

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Smultronet

Org nr: 716415-3251

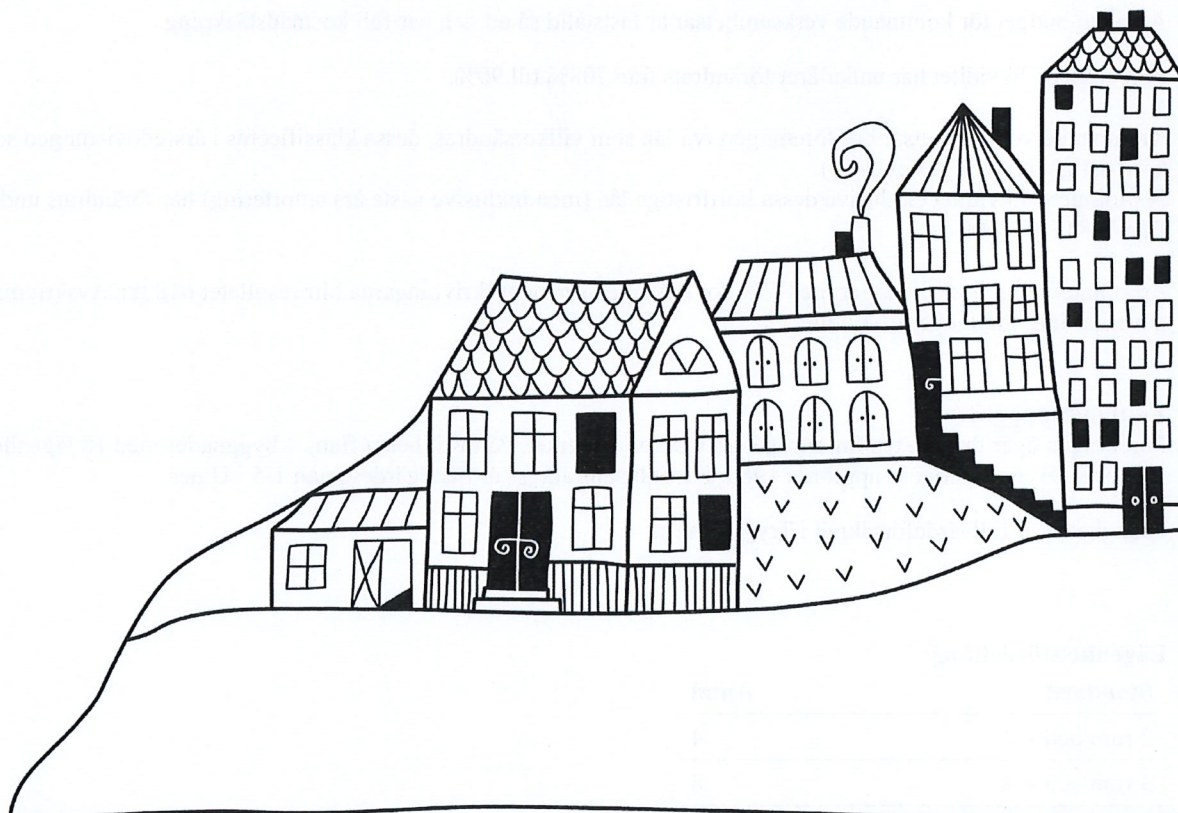


Innehållsförteckning

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

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Smultronet får
härmed avge årsredovisning för
räenskapsåret
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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-03-17. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-12-15 och nuvarande stadgar registrerades 2002-01-15.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är högre än föregående år beroende på lägre underhållskostnader och högre intäkter på årsavgifter.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att den har full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 708% till 90%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två 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 708% till 860%.

I resultatet ingår avskrivningar med 179 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 618 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Smultronet 28 i Umeå kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 18 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1986. Fastighetens adress är Sandgärdesgatan 1-5 i Umeå.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	4
3 rum och kök	8
4 rum och kök	6

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	18

Total tomtarea	4 024 m ²
Total bostadsarea	1 486 m ²

Årets taxeringsvärde	21 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	21 600 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat

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 9 tkr och planerat underhåll för 13 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.

Föreningens underhållsplan visar att föreningen bör göra en medelavsättning på 555 tkr om man tittar på vad som ska göras i underhåll de kommande 16 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 300 tkr detta år. Inför kommande budgetår 2021 är det planerat en avsättning på 300 tkr.

Föreningen har i dagsläget 2 613 tkr avsatt i bokföringsteknisk underhållsfond vilket innebär att man kan göra underhåll för detta belopp utan att påverka utgående balans.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
-------------	--------

Installationer	13 101 
----------------	--

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingemar Widmark	Ordförande	2022
Michaela Andersson	Vice ordförande	2021
Josefine Lampinen	Sekreterare	2022
Ulf Renström	Ledamot	2021
Ingela Adbo	Ledamot	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG Umeå AB	Auktoriserad revisor
Åsa Lindroth	Förtroendevald revisor

Valberedning

Ida Eriksson
Åsa Lindroth

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 26 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 25 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 1 %.

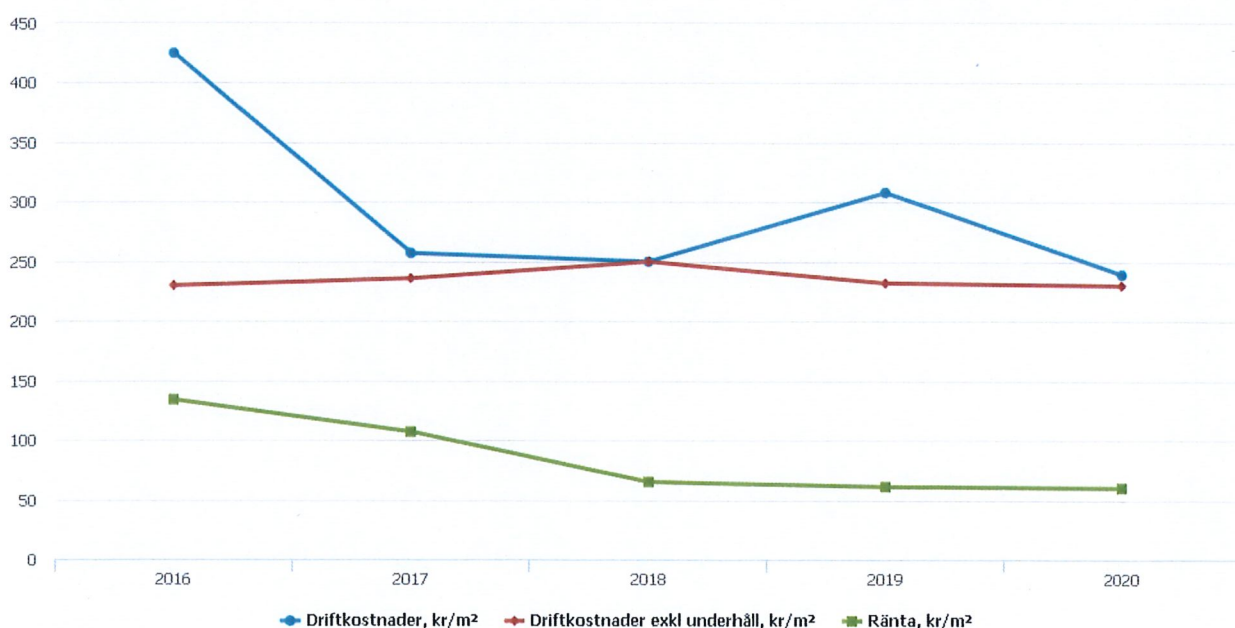
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 654 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1.) 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 176	1 102	1 175	1 180	1 176
Resultat efter finansiella poster	438	254	410	353	52
Årets resultat	438	254	410	353	52
Resultat exklusive avskrivningar	618	433	589	532	231
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	318	133	289	232	-69
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	202	202	202	202	202
Balansomslutning	11 906	11 548	11 344	11 170	11 200
Soliditet %	37	34	33	29	26
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	860	708	698	444	270
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	90	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	654	600	648	648	648
Bränsletillägg, kr/m ²	94	94	94	94	94
Driftkostnader, kr/m ²	239	308	250	257	425
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	230	232	250	236	230
Ränta, kr/m ²	60	61	65	107	134
Underhållsfond, kr/m ²	1 758	1 565	1 439	1 237	1 057
Lån, kr/m ²	4 844	4 951	5 032	5 124	5 220



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. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av

balansomslutningen.

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	714 998	0	0	2 325 659	658 623	253 666
Disposition enl. årsstämmobeslut					253 666	-253 666
Reservering underhållsfond				300 000	-300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-13 101	13 101	
Årets resultat						438 438
Vid årets slut	714 998	0	0	2 612 558	625 390	438 438

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	912 290
Årets resultat	438 438
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	13 101
Summa	1 063 829

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 063 829**

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	1 176 404	1 102 401
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 956	24 693
Summa rörelseintäkter		1 199 360	1 127 094
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-355 462	-457 766
Övriga externa kostnader	Not 5	-106 890	-114 096
Personalkostnader	Not 6	-36 268	-38 680
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-179 349	-179 349
Summa rörelsekostnader		-677 969	-789 891
Rörelseresultat		521 391	337 203
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 085	6 412
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-89 038	-89 948
Summa finansiella poster		-82 953	-83 536
Resultat efter finansiella poster		438 438	253 666
Årets resultat		438 438	253 666

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	8 293 759	8 473 108
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 293 759	8 473 108
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		545 703	545 703
Summa finansiella anläggningstillgångar		545 703	545 703
Summa anläggningstillgångar		8 839 462	9 018 811
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 11	24 901	25 967
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	58 716	49 495
Summa kortfristiga fordringar		83 617	75 462
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	2 983 046	2 454 205
Summa kassa och bank		2 983 046	2 454 205
Summa omsättningstillgångar		3 066 663	2 529 667
Summa tillgångar		11 906 124	11 548 477

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		714 998	714 998
Fond för yttre underhåll		2 612 558	2 325 659
Summa bundet eget kapital		3 327 556	3 040 657
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		625 391	658 623
Årets resultat		438 438	253 666
Summa fritt eget kapital		1 063 829	912 290
Summa eget kapital		4 391 385	3 952 947
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	4 108 122	7 238 081
Summa långfristiga skulder		4 108 122	7 238 081
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	3 089 959	119 716
Leverantörsskulder		104 714	19 633
Skatteskulder		50 508	48 852
Övriga skulder	Not 15	21 479	23 693
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	139 958	145 556
Summa kortfristiga skulder		3 406 618	357 450
Summa eget kapital och skulder		11 906 124	11 548 477

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	58
Tillkommande utgifter	Linjär	25

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	972 490	891 451
Bränsleavgifter, bostäder	140 352	140 352
Vattenavgifter	35 369	44 391
Elavgifter	28 193	26 207
Summa nettoomsättning	1 176 404	1 102 401

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
IT-avgifter	21 060	22 360
Övriga ersättningar	1 656	2 093
Fakturerade kostnader	0	180
Övriga rörelseintäkter	240	60
Summa övriga rörelseintäkter	22 956	24 693

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-13 101	-113 219
Reparationer	-8 590	-400
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-25 722	-24 786
Försäkringspremier	-28 205	-24 743
Kabel- och digital-TV	-42 360	-42 360
Bevakningskostnader	-1 264	0
Snö- och halkbekämpning	-13 199	-28 319
Förbrukningsinventarier	-4 215	-2 560
Vatten	-46 697	-45 828
Fastighetsel	-25 756	-37 753
Uppvärmning	-119 317	-124 741
Sophantering och återvinning	-27 037	-13 057
Summa driftskostnader	-355 462	-457 766

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-86 841	-85 159
Arvode, yrkesrevisorer	-15 375	-14 000
Övriga förvaltningskostnader	-225	-6 319
Kreditupplysningar	-240	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 129	-2 093
Bankkostnader	-2 080	-4 125
Övriga externa kostnader	0	-2 400
Summa övriga externa kostnader	-106 890	-114 096

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Lön till kollektivanställda	-13 201	-14 775
Styrelsearvoden	-10 500	-10 500
Sammanträdesarvoden	-4 613	-4 052
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-300	-300
Pensionskostnader	-423	0
Sociala kostnader	-7 231	-9 053
Summa personalkostnader	-36 268	-38 680

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-124 787	-124 787
Avskrivningar tillkommande utgifter	-54 562	-54 562
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-179 349	-179 349

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-89 038	-89 948
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-89 038	-89 948

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	7 216 822	7 216 822
Mark	3 270 122	3 270 122
Tillkommande utgifter	1 364 061	1 364 061
	11 851 005	11 851 005
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	11 851 005	11 851 005
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 995 963	-2 871 176
Tillkommande utgifter	-381 934	-327 372
	-3 377 897	-3 198 548
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-124 787	-124 787
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-54 562	-54 562
	-179 349	-179 349
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 557 246	-3 377 897
Restvärde enligt plan vid årets slut	8 293 759	8 473 108
Varav		
Byggnader	4 096 074	4 220 860
Mark	3 270 122	3 270 122
Tillkommande utgifter	927 563	982 126
Taxeringsvärden		
Bostäder	21 600 000	21 600 000
Totalt taxeringsvärde	21 600 000	21 600 000
<i>varav byggnader</i>	<i>14 000 000</i>	<i>14 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 600 000</i>	<i>7 600 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Installationer	102 213	102 213
	102 213	102 213
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	102 213	102 213
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-102 213	-102 213

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	24 901	25 967
Summa övriga fordringar	24 901	25 967

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	32 153	28 205
Förutbetalt förvaltningsarvode	26 563	21 290
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	58 716	49 495

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	2 172 215	1 866 130
Företagskonto	97 026	101 329
Transaktionskonto	713 805	486 747
Summa kassa och bank	2 983 046	2 454 205

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	7 198 081	7 357 797
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-40 000	-119 716
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 049 959	-
Långfristig skuld vid årets slut	4 108 122	7 238 081

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,13%	2020-03-30	755 889,00	-735 460,00	20 429,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,67%	2021-03-30	0,00	735 460,00	61 287,00	674 173,00
SWEDBANK	1,13%	2021-08-25	2 409 786,00	0,00	38 000,00	2 371 786,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2022-12-01	4 192 122,00	0,00	40 000,00	4 152 122,00
Summa			7 357 797,00	0,00	159 716,00	7 198 081,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 40 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 160 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 4 180 122 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	21 979	21 979
Skuld för moms	-740	0
Skuld sociala avgifter och skatter	0	1 474
Avräkning hyror och avgifter	240	240
Summa övriga skulder	21 479	23 693

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	6 693	6 775
Upplupna driftskostnader	3 569	3 345
Upplupna elkostnader	2 636	3 795
Upplupna värmekostnader	14 665	16 035
Upplupna revisionsarvoden	11 875	11 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	100 520	104 106
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	139 958	145 556

Not Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	10 810 000	10 810 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Umeå 2021-04-13

Ort och datum

Ingemar Widmark

Ingemar Widmark

Josefine Lampinen

Josefine Lampinen

Ingela Adbo

Ingela Adbo

Michaela Andersson

Michaela Andersson

Ulf Rönström

Ulf Rönström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 april - 2021

KPMG AB

Benjamin Henriksson

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Åsa Lindroth

Åsa Lindroth
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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Smultronet

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Smultronet i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Smultronet, org. nr 716415-3251

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 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 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 Smultronet 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 revisionssed 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 fortlopande 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 21 april - 2021

KPMG AB

Benjamin Henriksson

Auktoriserad revisor

Åsa Lindroth

Förtroendevald revisor

