

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Storevång
Org nr: 746000-0552



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Storevång får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
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 409 990 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1947-10-31. Nuvarande stadgar registrerades 2015-09-11.

Föreningen har sitt säte i Vellinge kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 194% till 53%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras. Detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 194% till 262%.

I resultatet ingår avskrivningar med 93 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 109 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vellinge 80:2 i Vellinge kommun. På fastigheten finns en byggnad med 10 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 1949. Fastighetens adress är Storgatan 8 i Vellinge.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	2
2 rum och kök	6
4 rum och kök	2

Total tomtarea 1 783 m²

Total bostadsarea 568 m²

Årets taxeringsvärde 6 384 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 6 384 000 kr

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Underhållsplan
Bixia	El
E.ON	Värme (gas)

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 103 tkr och planerat underhåll för 92 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

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

För de närmaste 9 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 2 304 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 256 tkr (450 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 244 tkr (430 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Relining	2006
Entrédörrar	2008
Värmecentral	2011
Fiberbredband	2012
Elstammar	2012
Tak	2012
Huskropp utvändigt	2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	20 377
Huskropp utvändigt	71 601

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Andreas Hagtorn	Ordförande	2021
Sara Stridsberg	Ledamot	2021
Julia Jörgensen Kristensson	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Adam Printzlow	Suppleant	2021
Joel Odeberger	Suppleant	2021
Samuel Khangaldi	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Godkänd Revisor	2021

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 11 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 10 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2 % från och med 2021-01-01.

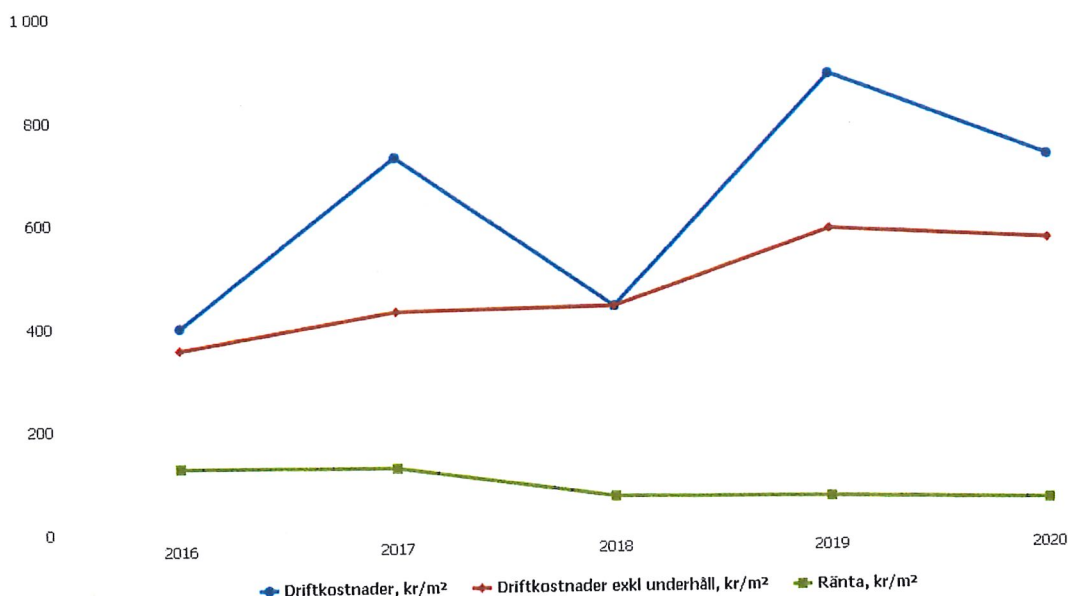
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 930 kr/m²/år.

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

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	528	517	507	507	507
Resultat efter finansiella poster	16	-137	106	-86	74
Årets resultat	16	-137	106	-86	74
Resultat exklusive avskrivningar	109	-45	198	-189	160
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-135	-300	9	-189	26
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	430	450	333	333	221
Balansomslutning	1 602	1 612	1 805	1 802	1 964
Soliditet %	-27	-28	-17	-23	-17
Likviditet% exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	262	194	288	225	278
Likviditet% inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	53	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	930	910	892	892	836
Driftkostnader, kr/m ²	714	875	430	722	396
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	552	575	430	423	353
Ränta, kr/m ²	48	57	61	120	124
Underhållsfond, kr/m ²	1 358	1 091	941	607	538
Lån, kr/m ²	3 324	3 444	3 591	3 737	3 640



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	10 400	619 450	-945 182	-137 368
Disposition enl. årsstämmobeslut			-137 368	137 368
Reservering underhållsfond		244 000	-244 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-91 977	91 977	
Årets resultat				16 185
Vid årets slut	10 400	771 473	-1 234 573	16 185

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 082 550
Årets resultat	16 185
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-244 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	91 977
Summa	-1 218 388

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 1 218 388
--	--------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	528 390	516 744
Övriga rörelseintäkter	Not 3	91 249	37 948
Summa rörelseintäkter		619 639	554 692
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-405 465	-496 961
Övriga externa kostnader	Not 5	-65 551	-64 715
Personalkostnader	Not 6	-13 471	-6 571
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-92 625	-92 625
Summa rörelsekostnader		-577 112	-660 872
Rörelseresultat		42 527	-106 180
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		913	1 041
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-27 255	-32 229
Summa finansiella poster		-26 342	-31 188
Resultat efter finansiella poster		16 185	-137 368
Årets resultat		16 185	-137 368

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	1 132 088	1 217 544
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	14 340	21 509
Summa materiella anläggningstillgångar		1 146 427	1 239 053
Summa anläggningstillgångar		1 146 427	1 239 053
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 958	1 954
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	13 172	12 163
Summa kortfristiga fordringar		15 130	14 117
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	440 170	358 671
Summa kassa och bank		440 170	358 671
Summa omsättningstillgångar		455 300	372 788
Summa tillgångar		1 601 727	1 611 841

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 400	10 400
Fond för yttre underhåll		771 473	619 450
Summa bundet eget kapital		781 873	629 850
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 234 573	-945 182
Årets resultat		16 185	-137 368
Summa fritt eget kapital		-1 218 388	-1 082 550
Summa eget kapital		-436 516	-452 700
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	1 171 945	1 197 769
Summa långfristiga skulder		1 171 945	1 197 769
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut (amorteringar samt omförhandlingar lån)	Not 13	715 824	758 324
Leverantörsskulder		40 538	544
Skatteskulder		815	1 873
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	109 121	106 031
Summa kortfristiga skulder		866 298	866 772
Summa eget kapital och skulder		1 601 727	1 611 841

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	16 185	-137 368
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	92 625	92 625
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	108 810	-44 743
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-1 013	969
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	42 026	27 232
Kassaflöde från den löpande verksamheten	149 823	-16 542
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-68 324	-83 324
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-68 324	-83 324
Årets kassaflöde	81 499	-99 866
Likvidamedel vid årets början	358 671	458 536
Likvidamedel vid årets slut	440 170	358 671

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
Fiberbroadband	Linjär	10
Restpost	Linjär	22
Entrédörrar	Linjär	20
Relining	Linjär	25
Värmecentral	Linjär	25
Elstammar	Linjär	40
Tak	Linjär	40

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	528 390	516 744
Summa nettoomsättning	528 390	516 744

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	30 960	30 960
Övriga ersättningar	3 765	6 927
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	1
Övriga rörelseintäkter	0	60
Försäkringsersättningar	56 525	0
Summa övriga rörelseintäkter	91 249	37 948

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-91 977	-170 250
Reparationer	-102 960	-105 226
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-14 290	-13 770
Försäkringspremier	-7 023	-6 854
Kabel- och digital-TV	-30 815	-30 840
Förbrukningsinventarier	-1 849	-2 463
Vatten	-37 085	-34 835
Fastighetsel	-22 991	-33 151
Uppvärmning	-75 350	-82 369
Sophantering och återvinning	-14 125	-13 203
Förvaltningsarvode drift	-7 000	-4 000
Summa driftskostnader	-405 465	-496 961

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-40 169	-39 276
Arvode, yrkesrevisorer	-14 125	-14 375
Övriga förvaltningskostnader	-978	-2 166
Kreditupplysningar	0	-240
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 441	-6 927
Kontorsmateriel	-1 980	0
Bankkostnader	-2 059	-1 730
Övriga externa kostnader	-799	0
Summa övriga externa kostnader	-65 551	-64 715

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-5 000	-5 000
Övriga personalkostnader	-6 900	0
Sociala kostnader	-1 571	-1 571
Summa personalkostnader	-13 471	-6 571

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-85 456	-85 456
Avskrivning Maskiner och inventarier	-7 170	-7 170
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-92 625	-92 625

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-27 255	-32 229
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-27 255	-32 229

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	164 546	164 546
Mark	39 454	39 454
Tillkommande utgifter	2 553 906	2 553 906
	2 757 906	2 757 906
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 757 906	2 757 906
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-164 546	-164 546
Tillkommande utgifter	-1 375 816	-1 290 360
	-1 540 362	-1 454 906
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-85 456	-85 456
	-85 456	-85 456
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 625 818	-1 540 362
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 132 088	1 217 544
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	39 454	39 454
Tillkommande utgifter	1 092 634	1 178 090
Taxeringsvärden		
Bostäder	6 384 000	6 384 000
Totalt taxeringsvärde	6 384 000	6 384 000
<i>varav byggnader</i>	<i>4 112 000</i>	<i>4 112 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>2 272 000</i>	<i>2 272 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	35 849	35 849
	35 849	35 849
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	35 849	35 849
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-14 340	-7 170
	-14 340	-7 170
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-7 170	-7 170
	-7 170	-7 170
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-21 509	-14 340
	-21 509	-14 340
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	14 340	21 509
Restvärde enligt plan vid årets slut		
Varav		
Inventarier och verktyg	14 340	21 509

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	8 032	7 023
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 140	5 140
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 172	12 163

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	307 245	308 386
Transaktionskonto	132 924	50 285
Summa kassa och bank	440 170	358 671

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	1 887 769	1 956 093
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-692 500	-
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-23 324	-758 324
Långfristig skuld vid årets slut	1 171 945	1 197 769

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. Skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK		2020-04-24	300 000	0	300 000	0
SWEDBANK	1,33%	2020-06-28	375 000	0	375 000	0
SWEDBANK		2021-01-25	62 500	0	62 500	0
SWEDBANK	1,04%	2021-04-28	0	722 500	30 000	692 500
SWEDBANK	1,33%	2022-02-11	1 218 593	0	23 324	1 195 269
Summa			1 956 093	722 500	790 824	1 887 769

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 23 324 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av upptaget kortfristig lån så kommer föreningen att faktiskt amortera ytterligare 60 000 kr.

Beaktat villkorsändringsdagar samt aktuella redovisningsprinciper så förfaller av den långfristiga skulden 1 171 945 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen och ingen skuld kvarstår senare än 5 år efter bokslutsdagen.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	4 713	3 142
Upplupna räntekostnader	2 478	1 815
Upplupna elkostnader	1 990	3 998
Upplupna värmekostnader	25 864	23 504
Upplupna kostnader för renhållning	480	120
Upplupna revisionsarvoden	14 000	13 750
Upplupna styrelsearvoden	15 000	10 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 060
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	44 596	45 642
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	109 121	106 031

Not Ställda säkerheter**2020-12-31****2019-12-31**

Fastighetsinteckningar

2 457 000

2 457 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

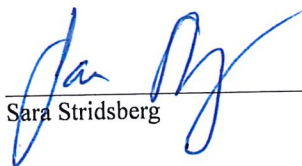
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

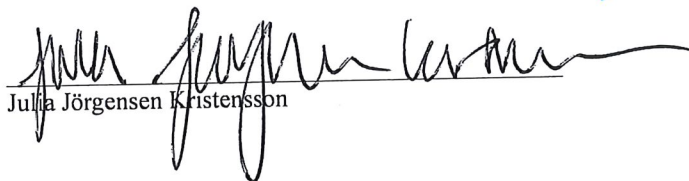
Styrelsens underskrifter

Vellinge 30/3-21

Ort och datum

Andreas Hagtorn
Ordförande

Sara Stridsberg



Julia Jörgensen Kristensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 7/4-21

KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Storevång, org. nr 746000-0552

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Storevång för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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 misstag.

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

Revisorns ansvar

Våra 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, 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

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 Bostadsrättsföreningen Storevång för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 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 förlöpande 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 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.

Malmö den 7 april 2021

KPMG AB



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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

BRF Storevång

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Storevång 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

