
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Haga Central
Org nr: 769621-6824



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- 1) Stämmans öppnande.
.....
- 2) Godkännande av dagordningen
.....
- 3) Val av stämmoordförande
.....
- 4) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
.....
- 5) Val av två justerare tillika rösträknare
.....
- 6) Fråga om stämman blivit stadseenligt utlyst
.....
- 7) Fastställande av röstlängd
.....
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
.....
- 9) Föredragning av revisorns berättelse
.....
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
.....
- 11) Beslut om resultatdisposition
.....
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
.....
- 13) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
.....
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
.....
- 15) Val av revisorer och revisorssuppleant
.....
- 16) Val av valberedning
.....
- 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
.....
- 18) Stämmans avslutande
.....

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Revisionsberättelse
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Haga Central får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr. Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år framförallt på grund av ökade underhållskostnader i form av ventilation- och balkongprojekt. Driftkostnaderna i föreningen, bortsett från reparationer och underhåll, har minskat jämfört med föregående år bland annat på grund av minskade kostnader för snö- och halkbekämpning.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger inte full kostnadstäckning på grund av fortsatt stora underhållskostnader i och med ventilation- och balkongprojektet. Föreningens likviditet har under året förändrats från 1254% till 237%. I resultatet ingår avskrivningar med 384 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -411 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Geväret 3, 4, 5 & 7 i Umeå Kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 44 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1945-1947. Fastigheternas adresser är Norra Ersmarksgatan 26, 28, 30 A-B och Gustav Garvares gata 1 i Umeå.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
12	16	16	44

Dessutom tillkommer

Garage	P-platser
14	25

Total tomtarea	5 625 m ²
Bostäder bostadsrätt	2 496 m ²
Bostäder hyresrätt	113 m ²
Total bostadsarea	2 609 m ²

Årets taxeringsvärde	40 187 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	32 893 000 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 91 och planerat underhåll för 1 103. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: När det gäller underhållsplan gjorde föreningen i samband med upprättande av ekonomisk plan 2011 en teknisk besiktning. Den visade på ett underhållsbehov på 6 420 tkr de närmaste 5 åren, som till stor del skulle täckas av ej inbetalda insatser. Tidigare genomförda arbeten är fönsterbyte, besiktning balkonger, omläggning av garagetak och bostadstak, byte låssystem, byte av garageportar, fasadbyte på garage, målning av fasad, dränering, byte vattenledningar samt byggande av cykelhus och soprum. Enligt centrala rekommendationer från Riksbyggen bör en förening avsätta 60-120 kr/kvm /år dvs föreningen bör avsätta minst 156 tkr/år. Föreningen har avsatt 156 000 kr under året i underhållsfond.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Installationer	2016
Huskropp utvändigt	2016
Markytor	2016

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	42 138
Huskropp utvändigt	1 060 596

Planerat underhåll

	År
Ventilation	2020
Huskropp utvändigt	2020 

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hans-Göran Altin	Ordförande	2021
Lili-Ann Kling Sackerud	Vice ordförande	2020
Ulrika Ångström	Ledamot	2020
Fredrik Larsson	Ledamot	2020
Robert Hedman	Ledamot	2021
Stina Juto	Ledamot	2020
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Andreas Marklund	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG	Auktoriserad revisor	2020
Käte Alrutz	Förtroendevald revisor	2020

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 57 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 58 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 3 %.

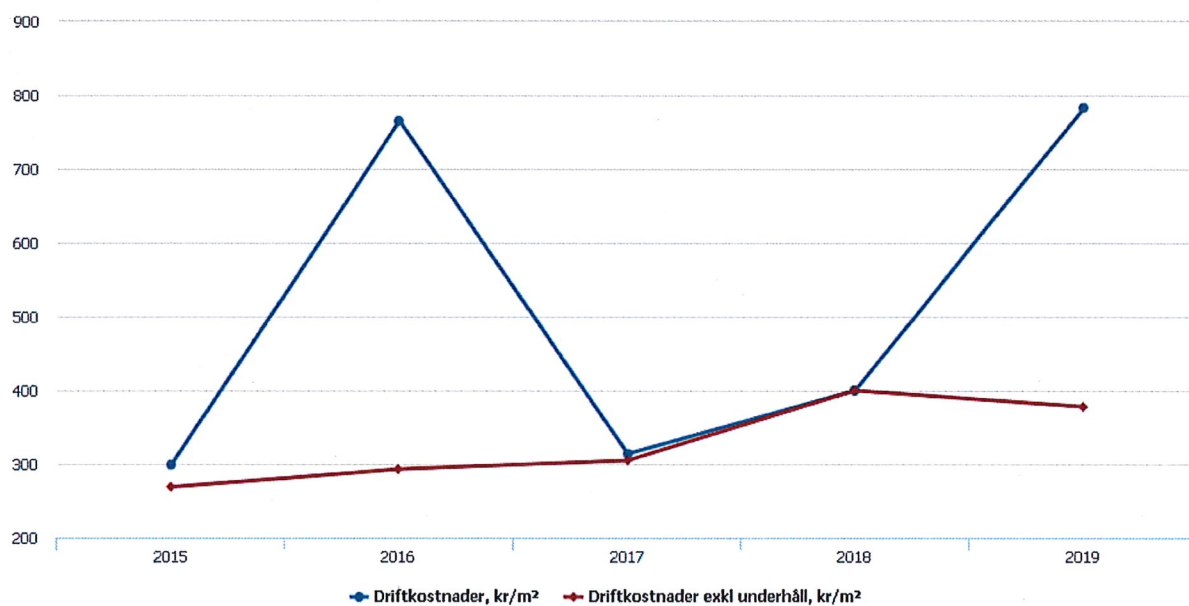
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. En ombyggnation av föreningens balkonger görs under 2020. Styrelsen har beslutat att en balkongavgift kommer att tas ut från och med maj när projektet förväntas vara färdigställt. Storleken på avgiften är dock ej ännu beslutad.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 680 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 082	2 071	2 073	2 015	1 981
Resultat efter finansiella poster	-795	212	372	-987	24
Soliditet %	54	57	57	55	54
Likviditet %	237	1 254	1 065	621	348
Driftkostnader, kr/m ²	817	417	314	765	299
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	394	417	305	293	269



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	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	25 466 954	5 370 740	288 500	-4 353 141	211 545
Disposition enl. årsstämmobeslut				211 545	-211 545
Reservering underhållsfond			156 000	-156 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-444 500	444 500	
Årets resultat					-795 208
Vid årets slut	25 466 954	5 370 740	0	-3 853 096	-795 208

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-4 141 596
Årets resultat	-795 208
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-156 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	444 500
Summa	-4 648 305

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning

- 4 648 305

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer. ✎

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 081 910	2 070 809
Övriga rörelseintäkter	Not 3	108 547	111 049
Summa rörelseintäkter		2 190 457	2 181 858
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 130 821	-1 088 597
Övriga externa kostnader	Not 5	-246 605	-249 259
Personalkostnader		0	-2 073
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-383 802	-383 802
Summa rörelsekostnader		-2 761 229	-1 723 731
Rörelseresultat		-570 772	458 127
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	14 279	13 015
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-238 715	-259 598
Summa finansiella poster		-224 436	-246 582
Resultat efter finansiella poster		-795 208	211 545
Årets resultat		-795 208	211 545

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	41 181 197	41 564 999
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	1 077 903	22 604
Summa materiella anläggningstillgångar		42 259 100	41 587 603
Summa anläggningstillgångar		42 259 100	41 587 603
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60	0
Övriga fordringar	Not 11	0	6 120
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	132 938	131 204
Summa kortfristiga fordringar		132 998	137 324
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	5 860 483	5 291 342
Summa kassa och bank		5 860 483	5 291 342
Summa omsättningstillgångar		5 993 482	5 428 667
Summa tillgångar		48 252 582	47 016 270

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 837 694	30 837 694
Fond för yttre underhåll		0	288 500
Summa bundet eget kapital		30 837 694	31 126 194
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 853 096	-4 353 141
Årets resultat		-795 208	211 545
Summa fritt eget kapital		-4 648 305	-4 141 596
Summa eget kapital		26 189 389	26 984 598
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	19 529 375	19 598 750
Summa långfristiga skulder		19 529 375	19 598 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	55 500	41 625
Leverantörsskulder		46 700	51 390
Skatteskulder		66 661	127 645
Övriga skulder	Not 15	0	1 260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 364 957	211 002
Summa kortfristiga skulder		2 533 818	432 923
Summa eget kapital och skulder		48 252 582	47 016 270

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	95
Markanläggningar	Linjär	25/50

Mark är inte föremål för avskrivningar. 

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 773 876	1 773 876
Hyror, bostäder	125 424	125 424
Hyror, garage	79 800	79 325
Hyror, p-platser	103 500	103 867
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-933
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-690	-10 750
Summa nettoomsättning	2 081 910	2 070 809

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	93 420	93 420
Övriga ersättningar	13 864	17 447
Fakturerade kostnader	720	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	2
Övriga rörelseintäkter	540	0
Summa övriga rörelseintäkter	108 547	111 049

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-1 102 734	0
Reparationer	-91 369	-78 481
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-66 844	-64 626
Försäkringspremier	-55 027	-47 133
Kabel- och digital-TV	-125 716	-115 482
Serviceavtal	0	-16 428
Obligatoriska besiktningar	-21 936	-14 635
Bevakningskostnader	-4 474	-2 952
Snö- och halkbekämpning	-114 066	-212 830
Förbrukningsinventarier	-3 735	-9 150
Vatten	-143 721	-125 294
Fastighetsel	-101 985	-103 218
Uppvärmning	-219 521	-216 905
Sophantering och återvinning	-41 744	-41 462
Förvaltningsarvode drift	-37 950	-40 000
Summa driftkostnader	-2 130 821	-1 088 597 ✕

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Fritidsmedel	0	-2 434
Förvaltningsarvode administration	-208 234	-204 248
Arvode, yrkesrevisorer	-14 000	-17 750
Övriga förvaltningskostnader	-1 714	-2 863
Kreditupplysningar	-900	-1 125
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 791	-17 913
Representation	-1 242	0
Bankkostnader	-1 975	-2 025
Övriga externa kostnader	-5 750	-900
Summa övriga externa kostnader	-246 605	-249 259

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-346 515	-346 515
Avskrivning Markanläggningar	-13 563	-13 563
Avskrivningar tillkommande utgifter	-23 724	-23 724
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-383 802	-383 802

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	14 236	13 003
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	43	12
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14 279	13 015

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-238 043	-258 989
Övriga räntekostnader	-672	-609
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-238 715	-259 598

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	32 918 913	32 918 913
Mark	9 825 000	9 825 000
Markanläggning	874 214	874 214
	43 618 127	43 618 127
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	43 618 127	43 618 127
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 958 508	-1 611 933
Tillkommande utgifter	-47 449	-23 724
Markanläggningar	-47 171	-33 608
	- 2 053 128	- 1 669 265
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-346 515	-346 515
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-23 724	-23 724
Årets avskrivning markanläggningar	-13 563	-13 563
	- 383 802	- 383 802
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 2 436 930	- 2 053 067
Restvärde enligt plan vid årets slut	41 181 197	41 465 000
Varav		
Byggnader	30 613 890	30 860 405
Mark	9 825 000	9 825 000
Tillkommande utgifter	381 467	405 192
Markanläggningar	360 840	374 403
Totalt taxeringsvärde	40 187 000	32 893 000
<i>varav byggnader</i>	<i>24 130 000</i>	<i>22 126 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>16 057 000</i>	<i>10 767 000</i>

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets slut	0	22 604

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Fordringar hos leverantörer	0	6 120
Summa övriga fordringar	0	6 120

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	56 018	55 027
Förutbetalda driftkostnader	0	948
Förutbetalt förvaltningsarvode	52 527	51 062
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 393	24 168
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	132 938	131 204

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	4 385 099	3 570 864
Företagskonto	6 977	6 977
Transaktionskonto	1 468 407	1 713 502
Summa kassa och bank	5 860 483	5 291 342

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	19 584 875	19 640 375
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-55 500	-41 625
Långfristig skuld vid årets slut	19 529 375	19 598 750

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,19%	2020-03-01	5 400 000,00	0,00	0,00	5 400 000,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2020-01-03	5 550 000,00	0,00	0,00	5 550 000,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2021-03-30	5 452 875,00	0,00	55 500,00	5 397 375,00
STADSHYPOTEK	1,49%	2022-09-30	3 237 500,00	0,00	0,00	3 237 500,00
Summa			19 640 375,00	0,00	55 500,00	19 584 875,00

*Senast kända räntesatser 

Not 15 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning hyror och avgifter	0	1 260
Summa övriga skulder	0	1 260

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	29 804	26 451
Upplupna driftskostnader	22 094	43 360
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	19 552	0
Upplupna elkostnader	10 088	11 990
Upplupna värmekostnader	26 557	27 627
Upplupna kostnader för renhållning	863	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 100 000	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	155 999	101 574
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 364 957	211 002

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	21 500 000	21 500 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Föreningen planerar att ta ett nytt lån i början av det kommande räkenskapsåret för att finansiera balkong- och ventilationsprojekt. ✎

Styrelsens underskrifter

19/3-20

Ort och datum

Hans-Göran Altin

Hans-Göran Altin

Stina Juto

Stina Juto

Lili-Ann Kling Sackerud

Lili-Ann Kling Sackerud

Ulrika Ångström

Ulrika Ångström

Robert Hedman

Robert Hedman

Fredrik Larsson

Fredrik Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 mars 2020

KPMG AB

Benjamin Henriksson

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Käte Alrutz

Käte Alrutz
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Haga Central, org. nr 769621-6824

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Haga Central för år 2019.

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 2019 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 revisionssed 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 utfört 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Vi har utfört 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 Haga Central** för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 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 förlöpande 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 försumelse 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 **23 mars 2020**

KPMG AB



Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor



Käte Alrutz
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 lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten 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.

Arsavgift

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 planliga 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 Haga Central

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Haga Central 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

