

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Vreten 1
Org nr: 717600-3155



AB
SEG
RM
Yr
He

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i brf

Ordlista

Nyckeltal



AB
S-ES
61
cm
OK

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Vreten 1 får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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. Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 103% till 128%.

I resultatet ingår avskrivningar med 397 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -302 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Luthagen 16:2 i Uppsala kommun. På fastigheten finns två byggnader med 69 lägenheter och 4 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1959. Fastighetens adress är Börjegatan 52-54 i Uppsala.

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

Lägenhetsfördelning

r.kv.	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
4	4	18	22	16	5	69

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
4	6	46

Total tomtarea	5 322 m ²
Total bostadsarea	4 829 m ²
Total lokalarea	784 m ²

Årets taxeringsvärde	84 945 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	66 579 000 kr

AB Ah
SEG YL
BM

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
ComHem	Kabel-TV
Certego	Nyckelhantering

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 326 tkr och planerat underhåll för 944 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades i oktober 2019 (startår 2020) och visar på ett underhållsbehov om 377 tkr per år för de närmaste 10 åren.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fasadputsning	1988
Dränering grund	1988
Stambyte, badrum	1995
Takmålning	2000
Stambyte kök (exkl. avlopp)	2004
Fönsterbyte	2008
Balkongrenovering	2013
Byte av tryckhållningssystem	2014
Avlopp	2018
Takrenovering	2018

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Säkerhetsdörrar	944 375

Planerat underhåll

	År
Takfotsmålning	2020
Laddstolpar	2020

1

AB
SEG
PM

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Andreas Bergold	Ordförande	2021
Lars Larsson	Vice ordförande och sekreterare	2020
Sven-Erik Gelinder	Ledamot	2020
Ola Lagström	Ledamot	2021
Björn Hamrin	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lena Hägg	Suppleant	2021
Christina Öhrmalm	Suppleant	2020
Sirak Mogues	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Olle Findahl	Förtroendevald revisor	2020
KPMG	Auktoriserad revisor	2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Nils Andreasson	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Line Verheij	2020
Linus Aggeborn	2020

A

AB
S-Eg
B4

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2019 har föreningen bytt alla lägenhetsdörrar och ersatt dem med nya säkerhetsdörrar. Vid detta tillfälle installerades också fastighetsboxar i alla portuppgångar. Under året slutfördes även en obligatorisk ventilationskontroll som görs vart sjätte år. Underhåll på husens fasader har gjorts då putsskador har lagats.

I maj 2019 träffades föreningens medlemmar på en trädgårdsdag och gjorde gården vårfin. Till trädgårdsdagen köptes en ny klotgrill in. Under sensommaren genomfördes en rensning av kvarglömda saker och cyklar i gemensamma utrymmen i fastigheterna. Föreningen har också deltagit i ett pilotprojekt för miljökompostering efter direktiv från kommunen. Alla lägenheter har erhållit speciella kompostkärl med plats för papperspåsar avsedda för kompostering. Under senhösten startade en radonmätning i ett urval av föreningens lägenheter. Radonmätningen avslutas i februari 2020.

Styrelsens fokus under andra halvan av året har legat på att sänka föreningens omkostnader. Banklån har satts om till förmånliga räntor med varierande bindningstid. Föreningens förvaltningsavtal med Riksbyggen sades upp i början på året med avsikt att omförhandla. Ett nytt förvaltningsavtal har tecknats med SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum, avtalet träder i kraft den 1 januari 2020.

Under 2018 och 2019 har föreningen utfört omfattande planerat underhåll på fastigheten, bland annat har taket och avloppsstammar i källaren renoverats. Alla lägenheter har dessutom fått nya säkerhetsdörrar. Föregående års underhåll har inneburit att föreningen tagit upp nya lån som har medfört att föreningens soliditet tillfälligt blivit lägre. Föreningens likviditet har inte påverkats. Då föreningens kostnader för förvaltning blir lägre i och med det nya avtalet, bankräntor har förhandlats om med förmånligare villkor och inga stora underhållsposter är planerade de kommande åren kommer föreningens soliditet att höjas igen framöver.

År 2020 kommer föreningen att måla om takfoten på husen. Laddstolpar till elbilar kommer att installeras för fyra parkeringsplatser. En utredning om hur ventilationen kan förbättras i vissa lägenheter i fastigheterna ska göras. Eventuellt kommer föreningen också byta ut alla fyra tvättmaskinerna i de gemensamma tvättstugorna. Beslut om detta tas under året.

Den 3 december 2019 meddelade Högsta förvaltningsdomstolen dom i ett mål avseende den momsmässiga hanteringen av el, vatten m.m. som tillhandahålls genom individuell mätning och debitering (IMD). Domen innebär att moms ska debiteras och redovisas för försäljningar av el, vatten m.m. när försäljningen sker genom IMD. Högsta förvaltningsdomstolens dom innebär att Skatterättsnämndens förhandsbesked från våren 2019 inte längre gäller. Redovisningskravet gäller retroaktivt från mars 2018 och innebär att moms ska läggas på debiteringar från och med detta datum om de avser el, vatten, gas m.m. som inte ingår i hyran/årsavgiften.

Det finns fortfarande en del oklarheter angående vad som får räknas med i avdragsgill ingående moms, och hur avdragsgill ingående moms ska beräknas i de fall som samma abonnemang används både för individuell och gemensam förbrukning, t.ex. vatten. Skatteverket har påtalat att de ska komma ut med praktisk information om hur förvaltare ska hantera detta under tidigt 2020. Föreningen har upplyst Skatteverket om att Föreningen håller på att se över sin historiska försäljning av el, vatten och andra nyttigheter och att föreningen avser att upprätta momsredovisning avseende IMD så fort detta är möjligt.

Kostnadsmässigt kommer momsen troligen inte att påverka föreningens ekonomi annat än marginellt eftersom den avdragsgilla ingående momsen i stort sett bör vara lika stor som den utgående momsen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 99 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 21 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 103 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2019-01-01 då den höjdes med 5 %.

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

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 540 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

AB Ok
J-Eg ln

Pol

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 483	3 155	2 882	3 025	2 881
Resultat efter finansiella poster	-699	-5 898	308	377	38
Årets resultat	-699	-5 898	308	377	38
Soliditet %	-2	4	34	44	42
Likviditet %	128	103	452	299	256
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	540	514	490	490	490
Lån, kr/m ²	2 110	2 338	2 137	1 236	1 286

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 i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	399 500	446 400	0	5 565 973	-5 898 494
Disposition enl. årsstämmobeslut				-5 898 494	5 898 494
Reservering underhållsfond			286 000	-286 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-286 000	286 000	
Årets resultat					-698 506
Vid årets slut	399 500	446 400	0	-332 521	-698 506

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-332 521
Årets resultat	-698 506
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-286 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	286 000
Summa	-1 031 027

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

AB
S-EG
OK
BS

Att balansera i ny räkning i kr

- 1 031 027

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

A3

SEG

h

PM
Cbe

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 483 291	3 154 766
Övriga rörelseintäkter	Not 3	44 854	-7 087
Summa rörelseintäkter		3 528 145	3 147 679
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 971 973	-7 855 451
Övriga externa kostnader	Not 5	-600 357	-566 055
Personalkostnader	Not 6	-111 742	-77 260
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-396 557	-387 704
Summa rörelsekostnader		-4 080 628	-8 886 469
Rörelseresultat		-552 483	-5 738 790
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	269	382
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-146 292	-160 086
Summa finansiella poster		-146 023	-159 704
Resultat efter finansiella poster		-698 506	-5 898 494
Årets resultat		-698 506	-5 898 494

AB

J-Eg

1

yr

184

Jan

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	9 826 675	10 165 694
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	1 174 073	1 231 610
Summa materiella anläggningstillgångar		11 000 748	11 397 305
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		11 004 248	11 400 805
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	151	1 220
Övriga fordringar	Not 14	25 848	24 412
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	75 774	120 741
Summa kortfristiga fordringar		101 773	146 373
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	904 389	825 392
Summa kassa och bank		904 389	825 392
Summa omsättningstillgångar		1 006 162	971 765
Summa tillgångar		12 010 410	12 372 569

AD
S-EG
M
K

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		845 900	845 900
Summa bundet eget kapital		845 900	845 900
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-332 521	5 565 973
Årets resultat		-698 506	-5 898 494
Summa fritt eget kapital		-1 031 027	-332 521
Summa eget kapital		-185 127	513 379
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	11 406 784	10 911 148
Summa långfristiga skulder		11 406 784	10 911 148
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	436 864	378 552
Leverantörsskulder	Not 18	56 333	172 098
Skatteskulder	Not 19	11 909	8 574
Övriga skulder	Not 20	9 736	9 736
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	273 911	379 082
Summa kortfristiga skulder		788 753	948 042
Summa eget kapital och skulder		12 010 410	12 372 569

AB
SEG
m
d

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Standardförbättringar	Linjär	40
Solceller	Linjär	30
Installationer IMD	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

AB
S-EG
w kl
Obr
A

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 607 876	2 483 592
Hyror, bostäder	0	1 200
Hyror, lokaler	477 923	467 220
Hyror, garage	22 965	16 590
Hyror, p-platser	65 864	42 000
Hyror, övriga	31 485	30 786
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-143	-1 632
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-200	0
Elavgifter	277 521	115 010
Summa nettoomsättning	3 483 291	3 154 766

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	12 792	0
Fakturerade kostnader	1 218	1 260
Övriga sidointäkter	9 959	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	2
Övriga rörelseintäkter	8 198	-8 349
Försäkringsersättningar	12 690	0
Summa övriga rörelseintäkter	44 854	-7 087

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-944 375	-6 155 344
Reparationer	-325 610	-195 833
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-124 824	-118 684
Försäkringspremier	-86 992	-75 019
Kabel- och digital-TV	-110 314	-81 907
Pcb/Radonsanering	-10 800	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 625	0
Serviceavtal	-6 752	-12 918
Obligatoriska besiktningar	-40 275	-3 125
Snö- och halkbekämpning	-56 737	-78 507
Drift och förbrukning, övrigt	-22 500	0
Förbrukningsinventarier	-23 934	-5 775
Vatten	-175 369	-137 182
Fastighetsel	-328 014	-284 087
Uppvärmning	-582 663	-598 169
Sophantering och återvinning	-88 383	-90 930
Förvaltningsarvode drift	-37 806	-17 972
Summa driftkostnader	-2 971 973	-7 855 451

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-536 038	-507 964
IT-kostnader	-2 619	-2 857
Arvode, yrkesrevisorer	-15 575	-15 125
Övriga förvaltningskostnader	-13 643	-13 512
Kreditupplysningar	0	-2 205
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 581	-14 254
Representation	-3 401	0
Kontorsmateriel	-1 060	-147
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-120	0
Medlems- och föreningsavgifter	-6 360	-6 240
Bankkostnader	-2 960	-3 435
Övriga externa kostnader	0	-315
Summa övriga externa kostnader	-600 357	-566 055

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-50 000	-42 500
Sammanträdesarvoden	-32 400	-19 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-2 000
Övriga personalkostnader	-1 250	0
Sociala kostnader	-25 092	-13 560
Summa personalkostnader	-111 742	-77 260

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-88 097	-88 097
Avskrivningar tillkommande utgifter	-250 922	-250 922
Avskrivning Installationer	-57 537	-48 684
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-396 557	-387 704

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	269	382
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	269	382

Handwritten signatures and initials:
AB
S-EG
BH

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-146 283	-158 198
Övriga räntekostnader	-9	-1 888
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-146 292	-160 086

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	8 809 740	8 809 740
Standardförbättringar	10 036 889	10 036 889
Mark	270 000	270 000
	19 116 629	19 116 629
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	19 116 629	19 116 629

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-4 696 483	-4 608 385
Standardförbättringar	-4 254 452	-4 003 530
	-8 950 934	-8 611 915

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-88 097	-88 097
Årets avskrivning standardförbättringar	-250 922	-250 922
	-339 019	-339 019

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-9 289 954	-8 950 934
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	4 025 160	4 113 257
Mark	270 000	270 000
Standardförbättringar	5 531 515	5 782 437

Taxeringsvärden

Bostäder	81 000 000	63 000 000
Lokaler	3 945 000	3 579 000

Totalt taxeringsvärde

	84 945 000	66 579 000
varav byggnader	44 053 000	38 021 000
varav mark	40 892 000	28 558 000

AB
S-EG
GH
A

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Inventarier	264 806	264 806
Installationer IMD	66 293	66 293
Solceller	1 517 656	0
Bidrag solceller	-455 297	0
	1 393 458	331 099
Årets anskaffningar		
Installationer IMD	0	154 958
Solceller	0	1 517 656
Solceller bidrag	0	-455 297
	0	1 217 317
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 393 458	1 548 416
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier	-264 806	-264 806
Installationer IMD	-25 440	-3 315
Solceller	-37 941	0
Bidrag solceller	11 382	0
	-316 805	-268 121
Årets avskrivningar		
Installationer IMD	-22 125	-22 125
Solceller	-50 589	-37 941
Bidrag solceller	15 177	11 382
	-57 537	-48 684
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier	-264 806	-264 806
Installationer IMD	-47 565	-25 440
Solceller	-88 530	-37 941
Bidrag solceller	26 559	11 382
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-374 342	-316 805
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 174 073	1 231 610
Varav		
Inventarier	0	0
Installationer IMD	173 685	195 810
Solceller	1 429 126	1 479 715
Bidrag solceller	-428 738	-443 915

AB
S-EG
BH
1

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga finansiella instrument	3 500	3 500
Summa andra långfristiga fordringar	3 500	3 500

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	151	1 220
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	151	1 220

Not 14 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	25 848	24 412
Summa övriga fordringar	25 848	24 412

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	31 718	86 992
Förutbetalda driftkostnader	4 912	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	6 469
Förutbetald kabel-tv-avgift	32 426	20 920
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	238	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 480	6 360
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	75 774	120 741

Not 16 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	15 350	0
Transaktionskonto	889 039	825 392
Summa kassa och bank	904 389	825 392

AB
S-EG
1
KH
don

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	11 843 648	11 289 700
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-436 864	-378 552
Långfristig skuld vid årets slut	11 406 784	10 911 148

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,24%	2019-03-20	542 500,00	-529 375,00	13 125,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,33%	2019-10-30	1 630 820,00	-1 561 632,00	69 188,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,39%	2019-12-30	495 000,00	-474 000,00	21 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,55%	2020-10-30	1 852 202,00	0,00	85 864,00	1 766 338,00
NORDEA	0,83%	2020-11-02	1 869 178,00	-1 784 178,00	85 000,00	0,00
NORDEA	1,30%	2021-11-17	4 900 000,00	0,00	100 000,00	4 800 000,00
NORDEA	0,95%	2024-09-18	0,00	1 478 125,00	16 250,00	1 461 875,00
NORDEA	1,10%	2022-10-19	0,00	1 784 178,00	0,00	1 784 178,00
NORDEA	1,10%	2023-10-18	0,00	1 561 632,00	0,00	1 561 632,00
NORDEA	1,20%	2022-12-21	0,00	474 000,00	4 375,00	469 625,00
Summa			11 289 700,00	948 750,00	394 802,00	11 843 648,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 436 864 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2020. Detta ska normalt redovisas som kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Not 18 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	24 615	172 098
Ej reskontraförda leverantörsskulder	31 718	0
Summa leverantörsskulder	56 333	172 098

Not 19 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	124 824	118 684
Debiterad preliminärskatt	-112 915	-110 110
Summa skatteskulder	11 909	8 574

AB
SEG
BH

Not 20 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	9 736	9 736
Summa övriga skulder	9 736	9 736

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	20 400	0
Upplupna räntekostnader	17 078	16 166
Upplupna driftskostnader	4 810	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 750	0
Upplupna elkostnader	43 000	42 899
Upplupna värmekostnader	75 000	79 766
Upplupna revisionsarvoden	15 200	14 500
Upplupna styrelsearvoden	65 000	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	11 423
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	44	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	29 630	214 329
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	273 911	379 082

Not 22 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	12 623 500	12 623 500

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

AB 
S-EG
1 BK 

Styrelsens underskrifter

Uppsala 2020-03-03
Ort och datum

Andreas Bergold

Andreas Bergold

S-E Gelinder

Sven-Erik Gelinder

Björn Hamrin

Björn Hamrin

Lars Larsson

Lars Larsson

Ola Lagström

Ola Lagström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/3 2020

Mattias Eklöf

KPMG AB
Auktoriserad revisor

Mattias Eklöf

Olle Findahl

Olle Findahl
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Vreten 1, org. nr 717600-3155

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vreten 1 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.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut 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. Risker 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

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt 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 Vreten 1 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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.

Uppsala den 27 mars 2020

KPMG AB



Mattias Eklöf

Auktoriserad revisor



Olle Findahl

Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

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.

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.

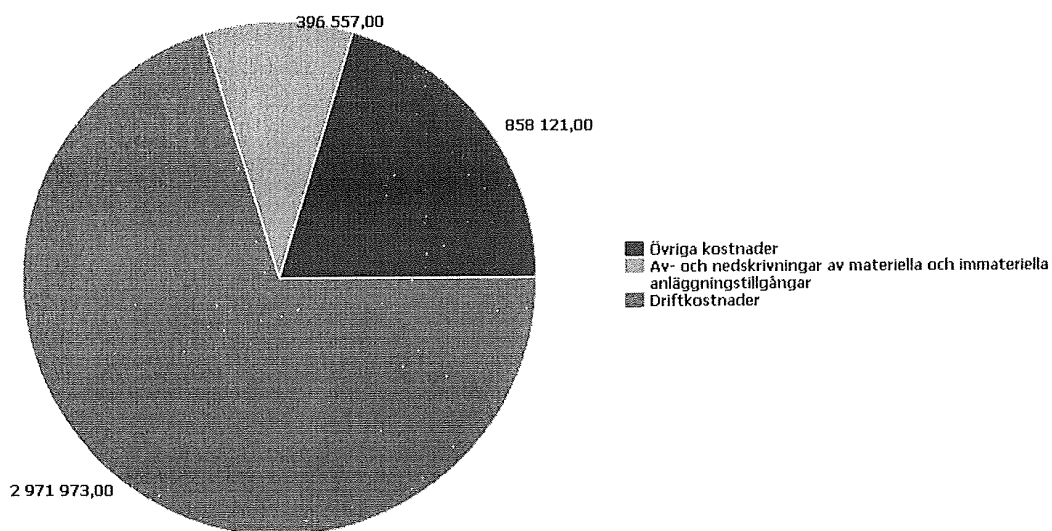
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

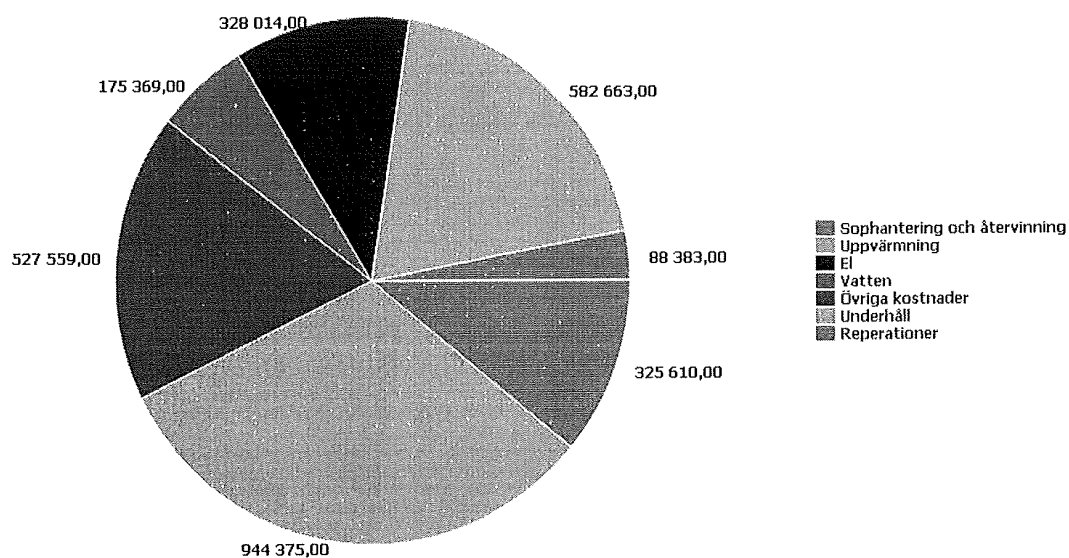
Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 971 973	7 855 451
Övriga externa kostnader	600 357	566 055
Personalkostnader	111 742	77 260
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	396 557	387 704
Finansiella poster	146 023	159 704
Summa kostnader	4 226 651	9 046 173



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2019	2018
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	3 021	0
Trädgårdsskötsel extra debiterat	18 698	17 972
Pcb/radon	10 800	0
Systematiskt brandskyddsarbete	6 625	0
Serviceavtal	6 752	12 918
Inre skötsel/städ, extra	16 088	0
Obligatoriska besiktningsskostnader	3 125	3 125
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	37 150	0
Snö- och halkbekämpning	56 737	78 507
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	42 119	25 309
Reparation, utgift för köpta tjänster, lokaler	78 257	14 828
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	28 992	117 110
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	29 553	12 355
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	6 485	0
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	60 079	15 471
Rep Installationer köpta tjänster Värme	700	10 759
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	3 238	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	6 368	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, garage &p-platser	681	0
Övriga Reparationer	2 048	0
Vattenskador	67 091	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, bostäder	944 375	0
UH Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	0	2 051 781
UH Huskropp köpta tjänster Tak	0	4 103 563
Fastighetsel	328 014	284 087
Uppvärmning	582 663	598 169
Vatten	175 369	137 182
Sophämtning	88 383	90 930
Fastighetsförsäkring	86 992	75 019
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	110 314	81 907
Övriga fastighetskostnader	22 500	0
Fastighetsskatt	124 824	118 684
Förbrukningsinventarier	13 265	0
Förbrukningsmaterial	10 669	5 775
Summa driftkostnader	2 971 973	7 855 451



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2019-12-31	2018-12-31
BOA	4 829 kr/kvm	4 829 kr/kvm
Belopp i kr	2019	2018
Bevakningskostnader	0	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	23	17
Fastighetsel	68	59
Fastighetsförsäkring	18	16
Fastighetsskatt	26	25
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	3	0
Förbrukningsmaterial	2	1
Hyra container	0	0
Inre skötsel/städ, extra	3	0
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	8	0
Obligatoriska besiktningskostnader	1	1
Pcb/radon	2	0
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	6	3
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	12	3
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	0	0
Rep Installationer köpta tjänster Värme	0	2
Rep Markytor köpta tjänster Planteringar	0	0
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	9	5
Reparation, utgift för köpta tjänster, garage &p-platser	0	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	6	24
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	1	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	1	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, lokaler	16	3
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	1	0
Serviceavtal	1	3
Snö- och halkbekämpning	12	16
Sophämtning	18	19
Systematiskt brandskyddsarbete	1	0
Trädgårdsskötsel extra debiterat	4	4
Trädgårdsskötsel grundavtal	0	0
UH Huskropp köpta tjänster Tak	0	850
UH Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	0	425
Underhåll, utgift för köpta tjänster, bostäder	196	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp	0	0
Uppvärmning	121	124
Vatten	36	28
Vattenskador	14	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	1	0
Övriga fastighetskostnader	5	0
Övriga Reparationer	0	0
Summa driftkostnader	615,44	1 626,72

BRF Vreten 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Vreten 1 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

