

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Tjädern i Umeå
Org nr: 769628-1877



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Tjädern i Umeå får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-05-22. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-06-10 och nuvarande stadgar registrerades 2014-05-26.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 775 % till 56 %.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett 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 775 % till 359 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 304 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -255 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tjädern 1 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 19 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1965 samt 2014. Fastighetens adress är Skolgatan 83 A&B och Nytorgsgatan 6 i Umeå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	4
2 rum och kök	4
3 rum och kök	8
4 rum och kök	2
5 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	12

Bostäder bostadsrätt	1 281 m ²
Bostäder hyresrätt	128 m ²
Total bostadsarea	1 409 m ²

Årets taxeringsvärde	23 380 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	23 380 000 kr

Riksbyggens kontor i Umeå 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 198 tkr och planerat underhåll för 418 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Passersystem	2014
Dränering	2015
Bostäder	2016
Installation av belysning och uttag på balkonger	2018
Installation av tumlare	2018
Förrådsbygge i källare	2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder	82 tkr
Gemensamma utrymmen	29 tkr
Installationer	225 tkr
Huskropp utvändigt	79 tkr
Markytor	3 tkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Henric Wiesler	Ordförande	2021
Gunnar Karlsson	Sekreterare	2021
Lisa Stureson	Vice ordförande	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gulli Jonsson	Suppleant	2021
Kristina Lindman	Suppleant	2021
Henrik Löfgren	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulf Jonsson, Ernst & Young	Auktoriserad revisor	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann Olsson	2021
Marina Lindgren	2021

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 24 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 26 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2018-04-01 då den höjdes med 3 %.

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

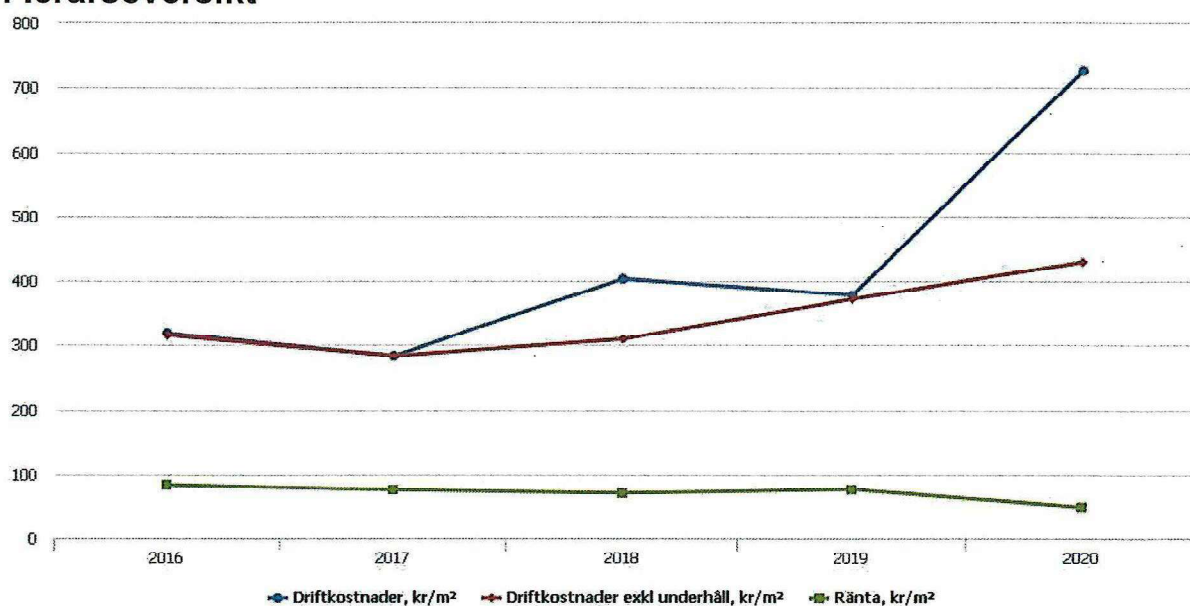
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 472 kr/m²/år.

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

Av föreningens 19 lägenheter är 16 st upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har även 3st. hyresrätter i källaren. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

8

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	797	794	825	886	857
Resultat efter finansiella poster	-558	-179	-179	57	-41
Resultat exklusive avskrivningar	-255	124	123	359	261
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-360	41	40	276	178
Avsättning till underhållsfond kr/m²	75	59	59	59	59
Balansomslutning	37 533	37 881	37 671	37 900	37 943
Soliditet %	84	85	79	72	72
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	359	775	443	463	324
Likviditet % ink. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	56	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	472	462	490	456	399
Driftkostnader, kr/m²	726	378	403	283	318
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	429	372	309	283	315
Ränta, kr/m²	49	77	71	76	84
Underhållsfond, kr/m²	0	166	113	148	89
Lån, kr/m²	3 999	3 999	5 483	7 310	7 361

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 balansomsutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	30 906 000	1 135 325	234 243	-74 762	-178 872
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-178 872	178 872
Reservering underhållsfond			105 210	-105 210	
Ianspråktagande av underhållsfond			-339 453	339 453	
Årets resultat					-558 442
Vid årets slut	30 906 000	1 135 325	0	-19 391	-558 442

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-253 634
Årets resultat	-558 442
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-105 210
Årets ianspråktagande av underhållsfond	339 453
Summa	-577 833

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 577 833**

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

Y

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	796 744	794 410
Övriga rörelseintäkter	Not 3	187 700	64 534
Summa rörelseintäkter		984 444	858 944
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 023 003	-532 103
Övriga externa kostnader	Not 5	-121 229	-80 884
Personalkostnader	Not 6	-26 284	-14 141
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-303 530	-302 400
Summa rörelsekostnader		-1 474 046	-929 529
Rörelseresultat		-489 603	-70 585
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 352	235
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-71 191	-108 522
Summa finansiella poster		-68 840	-108 287
Resultat efter finansiella poster		-558 442	-178 872
Årets resultat		-558 442	-178 872

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	35 838 809	36 141 209
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	134 486	0
Summa materiella anläggningstillgångar		35 973 295	36 141 209
Summa anläggningstillgångar		35 973 295	36 141 209
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 532	10 531
Övriga fordringar	Not 12	21 691	1 908
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	45 372	45 584
Summa kortfristiga fordringar		70 595	58 023
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 489 091	1 682 118
Summa kassa och bank		1 489 091	1 682 118
Summa omsättningstillgångar		1 559 685	1 740 141
Summa tillgångar		37 532 980	37 881 350

8

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 041 325	32 041 325
Fond för yttre underhåll		0	234 243
Summa bundet eget kapital		32 041 325	32 275 568
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-19 391	-74 762
Årets resultat		-558 442	-178 872
Summa fritt eget kapital		-577 833	-253 634
Summa eget kapital		31 463 492	32 021 934
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	3 300 000	5 635 000
Summa långfristiga skulder		3 300 000	5 635 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut (amorteringar samt omförhandlingar lån)	Not 15	2 335 000	0
Leverantörsskulder	Not 16	45 233	22 729
Skatteskulder	Not 17	42 090	40 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	347 166	160 977
Summa kortfristiga skulder		2 769 489	224 416
Summa eget kapital och skulder		37 532 980	37 881 350

Y

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. Räkna 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
Byggnad 1	Linjär	93,5
Byggnad 2	Linjär	93,5
Laddstolpar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Y

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	605 256	592 142
Hyror, bostäder	163 993	188 047
Hyror, p-platser	43 200	43 200
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-15 705	-27 969
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-900
Rabatter	0	-110
Summa nettoomsättning	796 744	794 410

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	57 332	57 468
Övriga ersättningar	4 459	4 186
Fakturerade kostnader	3 060	2 340
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	0
Övriga rörelseintäkter	660	540
Försäkringsersättningar	122 190	0
Summa övriga rörelseintäkter	187 700	64 534

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-418 052	-8 238
Reparationer	-198 396	-36 171
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-21 435	-20 655
Försäkringspremier	-26 965	-25 650
Kabel- och digital-TV	-57 856	-57 856
Systematiskt brandskyddsarbete	-399	0
Obligatoriska besiktningar	-5 576	-41 735
Bevakningskostnader	-1 726	-2 577
Snö- och halkbekämpning	-12 838	-26 113
Förbrukningsinventarier	-11 473	-31 807
Fordons- och maskinkostnader	0	-2 913
Vatten	-53 662	-48 543
Fastighetsel	-30 797	-34 830
Uppvärmning	-131 631	-142 270
Sophantering och återvinning	-32 264	-34 788
Förvaltningsarvode drift	-19 932	-17 959
Summa driftskostnader	-1 023 003	-532 103

Y

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-61 979	-61 448
Arvode, yrkesrevisorer	-14 375	0
Övriga förvaltningskostnader	-7 113	-8 585
Kreditupplysningar	-510	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 242	-5 349
Representation	0	-725
Kontorsmateriel	-4 314	-1 998
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-10 471	0
Bankkostnader	-2 600	-2 780
Övriga externa kostnader	-15 626	0
Summa övriga externa kostnader	-121 229	-80 884

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-20 000	-10 000
Övriga personalkostnader	0	-1 000
Sociala kostnader	-6 284	-3 141
Summa personalkostnader	-26 284	-14 141

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-295 589	-295 589
Avskrivning Markanläggningar	-6 811	-6 811
Avskrivning Installationer	-1 130	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-303 530	-302 400

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	491	235
Övriga ränteintäkter	1 861	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 352	235

Y

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-68 529	-108 002
Räntekostnader till kreditinstitut	-162	-520
Övriga finansiella kostnader	-2 500	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-71 191	-108 522

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	27 637 593	27 637 593
Mark	10 000 000	10 000 000
Markanläggning	162 910	162 910
	37 800 503	37 800 503
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	37 800 503	37 800 503

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-1 625 238	-1 329 649
Markanläggningar	-34 055	-27 244
	-1 659 293	-1 356 893

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-295 589	-295 589
Årets avskrivning markanläggningar	-6 811	-6 811
	-302 400	-302 400

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-1 961 693	-1 659 293
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	25 716 765	26 012 354
Mark	10 000 000	10 000 000
Markanläggningar	122 044	128 855

Taxeringsvärden

Bostäder	23 380 000	23 380 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	23 380 000	23 380 000
<i>varav byggnader</i>	<i>15 800 000</i>	<i>15 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 580 000</i>	<i>7 580 000</i>

Y

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Installationer	0	0
	0	0
Årets anskaffningar		
Installationer	135 616	0
	135 616	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	135 616	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-1 130	0
	-1 130	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	134 486	0

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	21 691	1 908
Summa övriga fordringar	21 691	1 908

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	15 877	15 625
Förutbetalt förvaltningsarvode	15 031	15 495
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 464	14 464
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 372	45 584

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	1 001 861	0
Transaktionskonto	487 230	1 682 118
Summa kassa och bank	1 489 091	1 682 118

8

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	5 635 000	5 635 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 335 000	-
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Långfristig skuld vid årets slut	3 300 000	5 635 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
			2 400 000,00	-2 400 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	1,13%	2021-08-25	2 335 000,00	0,00	0,00	2 335 000,00
STADSHYPOTEK	1,22%	2023-06-30	900 000,00	0,00	0,00	900 000,00
STADSHYPOTEK	0,77%	2025-12-01	0,00	2 400 000,00	0,00	2 400 000,00
Summa			5 635 000,00	0,00	0,00	5 635 000,00

*Senast kända räntesatser

Not 16 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	43 609	22 729
Ej reskontraförda leverantörsskulder	1 624	0
Summa leverantörsskulder	45 233	22 729

Not 17 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	20 655	20 055
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	21 435	20 655
Summa skatteskulder	42 090	40 710

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	6 284	6 284
Upplupna räntekostnader	6 311	10 959
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	216 210	3 032
Upplupna elkostnader	2 664	2 943
Upplupna värmekostnader	15 912	18 778
Upplupna kostnader för renhållning	0	2 006
Upplupna styrelsearvoden	20 000	20 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	418	27 863
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	79 366	69 112
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	347 166	160 977

8

Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	13 635 000	13 635 000

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Y

Styrelsens underskrifter

Umeå 21 05 20
Ort och datum

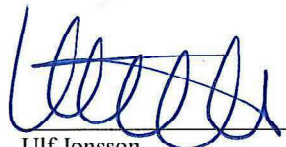

Henric Wiesler


Gunnar Karlsson


Lisa Stureson

Min revisionsberättelse har lämnats 24/5-2021

Ernst & Young


Ulf Jonsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Tjädern i Umeå, org.nr 769628-1877

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Tjädern i Umeå för räkenskapsåret 2020.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till dalumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av BRF Tjädern i Umeå för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den 24 maj 2021



Ulf Jonsson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. 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 ränteutgifter 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 21,4 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 planens 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 Tjädern i Umeå

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Tjädern i Umeå 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

