av stämмоordförande.
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
.....
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden 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 medlemmar anmälda ärenden(motioner) som angetts i kallelsen
.....
- t) Stämmans avslutande
.....

Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Brevbäraren 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 1961-11-22. Nuvarande stadgar registrerades 2019-10-10.

Föreningen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

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 191% till 142%.

I resultatet ingår avskrivningar med 246 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -808 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Skräddaren 13 i Sundsvalls Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 38 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastighetens adress är Harmonigatan 1, 5, 7 A-C i Sundsvall.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	4
2 rum och kök	22
3 rum och kök	12

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	11
Antal p-platser	24

Total bostadsarea 2 281 m²

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 144 tkr och planerat underhåll för 1 430 tkr.

Underhållsplan: Föreningen har en underhållsplan från 2016.

Föreningen har utfört underhåll enligt nedan:

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte undercentral (värme)	2016
Byte lägenhets- och entrédörrar samt låssystem	2016
Byte styr- & reglersystem samt rensning ventilation	2015
Ombyggnation torkrum	2014
Fönsterbyte	2013
Bredbandsinstallation	2004
Spolning stammar samt injustering värmesystem	2018
Spolning och injustering värme	2019
Lagning fasadskador	2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Utbyte av kulvertventiler	17 923
Elprojekt	1 411 969



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ove Zaar	Ordförande	2021
Sara Östman	Sekreterare	2021
Kristin Stenbäck	Ledamot	2022
Mikael Gränge	Ledamot	2022
Marlene Lindström	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Caroline Olsson	Suppleant	2021
Vakans pga avhopp		

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sundsvall Kpmg	Auktoriserad revisor	

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 50 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 47 personer.

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

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

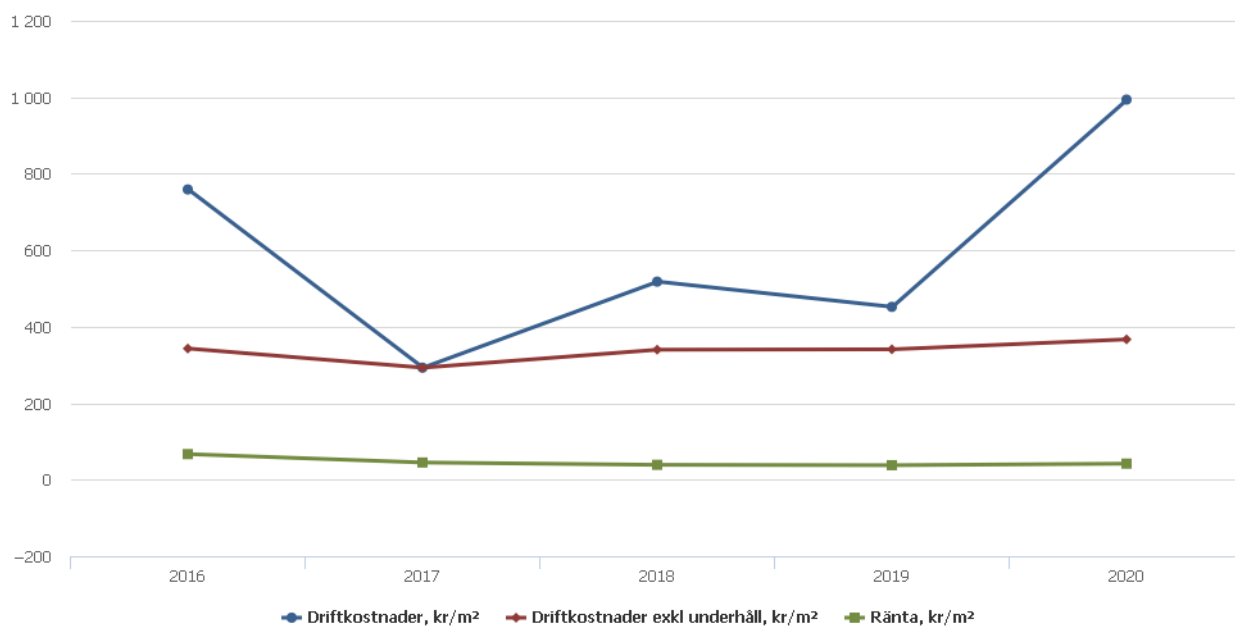
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 804 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 909	1 868	1 816	1 764	1 717
Resultat efter finansiella poster	-1 053	66	-109	368	-746
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	110	110	57	57	57
Balansomslutning	8 580	8 153	8 296	8 663	8 802
Soliditet %	2	15	14	14	10
Likviditet % exkl kortfristiga lån och inkl nästa års amortering	142	191	184	203	125
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	804	786	763	741	723
Driftkostnader, kr/m ²	994	452	518	293	759
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	367	341	340	293	343
Ränta, kr/m ²	42	38	39	45	67
Underhållsfond, kr/m ²	0	340	268	285	195
Lån, kr/m ²	3 345	2 882	2 988	3 099	3 201



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	193 633	0	0	775 269	171 423	65 900
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					65 900	-65 900
Reservering underhållsfond				250 000	-250 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 025 269	1 025 269	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-1 053 471
Vid årets slut	193 633	0	0	0	1 012 592	-1 053 471

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	237 323
Årets resultat	-1 053 471
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-250 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 025 269
Summa	-40 879

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	-40 879
--	----------------

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	1 908 533	1 868 112
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 466	18 577
Summa rörelseintäkter		1 921 999	1 886 689
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 267 735	-1 031 102
Övriga externa kostnader	Not 5	-127 113	-175 396
Personalkostnader	Not 6	-241 472	-282 432
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-245 878	-245 878
Summa rörelsekostnader		-2 882 198	-1 734 807
Rörelseresultat		-960 198	151 882
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 525	1 042
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-94 798	-87 023
Summa finansiella poster		-93 273	-85 982
Resultat efter finansiella poster		-1 053 471	65 900
Årets resultat		-1 053 471	65 900



Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	6 730 216	6 976 094
Pågående ny- och ombyggnation (Elprojekt, del av kostnad som ska aktiveras)		352 992	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 083 208	6 976 094
Summa anläggningstillgångar		7 083 208	6 976 094
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		7 737	100
Övriga fordringar		6 110	4 154
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		85 763	77 886
Summa kortfristiga fordringar		99 610	82 140
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	1 397 616	1 095 053
Summa kassa och bank		1 397 616	1 095 053
Summa omsättningstillgångar		1 497 227	1 177 193
Summa tillgångar		8 580 435	8 153 287



Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	193 633	193 633
Fond för yttre underhåll	0	775 269
Summa bundet eget kapital	193 633	968 902
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 012 592	171 423
Årets resultat	-1 053 471	65 900
Summa fritt eget kapital	-40 879	237 323
Summa eget kapital	152 754	1 206 225
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	4 330 663
Summa långfristiga skulder	4 330 663	6 329 731
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	3 299 068
Leverantörsskulder	Not 13	472 113
Skatteskulder	11 793	7 105
Övriga skulder	7 473	12 624
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	306 572	313 188
Summa kortfristiga skulder	4 097 018	617 331
Summa eget kapital och skulder	8 580 435	8 153 287



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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	40-50
Tillkommande utgifter (låssystem)	Linjär	30

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	1 832 946	1 793 136
Hyrer, garage	49 176	49 176
Hyrer, p-platser	29 150	26 300
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 739	-500
Summa nettoomsättning	1 908 533	1 868 112

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	12 506	12 549
Fakturerade kostnader	540	2 700
Övriga rörelseintäkter	420	3 328
Summa övriga rörelseintäkter	13 466	18 577

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-1 429 892	-253 383
Reparationer	-144 189	-58 036
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-48 553	-48 553
Försäkringspremier	-42 811	-42 091
Kabel- och digital-TV	-61 217	-59 741
Serviceavtal	-3 375	-3 281
Obligatoriska besiktningar	0	-56 000
Snö- och halkbekämpning	-1 810	-2 438
Förbrukningsinventarier	-10 736	-12 238
Fordons- och maskinkostnader	-1 557	-7 093
Vatten	-121 701	-119 380
Fastighetsel	-58 175	-43 629
Uppvärmning	-289 146	-285 542
Sophantering och återvinning	-53 823	-39 698
Förvaltningsarvode drift	-750	0
Summa driftskostnader	-2 267 735	-1 031 102



Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-78 966	-78 089
Lokalkostnader	-500	0
Arvode, yrkesrevisorer	-12 125	-12 375
Övriga förvaltningskostnader	-6 125	-8 872
Kreditupplysningar	-3 683	-13 684
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 577	-12 999
Kontorsmateriel	0	-385
Telefon och porto	-4 460	-4 788
Konsultarvoden	0	-31 228
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-4 128	-11 425
Summa övriga externa kostnader	-127 113	-175 396

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Lön till kollektivanställda	-131 599	-146 711
Styrelsearvoden	-35 000	-35 000
Sammanträdesarvoden	-7 800	-9 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-18 200	-16 302
Pensionskostnader	2 858	-6 447
Sociala kostnader	-51 731	-68 671
Summa personalkostnader	-241 472	-282 432

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-230 945	-230 945
Avskrivningar tillkommande utgifter	-14 933	-14 933
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-245 878	-245 878

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 494	303
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	31	739
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 525	1 042



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-94 798	-87 023
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-94 798	-87 023

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	11 072 678	11 072 678
Mark	62 000	62 000
Anslutningsavgifter	136 734	136 734
Tillkommande utgifter (låssystem)	448 000	448 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	11 719 412	11 719 412

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-4 546 852	-4 315 907
Anslutningsavgifter	-136 734	-136 734
Tillkommande utgifter	-59 732	-44 799
	-4 743 318	-4 497 440

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-230 945	-230 945
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-14 933	-14 933
	-245 878	-245 878

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-4 989 196	-4 743 318
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	6 730 216	6 976 094
Byggnader	6 294 882	6 525 826
Mark	62 000	62 000
Tillkommande utgifter	373 334	388 268

Taxeringsvärden

Bostäder	14 221 000	14 221 000
Lokaler	589 000	589 000

Totalt taxeringsvärde

	14 810 000	14 810 000
<i>varav byggnader</i>	<i>10 972 000</i>	<i>10 972 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 838 000</i>	<i>3 838 000</i>

Not 11 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	273	273
Bankmedel	301 797	500 303
Transaktionskonto	1 095 547	594 478
Summa kassa och bank	1 397 616	1 095 053

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	7 629 731	6 572 859
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 299 068	-243 128
Långfristig skuld vid årets slut	4 330 663	6 329 731

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,18%	2020-11-24	131 882,00	-122 110,00	9 772,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,61%	2021-03-01	393 750,00	0,00	15 000,00	378 750,00
STADSHYPOTEK	1,63%	2020-11-24	937 500,00	-900 000,00	37 500,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,18%	2020-11-24	765 000,00	-735 000,00	30 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,07%	2024-10-30	189 960,00	0,00	31 660,00	158 300,00
STADSHYPOTEK	1,63%	2021-02-28	1 831 642,00	0,00	36 696,00	1 794 946,00
STADSHYPOTEK	1,18%	2021-09-01	982 500,00	0,00	30 000,00	952 500,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2022-03-01	393 750,00	0,00	15 000,00	378 750,00
STADSHYPOTEK	1,37%	2022-03-01	946 875,00	0,00	37 500,00	909 375,00
STADSHYPOTEK	0,86%	2024-12-01	0,00	1 757 110,00	0,00	1 757 110,00
STADSHYPOTEK	0,95%	2025-12-01	0,00	1 300 000,00	0,00	1 300 000,00
Summa			6 572 859,00	1 300 000,00	243 128,00	7 629 731,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår förväntas föreningen amortera 254 568 kr. Lån som förfaller inom 12 månader har redovisats som kortfristig även om lånen bara ska omförhandlas och förlängas.

Not 13 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	472 113	41 287
Summa leverantörsskulder	472 113	41 287

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	7 685 000	7 685 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Ove Zaar

Sara Östman

Kristin Stenbäck

Marlene Lindström

Mikael Gränge

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-22

KPMG AB

DocuSigned by:

Niklas Antonsson

746771022E4D4FE...

Niklas Antonsson
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557445212426

Dokument

209658_Årsredovisning_2020

Huvuddokument

17 sidor

Startades 2021-04-14 13:45:12 CEST (+0200) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2021-04-21 14:49:52 CEST (+0200)

Initierare

Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

Sara Östman (SÖ)

BRF Brevbäraren (Ledamot)

glahyppa@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sara Katarina Seibertsdotter Östman"

Signerade 2021-04-21 14:09:54 CEST (+0200)

Ove Zaar (OZ)

BRF Brevbäraren (Ordförande)

k.ovezaar@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OVE ZAAR"

Signerade 2021-04-15 10:33:36 CEST (+0200)

Mikael Gränge (MG)

BRF Brevbäraren (Ledamot)

mikael.grange051@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIKAEL GRÄNGE"

Signerade 2021-04-14 14:07:47 CEST (+0200)

Marlene Lindström (ML)

BRF Brevbäraren (Ledamot)

minne_80@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARLENE LINDSTRÖM"

Signerade 2021-04-21 14:49:52 CEST (+0200)

Kristin Stenbäck (KS)



Verifikat

Transaktion 09222115557445212426

BRF Brevbäraren (Ledamot)
kristin.stenback@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KRISTIN STENBÄCK"
Signerade 2021-04-21 14:36:22 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Brevbäraren, org. nr 789200-0964

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Brevbäraren 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 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 revisorssed 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 fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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, 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 Brf Brevbäraren 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 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.

Sundsvall den 2021-04-22

KPMG AB

DocuSigned by:

Niklas Antonsson

Niklas Antonsson

Auktoriserad revisor

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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.

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

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

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.

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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

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. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhålls-kostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighets-inteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 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.

RBF BRF Brevbäraren

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
BRF Brevbäraren 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.

