

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Härden i Växjö
Org nr: 769623-1435



Tänk på att spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning eller kontakt med din bank

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista 



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Härden i Växjö 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 2011-05-12. Nuvarande stadgar registrerades 2018-11-16.

Föreningen har sitt säte i Växjö kommun.

Årets resultat är 370 tkr sämre än föregående år. De största förändringen beror på ökad driftskostnad p g a stort utfört underhåll.

Årsavgiften har varit oförändrade under 2020. Driftskostnaderna i föreningen har ökat vad gäller kostnad för vatten och uppvärmning. Underhållskostnader har ökat jf föregående år. Personalkostnaderna ligger i nivå med fg år. Räntekostnaderna har minskat med 11 tkr jf föregående år.

Årets resultat jämfört med budget avviker med -154 tkr. Avvikelsen beror främst på ökade underhållskostnader mot vad som budgeterats.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår har under året förändrats från 368 % till 40 %.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) är 347 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 431 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 220 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheternas Växjö Stolphålet 1, Fornlämningen 1 och Härden 9 i Växjö kommun med därpå uppförda 8 st byggnader med 32 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2005. Fastighetens adress är Olsvägen 1-5, 7, 59 och 61 i Växjö.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	12
3 rum och kök	20
Summa	32

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	32

Bostäder bostadsrätt	1 911 m ²
Bostäder hyresrätt	123 m ²
Total bostadsarea	2 034 m ²

Årets taxeringsvärde	27 589 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	27 589 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
El (förbrukning)	Bixia
Fastighetsförsäkring	Folksam
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	Riksbyggen
Återvinning	Stena Recycling AB
El (nät)	VEAB
Fjärrvärme	VEAB
Vatten	Växjö kommun
Avfallshantering	SSAM AB

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 98 tkr och planerat underhåll för 492 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

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

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2020 och visar på ett underhållsbehov på 6 958 tkr för åren 2021-2030. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 696 tkr (342 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 342 kr/kvm. Styrelsens intentioner är att kunna sätta av enligt underhållsplanen.



Underhållsfond: Vid bokföringsårets ingång har Brf Härden totalt avsatt 339 tkr för föreningens kommande underhåll till underhållsfonden. Avsättning har skett enligt budget 2020 med ytterligare 696 tkr. Under året har 492 tkr tagits i anspråk av underhållsfonden. Vid bokföringsårets slut uppgick den totala underhållsfonden till 543 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Målning	2013	Fönster och gemensamma förråd
Målning	2015	Målning loftgångar
Målning	2016	Målning av balkongräcken mm
Värmesystem	2017	Byte av fjärrvärmeväxlare
Målning	2018	Målning fönster och fasad
Installationer	2019	Byte av låssystem

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp kr
Hus kropp utvändigt, målning fönster samt balkongdörrar bak, gavlar mm	492 496

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Emma Eklund	Ordförande	2021
Ann-Christin Alhem	Vice ordförande	2021
Helena Skarp	Kassör	2021
Ordinarie suppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Therese Källner	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ernst & Young AB, Växjö	Auktoriserad revisor	2021
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Katalin Seiner (sammankallande)	2021	

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.

P g a rådande pandemi Covid-19 har styrelsemöten skett digitalt under året och stämma hållts utomhus.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 41 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 39 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2015-01-01 då den höjdes med 5 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5 % från och med 2021-04-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 879 kr/m²/år (oförändrad jf fg år omräknad på areal bostadsrätter).

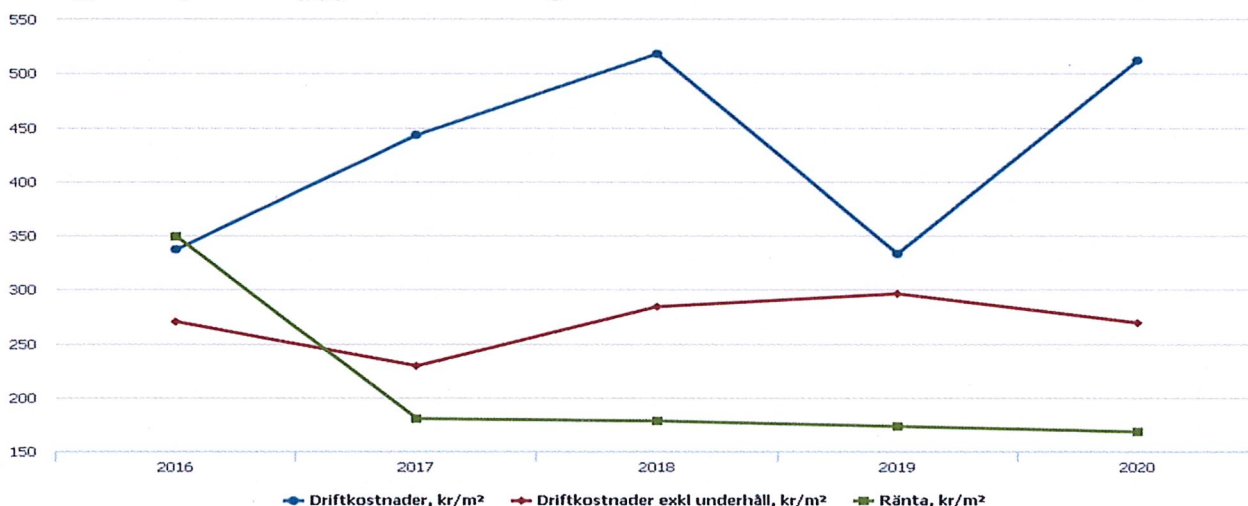
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.) Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade, varav två st är upplåtna som hyresrätter.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 841	1 839	1 836	1 827	1 848
Resultat efter finansiella poster	-211	163	-359	-101	-81
Årets resultat	-211	160	-359	-101	-83
Resultat exklusive avskrivningar	220	590	72	329	348
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-476	372	-234	20	39
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	342	107	150	152	152
Balansomslutning	37 531	38 306	38 657	39 487	38 761
Soliditet %	47	46	45	45	43
Likviditet % ink. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	40*	368	357	420	255
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	347*	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² *	879*	879*	879*	822	795
Driftkostnader, kr/m ²	512	333	518	443	337
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	269	296	284	229	270
Ränta, kr/m ²	168	173	178	180	349
Underhållsfond, kr/m ²	267	167	97	180	243
Lån, kr/m ²	9 702	9 957	10 213	10 482	10 723

*Likviditet nya nyckeltal enl lagkrav.

*Årsavgiftsnivå oförändrad jf fg år. Omräknad enligt areal bostadsrätter.



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 av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. [m\)](#)

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	17 846 000	1 411 000	339 440	-2 064 658	159 562
Disposition enl. årsstämmobeslut				159 562	-159 562
Reservering underhållsfond			696 000	-696 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-492 496	492 496	
Årets resultat					-210 741
Vid årets slut	17 846 000	1 411 000	542 944	-2 108 600	-210 741

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 905 096
Årets resultat	-210 741
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-696 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	492 496
Summa	-2 319 341

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	-2 319 341
--	-------------------

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

M

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 841 243	1 838 544
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 711	13 707
Summa rörelseintäkter		1 851 954	1 852 251
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 040 444	-678 039
Övriga externa kostnader	Not 5	-243 981	-226 709
Personalkostnader	Not 6	-13 142	-13 142
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-430 916	-430 857
Summa rörelsekostnader		-1 728 483	-1 348 746
Rörelseresultat		123 471	503 505
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	7 918	13 604
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-342 130	-354 087
Summa finansiella poster		-334 212	-340 483
Resultat efter finansiella poster		-210 741	163 022
Skatter			
Skatt på kapitalvinst	Not 10	0	-3 460
Årets resultat		-210 741	159 562



Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	34 632 339	35 063 255
Summa materiella anläggningstillgångar		34 632 339	35 063 255
Summa anläggningstillgångar		34 632 339	35 063 255
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		66 165	10 098
Övriga fordringar	Not 12	1 281	1 171
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	41 794	89 250
Summa kortfristiga fordringar		109 240	100 519
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 789 177	3 142 563
Summa kassa och bank		2 789 177	3 142 563
Summa omsättningstillgångar		2 898 417	3 243 082
Summa tillgångar		37 530 756	38 306 337

nu

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 257 000	19 257 000
Fond för yttre underhåll		542 944	339 440
Summa bundet eget kapital		19 799 944	19 596 440
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 108 600	-2 064 658
Årets resultat		-210 741	159 562
Summa fritt eget kapital		-2 319 341	-1 905 096
Summa eget kapital		17 480 603	17 691 344
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	12 794 730	19 733 926
Summa långfristiga skulder		12 794 730	19 733 926
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 939 196	519 196
Leverantörsskulder	Not 16	31 254	131 429
Skatteskulder	Not 17	91 026	45 294
Övriga skulder	Not 18	6 142	6 262
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	187 806	178 887
Summa kortfristiga skulder		7 255 424	881 068
Summa eget kapital och skulder		37 530 756	38 306 337

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	80

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	1 679 940	1 679 940
Hyror, bostäder	161 303	158 604
Summa nettoomsättning	1 841 243	1 838 544

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	7 294	11 983
Fakturerade kostnader	2 280	720
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-4
Övriga rörelseintäkter	1 140	1 008
Summa övriga rörelseintäkter	10 711	13 707

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-492 496	-76 125
Reparationer	-98 266	-176 014
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-45 724	-44 064
Samfällighetsavgifter	-17 600	0
Försäkringspremier	-21 133	-20 619
Obligatoriska besiktningar	-4 510	0
Snö- och halkbekämpning	-5 083	-11 096
Drift och förbrukning, övrigt	-432	0
Förbrukningsinventarier	-266	-489
Vatten	-99 651	-92 426
Fastighetsel	-8 146	-9 614
Uppvärmning	-176 213	-166 654
Sophantering och återvinning	-70 922	-72 407
Förvaltningsarvode drift*	0	-8 531
Summa driftskostnader	-1 040 444	-678 039

*Förvaltningsarvode drift för 2020 finns under not 5, förvaltningsarvode administration.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-202 069	-198 486
Lokalkostnader	0	-550
Arvode, yrkesrevisorer*	-14 150	-11 125
Övriga förvaltningskostnader	0	-3 369
Kreditupplysningar (inkl inkasso o kfm-kostnader)	-12 971	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 787	-10 416
Kontorsmateriel	-2 269	-2 063
Konsultarvoden	-2 486	0
Bankkostnader	-1 550	0
Övriga externa kostnader	-700	-700
Summa övriga externa kostnader	-243 981	-226 709

*Arvode, yrkesrevisorer beräknades för lågt fg år därav bör man se kostnaden som ett snitt över åren.

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-10 000	-10 000
Sociala kostnader	-3 142	-3 142
Summa personalkostnader	-13 142	-13 142

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-430 916	-430 857
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-430 916	-430 857

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	7 418	7 758
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	500	76
Övriga finansiella intäkter	0	5 770
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 918	13 604

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-341 032	-351 417
Övriga räntekostnader	0	-913
Övriga finansiella kostnader	-1 098	-1 757
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-342 130	-354 087

Not 10 Skatt på kapitalvinst

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Statlig inkomstskatt för 2018 och 2019	0	-3 460
Summa skatt på kapitalvinst	0	-3 460

1/2

Not 11 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	32 821 400	32 821 400
Mark	5 078 600	5 078 600
	37 900 000	37 900 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	37 900 000	37 900 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-2 836 745	-2 405 888
	-2 836 745	-2 405 888

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-430 916	-430 857
	-430 916	-430 857

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-3 267 661	-2 836 745
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	34 632 339	35 063 255
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	29 553 739	29 984 655
Mark	5 078 600	5 078 600

Taxeringsvärden

Bostäder	27 589 000	27 589 000
Totalt taxeringsvärde	27 589 000	27 589 000
<i>varav byggnader</i>	22 000 000	22 000 000
<i>varav mark</i>	5 589 000	5 589 000

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	1 281	1 171
Summa övriga fordringar	1 281	1 171

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	24 194	21 133
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	50 517
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 600	17 600
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 794	89 250

h/

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	2 479 986	2 472 569
Transaktionskonto	309 190	669 994
Summa kassa och bank	2 789 177	3 142 563

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	19 733 926	20 253 122
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-519 196	-519 196
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 420 000	-
Långfristig skuld vid årets slut	12 794 730	19 733 926

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,48%	2021-09-30	7 260 000,00	0,00	420 000,00	6 840 000,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2022-06-30	2 636 900,00	0,00	39 200,00	2 597 700,00
STADSHYPOTEK	1,71%	2022-10-30	1 731 222,00	0,00	59 996,00	1 671 226,00
STADSHYPOTEK	2,02%	2024-09-30	8 625 000,00	0,00	0,00	8 625 000,00
Summa			20 253 122,00	0,00	519 196,00	19 733 926,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen villkorsändra 1 lån som därför klassificeras som kortfristig skuld.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 519 196 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 076 784 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 17 137 946 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	31 254	131 429
Summa leverantörsskulder	31 254	131 429

Not 17 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	91 026	1 230
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	44 064
Summa skatteskulder	91 026	45 294

Not 18 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	6 142	6 142
Avräkning hyror och avgifter	0	120
Summa övriga skulder	6 142	6 262

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	11 683	11 990
Upplupna elkostnader	2 662	838
Upplupna värmekostnader	21 555	20 801
Upplupna kostnader för renhållning	2 154	2 120
Upplupna revisionsarvoden	13 775	13 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	135 977	130 138
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	187 806	178 887

Not 20 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	22 962 000	22 962 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

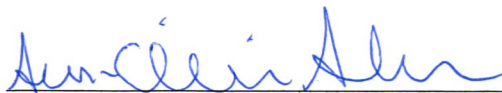
Styrelsens underskrifter

Växjö den 22 april 2021

Ort och datum



Helena Skarp



Ann-Christin Alhem



Emma Eklund

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 april 2021

Ernst & Young AB



Mikael Svensson

Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Härden i Växjö, org.nr 769623-1435

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Härden i Växjö för räkenskapsår 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 resultat-räkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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

Våra 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 våra 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 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 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 våra 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 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggens Brf Härden i Växjö för år 2020-01-01 - 2020-12-31 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 revisionssed i Sverige och 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 trygghetssätt.

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
- 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 vi 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 vår professionella 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.

Växjö den 26 april 2021



Mikael Svensson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas 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 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.

Arsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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 Härden i Växjö

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Härden i Växjö 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

