

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Skäppan
Org nr: 716415-2907



DAGORDNING

VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

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

Ordförande har ordet...

Det gångna året har inkomster och utgifter följt budgeten vilket innebär att föreningen har stabilitet och balans i ekonomin.

Höst och vårstädning samt fettisdagsfirande har traditionsenligt genomförts under året. Det är bra att många ställer upp efter bästa förmåga, så att vi får det snyggt och trevligt på våra gemensamma ytor. Styrelsen hoppas att det är fler som inser vikten av att vi hjälps åt med dessa sysslor för att inte få ökade kostnader för föreningen. Föreningen hade även fika med semlor på fettisdagen.

28:e oktober godkände kommunfullmäktige planerna på att bygga höghus på Brinken. Styrelsen beslutade den 25:e november skicka in överklagan på beslutet till Mark och miljödomstolen. Överklagan bygger på de synpunkter vi har haft under hela tiden planerna har funnits. Rasrisken, strandskyddet, byggets omfattning, naturvärden samt trafiksituationen. Anders Kristoffersson har på ett föredömligt sätt sammanställt överklagan.

Bytet av ventilationsaggregat har kantats av problem, det visade sig till sist att det var ett fel i tillverkningen, jobbet med att rätta till detta är garantiarbete som inte drabbar föreningens ekonomi.

Riksbyggen sammanställer kvartalsvis energi och vatten användning för Skäppan 34. Det är glädjande att statistiken visar att de underhållsinvesteringarna (ny belysning ute och i gemensamma utrymmen, nya termostater samt nytt ventilationsaggregat) vi gjort lönar sig. Mellan åren 2017 och 2019 har förbrukningen minskat, fjärrvärme 20 %, elförbrukningen 16 % samt vatten 10 %.

Skärmtaket färdigställdes under året och kommer säkert att användas flitigt kommande soliga sommandagar.

Styrelsen beslutade inför julen att inköpa en permanent julgran med aluminiumstam och elbelysning. Denna "fuskgran" har trots detta uppskattats.

Miljörummet uppskattas av alla medlemmar, viktigt att vi fortsätter att sortera bra för att minska kostnaderna. I miljörummet ska inget annat än det som "platsar" i tunnorna finnas. Det som ska till kommunens återvinning ansvarar varje lägenhets ägare för.

Alla medlemmar hälsas välkomna till årsstämman 19 april kl 18.00. Jag uppmanar också alla som är intresserade av uppdrag i föreningen att kontakta valberedningen.

Leif Johansson

Ordförande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Skäppan 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-11-19. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-06-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-05.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på att föreningen bytt ventilationssystem. Detta innebär att årets resultat är lägre än föregående år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 383% till 349%.

I resultatet ingår avskrivningar med 395 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 325 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Skäppan 34 i Umeå Kommun. På fastigheterna finns 1 byggnad med 36 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1985. Fastighetens adress är Kvarnvägen 8 A-B.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	18
3 rum och kök	10
4 rum och kök	8

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	12
Antal p-platser	14

Total tomtarea 3 914 m²

Total bostadsarea 2 703 m²

Årets taxeringsvärde 39 343 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 34 321 000 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 64 tkr och planerat underhåll för 758 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 476 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 176 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 4 300 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 430 tkr (159 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 500 tkr (185 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer, ventilation	732 166
Huskropp utvändigt	25 720

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Leif Johansson	Ordförande	2020
Sten Törnblom	Sekreterare	2021
Anders Kristoffersson	Vice ordförande	2021
Birgitta Burvall	Ledamot	2020
Håkan Ericsson	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Iris Sandström	Suppleant	2020
Ulf Nygren	Suppleant	2021
John Enardsson	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mats Sjöblom	Förtroendevald revisor	2020
KPMG AB	Godkänd Revisor	

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Helen Harnesk Nygren	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anita Johansson	2020
Marie Fackel	2020
Ulf Nygren	2020

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 51 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 51 personer.

Föreningens årsavgift sänktes 2019-01-01 med 6% på grund av att föreningen införde individuell mätning av hushållselen.

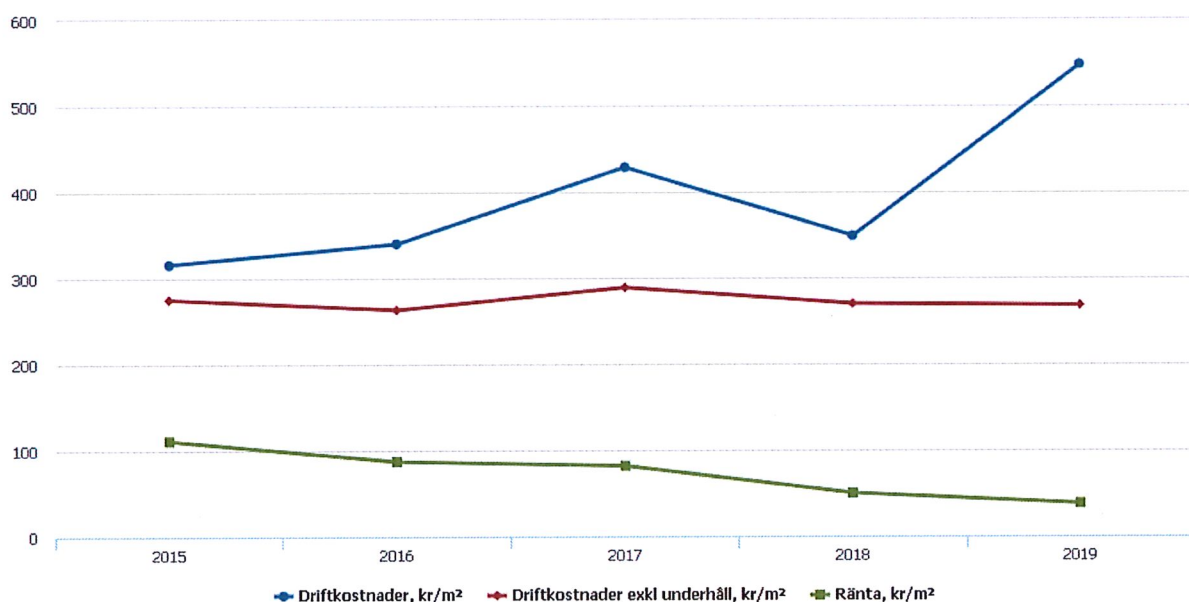
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 733 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.) //

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 205	2 202	2 203	2 205	2 201
Resultat efter finansiella poster	-70	460	178	388	442
Balansomslutning	14 993	15 523	15 783	16 080	15 965
Soliditet %	37	37	33	31	29
Likviditet %	349	383	268	256	255
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	733	779	779	779	779
Driftkostnader, kr/m ²	548	349	429	340	316
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	268	270	289	263	275
Ränta, kr/m ²	38	50	82	87	111
Underhållsfond, kr/m ²	1 322	1 417	1 311	1 230	1 103
Lån, kr/m ²	3 377	3 549	3 721	3 892	4 064
Skuldkvot %	4,13	4,33	4,49	4,77	4,86



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	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 348 994	3 830 140	40 586	460 863
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			460 863	-460 863
Reservering underhållsfond		500 000	-500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-757 885	757 885	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Överföring från uppskrivningsfonden			0	
Årets resultat				-70 346
Vid årets slut	1 348 994	3 572 255	759 334	-70 346

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	501 449
Årets resultat	-70 346
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	757 885
Summa	688 988

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	-300 000
Att balansera i ny räkning	388 988

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

A

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 205 252	2 202 996
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 117	13 391
Summa rörelseintäkter		2 212 369	2 216 387
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 481 179	-944 143
Övriga externa kostnader	Not 5	-232 488	-237 674
Personalkostnader	Not 6	-76 611	-57 286
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-395 444	-389 135
Summa rörelsekostnader		-2 185 722	-1 628 239
Rörelseresultat		26 647	588 148
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 614	6 996
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-103 607	-134 281
Summa finansiella poster		-96 993	-127 285
Resultat efter finansiella poster		-70 346	460 863
Årets resultat		-70 346	460 863

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	12 485 769	12 786 580
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 485 769	12 786 580
Summa anläggningstillgångar		12 485 769	12 786 580
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3	3
Övriga fordringar	Not 11	18 072	21 172
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	93 753	92 458
Summa kortfristiga fordringar		111 828	113 633
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	2 395 273	2 623 673
Summa kassa och bank		2 395 273	2 623 673
Summa omsättningstillgångar		2 507 101	2 737 306
Summa tillgångar		14 992 870	15 523 886

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 348 994	1 348 994
Fond för yttre underhåll	3 572 255	3 830 140
Summa bundet eget kapital	4 921 249	5 179 134
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	759 334	40 586
Årets resultat	-70 346	460 863
Summa fritt eget kapital	688 988	501 449
Summa eget kapital	5 610 237	5 680 583
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	8 664 627
Summa långfristiga skulder		8 664 627
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	464 000
Leverantörsskulder		40 790
Övriga skulder	Not 15	569
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	212 647
Summa kortfristiga skulder		718 006
Summa eget kapital och skulder	14 992 870	15 523 886

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 aviserar 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	46
Standardförbättringar	Linjär	10

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	1 980 420	2 106 732
Hyror, garage	56 736	56 736
Hyror, p-platser	33 984	33 984
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 772	-1 461
Elavgifter	136 884	7 005
Summa nettoomsättning	2 205 252	2 202 996

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga lokalintäkter	1 600	2 150
Övriga ersättningar	5 339	4 299
Fakturerade kostnader	180	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-2
Övriga rörelseintäkter	0	6 944
Summa övriga rörelseintäkter	7 117	13 391

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-757 886	-213 332
Reparationer	-63 520	-49 564
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-54 442	-51 342
Försäkringspremier	-30 913	-25 699
Kabel- och digital-TV	-45 483	-44 512
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 005	0
Obligatoriska besiktningar	-1 679	-1 624
Bevakningskostnader	-3 541	-6 380
Snö- och halkbekämpning	-34 884	-28 190
Förbrukningsinventarier	-6 556	-7 517
Fordons- och maskinkostnader	0	-623
Vatten	-104 881	-106 755
Fastighetsel	-146 014	-158 037
Uppvärmning	-182 197	-204 669
Sophantering och återvinning	-37 099	-36 647
Förvaltningsarvode drift	-11 080	-9 253
Summa driftkostnader	-1 481 179	-944 143

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Fritidsmedel	0	-719
Förvaltningsarvode administration	-200 701	-196 012
Arvode, yrkesrevisorer	-13 125	-12 375
Övriga förvaltningskostnader	-5 277	-1 770
Kreditupplysningar	-225	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 884	-3 186
Representation	-1 268	0
Kontorsmateriel	0	-1 330
Konsultarvoden	0	-3 188
Bankkostnader	-709	-690
Övriga externa kostnader	-6 300	-18 178
Summa övriga externa kostnader	-232 488	-237 674

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-19 000	-19 000
Sammanträdesarvoden	-21 094	-19 516
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-14 500	-14 500
Övriga kostnadsersättningar	-500	-500
Sociala kostnader	-21 517	-3 770
Summa personalkostnader	-76 611	-57 286

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-385 605	-385 605
Avskrivning Markanläggningar	-6 309	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	-3 531	-3 531
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-395 444	-389 135

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	6 598	6 996
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	16	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 614	6 996

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-103 607	-134 281
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-103 607	-134 281

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	17 705 688	17 705 688
Mark	1 649 018	1 649 018
Tillkommande utgifter	35 305	35 305
	19 390 011	19 390 011
Årets anskaffningar		
Markanläggning	94 633	
	94 633	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	19 484 644	19 390 011

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-6 585 779	-6 200 174
Tillkommande utgifter	-15 310	-14 123
	- 6 601 089	- 6 214 297
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-385 605	-385 605
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-3 531	-3 531
Årets avskrivning markanläggningar	-6 309	
	- 395 445	- 389 136
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 6 996 534	- 6 603 433

Restvärde enligt plan vid årets slut	12 485 770	12 786 579
Varav		
Byggnader	10 734 305	11 119 909
Mark	1 649 018	1 649 018
Tillkommande utgifter	14 122	17 652
Markanläggningar	88 325	

Taxeringsvärden

Bostäder	39 000 000	34 000 000
Lokaler	343 000	321 000
Totalt taxeringsvärde	39 343 000	34 321 000
<i>varav byggnader</i>	<i>25 232 000</i>	<i>23 428 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>14 111 000</i>	<i>10 893 000</i>

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	18 072	21 172
Summa övriga fordringar	18 072	21 172

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	31 371	30 913
Förutbetalt förvaltningsarvode	50 730	50 175
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 652	11 370
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	93 753	92 458

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	1 927 739	1 921 141
Transaktionskonto	467 535	702 532
Summa kassa och bank	2 395 273	2 623 673

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	9 128 627	9 592 627
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-464 000	-464 000
Långfristig skuld vid årets slut	8 664 627	9 128 627

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,55%	2021-01-04	1 140 329,00	0,00	0,00	1 140 329,00
STADSHYPOTEK	1,19%	2022-03-30	5 060 048,00	0,00	232 000,00	4 828 048,00
STADSHYPOTEK	0,98%	2024-06-30	3 392 250,00	0,00	232 000,00	3 160 250,00
Summa			9 592 627,00	0,00	464 000,00	9 128 627,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 464 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 856 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 6 808 627 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	569	616
Summa övriga skulder	569	616

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	1 568	2 138
Upplupna driftskostnader	5 113	0
Upplupna elkostnader	14 133	16 808
Upplupna värmekostnader	21 966	27 099
Upplupna styrelsearvoden	0	41 516
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	4 707
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	815	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	169 053	86 094
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	212 647	178 363

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	17 777 000	17 777 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

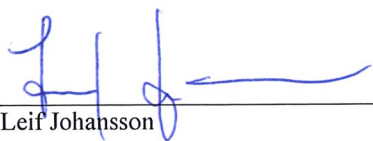
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Umeå 20-03-08

Ort och datum



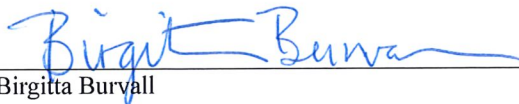
Leif Johansson



Sten Törnblom



Anders Kristoffersson



Birgitta Burvall



Håkan Ericsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 mars 2020

KPMG AB



Andreas Vretblom
Auktoriserad revisor



Mats Sjöblom
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skäppan 34, org. nr 716415-2907

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skäppan 34 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 revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions-sed 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 Bostadsrättsföreningens namn 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den 16 mars 2020

KPMG AB



Andreas Vretblom
Auktoriserad revisor



Mats Sjöblom
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.

Arsredovisning

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 planerliga 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.