

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Varvet-Hägern
Org nr: 769624-8413



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Varvet-Hägern 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 i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har sitt säte i Luleå Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. ökade driftskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på utfört underhåll. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån och att amorteringar under året. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 26% till 69%.

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) uppgår till 292%.

I resultatet ingår avskrivningar med 6 943 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 9 286 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 50 m², vilket motsvarar 8 procent av fastighetens totalyta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Hägern 12. På fastigheten finns fem flerfamiljshus med adresserna Residensgatan 4 och 6 samt Västra Varvgatan 20,22 och 24 i Luleå Kommun.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	15
2 rum och kök	207
3 rum och kök	197
4 rum och kök	57
6 rum och kök	7

Dessutom tillkommer

Lokaler (inkl förråd)	24
Garageplatser	352
Bilplatser	75

Bostäder bostadsrätt	30 063 m ²
Bostäder hyresrätt	3 398 m ²
Total bostadsarea	33 461 m ²

Årets taxeringsvärde	496 288 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	496 288 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 260 och planerat underhåll för 1 517. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningen har en underhållsplan som styrelsen ansvarar för samt att uppdatering sker årligen.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)	
Beskrivning	Belopp
Installationer	939 333
Gemensamma utrymmen	343 436
Garage	6 493
Huskropp utvändigt	40 000
Övrigt	187 718

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sven Nygård	Ordförande	2021
Peter Callgren	Vice ordförande	2021
Jan Bos	Sekreterare	2022
Stefan Malmström	Ledamot	2022
Riita Lundberg	Ledamot	2021
Siv Karlsson	Ledamot	2022
Olle Edström	Ledamot	2022
Maria Ekholm	Ledamot	2021
Pontus Johansson	Ledamot Hsb	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Borevision	Av Hsb Riksförbund utsedd revisor
Håkan Stenmark	Förtroendevald revisor

Valberedning	Uppdrag
Monika Almgren	Ordförande
Runo Öström	Ledamot

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter Sven Nygård, Peter Callgren, Maria Ekholm samt Siv Karlsson, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 610 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 71 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 60 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 621 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2020 då avgifterna höjdes med 2%.

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

Årsavgifterna 2020 uppgår i genomsnitt till 744 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 44 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 27 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var 432 bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	28 689	28 379	29 921	30 110	29 249
Resultat efter finansiella poster	2 343	3 489	3 121	-1 129	-3 247
Soliditet %	56	55	53	52	50
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	69	26	25	0	0
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	292				
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	744	792	739	739	725
Driftkostnader, kr/m ²	433	383	386	422	377
Underhållsfond, kr/m ²	242	160	238	201	161
Lån, kr/m ²	8 185	8 241	8 473	8 760	9 069

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas 5nclusiv kapital 5nclusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	315 494 589	34 774 664	8 810 593	-16 926 954	3 488 533
Disposition enl. årsstämmobeslut				3 488 533	-3 488 533
Reservering underhållsfond			1 395 000	-1 395 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 516 981	1 516 981	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	3 751 819	4 593 181			
Årets resultat					2 342 823
Vid årets slut	319 246 408	39 367 845	8 688 612	-13 316 440	2 342 823

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-13 438 421
Årets resultat	2 342 823
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 395 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 516 981
Summa	-10 973 616

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 10 973 616**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	28 689 337	28 379 266
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 558 210	1 495 425
Summa rörelseintäkter		30 247 547	29 874 691
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-14 479 500	-12 958 101
Övriga externa kostnader	Not 5	-675 243	-557 736
Personalkostnader	Not 6	-271 719	-276 973
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-6 942 979	-6 377 437
Summa rörelsekostnader		-22 369 441	-20 170 247
Rörelseresultat		7 878 106	9 704 444
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	35 015	5 204
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-5 570 298	-6 221 115
Summa finansiella poster		-5 535 283	-6 215 911
Resultat efter finansiella poster		2 342 823	3 488 533
Årets resultat		2 342 823	3 488 533

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	603 403 428	607 258 661
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	1 032 622	101 796
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	2 299 788	16 054
Summa materiella anläggningstillgångar		606 735 838	607 376 511
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		606 736 338	607 377 011
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	14 222	26 228
Övriga fordringar	Not 15	56 735	66 035
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	1 085 976	486 540
Summa kortfristiga fordringar		1 156 933	578 803
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 17	1 030 937	5 000 000
Summa kortfristiga placeringar		1 030 937	5 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	26 591 117	15 697 592
Summa kassa och bank		26 591 117	15 697 592
Summa omsättningstillgångar		28 778 987	21 276 395
Summa tillgångar		635 515 325	628 653 406

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		358 614 253	350 269 253
Fond för yttre underhåll		8 688 612	8 810 593
Summa bundet eget kapital		367 302 865	359 079 846
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 316 440	-16 926 954
Årets resultat		2 342 823	3 488 533
Summa fritt eget kapital		-10 973 616	-13 438 421
Summa eget kapital		356 329 248	345 641 425
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	237 668 600	200 921 240
Summa långfristiga skulder		237 668 600	200 921 240
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	36 198 890	78 101 390
Leverantörsskulder	Not 20	1 762 331	53 396
Skatteskulder	Not 21	93 564	72 323
Övriga skulder	Not 22	1 065	7 178
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	3 461 627	3 856 454
Summa kortfristiga skulder		41 517 477	82 090 741
Summa eget kapital och skulder		635 515 325	628 653 406

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 342 823	3 488 533
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	6 942 979	6 377 437
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	9 285 802	9 865 970
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-578 130	422 997
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	1 329 236	-4 338 465
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10 036 909	5 950 502
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	3 025 421	14 808 769
Investeringar i inventarier		
Investeringar i pågående byggnation	-2 283 734	8 399 647
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-5 155 140	-7 730 140
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	8 345 000	7 140 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 189 860	-590 140
Årets kassaflöde	6 924 464	-1 090 413
Likvidamedel vid årets början	20 697 591	21 788 004
Likvidamedel vid årets slut	27 622 056	20 697 591
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	2	-1

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Komponenter	Linjär	25-100
Inventarier	Linjär	5-20

Markvärdet 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	22 361 732	23 782 920
Hyror, bostäder	3 963 349	4 166 210
Hyror, lokaler	127 011	99 159
Hyror, garage	2 120 532	2 124 150
Hyror, p-platser	229 819	212 393
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-89 797	-2 032 682
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-9 340	-924
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-29 335	-27 189
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 412	-6 297
Rabatter	-1 145	0
Elavgifter	23 923	61 526
Summa nettoomsättning	28 689 337	28 379 266

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	1 272 672	1 270 050
Övriga lokalintäkter	1 500	3 600
Övriga avgifter	3 100	4 916
Övriga ersättningar	167 095	106 088
Fakturerade kostnader	6 300	20 188
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	12	3
Övriga rörelseintäkter	107 531	90 581
Summa övriga rörelseintäkter	1 558 210	1 495 425

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Underhåll	-1 516 981	-654 593
Reparationer	-1 260 425	-1 326 624
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-823 087	-797 971
Försäkringspremier	-448 358	-435 327
Kabel- och digital-TV	-1 332 599	-1 327 605
Serviceavtal	-4 574	17 026
Obligatoriska besiktningar	-35 480	-843
Bevakningskostnader	-86 443	-63 184
Övriga utgifter, köpta tjänster	-313 507	-17 983
Snö- och halkbekämpning	-318 441	-330 580
Statuskontroll	-438 563	0
Förbrukningsinventarier	-117 620	-136 578
Vatten	-1 039 696	-1 295 109
Fastighetsel	-1 845 343	-1 669 918
Uppvärmning	-2 296 458	-2 400 090
Sophantering och återvinning	-761 195	-766 943
Förvaltningsarvode drift	-1 840 729	-1 751 778
Summa driftskostnader	-14 479 500	-12 958 101

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Lokalkostnader	-4 000	0
Hyra inventarier & verktyg	-836	-35 223
Annonsering och reklam	-1 500	-8 200
Arvode, yrkesrevisorer	-24 500	-25 005
Övriga förvaltningskostnader	-11 297	-19 210
Kreditupplysningar	-13 102	-12 333
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-98 226	-56 866
Kontorsmateriel	-33 069	-20 246
Telefon och porto	-12 079	-9 164
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-17	-14 356
Medlems- och föreningsavgifter	-148 900	-148 900
Konsultarvoden	-272 829	-180 041
Bankkostnader	-19 047	-16 431
Övriga externa kostnader	-35 840	-11 761
Summa övriga externa kostnader	-675 243	-557 736

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-220 785	-225 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-11 000	0
Övriga kostnadsersättningar	-155	0
Övriga personalkostnader	-2 050	0
Sociala kostnader	-37 729	-51 573
Summa personalkostnader	-271 719	-276 973

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-6 796 874	-6 310 271
Avskrivning Markanläggningar	-36 528	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	-47 252	0
Avskrivning Maskiner och inventarier	-62 325	-67 166
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-6 942 979	-6 377 437

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	4 726
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	826	478
Övriga finansiella intäkter	34 189	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	35 015	5 204

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-5 570 018	-6 220 951
Övriga räntekostnader	-280	-164
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-5 570 298	-6 221 115

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	505 394 653	505 394 653
Mark	129 135 765	129 135 765
	634 530 418	634 530 418
Årets anskaffningar		
Byggnader	137 454	14 808 769
Standardförbättringar	2 108 135	
Bidrag hissar	-2 873 000	
Markanläggning	3 652 832	
	3 025 421	14 808 769
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	0	-150 552
	0	-150 552
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	637 555 839	649 188 635
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-41 929 974	-35 770 255
	-41 929 974	-35 770 255
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-6 844 125	-6 310 271
Årets avskrivning standardförbättringar	-47 252	
Årets avskrivning markanläggningar	-36 528	
	-6 927 905	-6 310 271
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-48 857 879	-42 080 526
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Uppskrivningar hänförliga till sålda/utrangerade fastigheter	0	150 112
	0	150 112
Restvärde enligt plan vid årets slut	603 403 428	607 258 661
Varav		
Byggnader	468 590 476	478 122 896
Mark	129 135 765	129 135 765
Standardförbättringar	2 060 883	
Markanläggningar	3 616 304	
Taxeringsvärden		
Bostäder	483 000 000	483 000 000
Lokaler	13 288 000	13 288 000

Totalt taxeringsvärde	496 288 000	496 288 000
<i>varav byggnader</i>	<i>322 288 000</i>	<i>322 288 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>174 000 000</i>	<i>174 000 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	723 447	722 044
	723 447	722 044
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	993 150	41 653
	993 150	41 653
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	0	-40 250
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	-40 250
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 716 597	723 447
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-621 651	-594 735
	-621 651	-594 735
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	40 250	40 250
	40 250	40 250
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-62 324	-67 166
	-62 324	-67 166
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-683 975	-621 651
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-683 975	-621 651
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 032 622	101 796
Varav		
Inventarier och verktyg	1 032 622	101 796

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2020-12-31	2019-12-31
Tillkommande under året	2 299 788	16 054
Vid årets slut	2 299 788	16 054

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	11 976	18 075
Kundfordringar	2 246	8 153
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	14 222	26 228

Not 15 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	56 735	66 035
Summa övriga fordringar	56 735	66 035

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	495 394	448 358
Förutbetalda driftkostnader	9 658	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	572 910	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 014	38 182
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 085 976	486 540

Not 17 Övriga kortfristiga placeringar

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristiga placeringar	1 030 937	5 000 000
Summa övriga kortfristiga placeringar	1 030 937	5 000 000

Not 18 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	26 591 117	15 697 592
Summa kassa och bank	26 591 117	15 697 592

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	273 867 490	279 022 630
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-36 198 890	-78 101 390
Långfristig skuld vid årets slut	237 668 600	200 921 240

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ingående.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
SEB	1,77%	2025-07-28	26 076 000,00	0,00	528 000,00	25 548 000,00
SEB	4,25%	2023-06-28	27 818 000,00	0,00	528 000,00	27 290 000,00
SEB	1,04%	2026-06-28	29 693 750,00	0,00	612 500,00	29 081 250,00
SEB	1,97%	2022-06-28	32 268 750,00	0,00	612 500,00	31 656 250,00
SEB	2,09%	2024-06-28	32 268 750,00	0,00	612 500,00	31 656 250,00
SEB	2,32%	2021-07-28	32 268 750,00	0,00	612 500,00	31 656 250,00
SEB	0,76%	2022-03-28	14 000 000,00	0,00	0,00	14 000 000,00
SEB	1,53%	2023-03-28	24 541 880,00	0,00	508 640,00	24 033 240,00
SEB	1,11%	2028-07-28	32 268 750,00	0,00	612 500,00	31 656 250,00
SEB	1,34%	2030-06-28	27 818 000,00	0,00	528 000,00	27 290 000,00
Summa			279 022 630,00	0,00	5 155 140,00	273 867 490,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 4 542 640 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld även ett lån att omförhandla under nästa 31 656 250 kr betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 4 542 640 kr årligen

Not 20 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	1 715 280	53 396
Ej reskontraförda leverantörsskulder	47 051	0
Summa leverantörsskulder	1 762 331	53 396

Not 21 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	6 355	72 323
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	823 087	0
Debiterad preliminärskatt	-735 878	0
Summa skatteskulder	93 564	72 323

Not 22 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld för moms	11 031	0
Clearing	-9 966	7 178
Summa övriga skulder	1 065	7 178

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner	122 400	116 025
Upplupna sociala avgifter	38 460	36 455
Upplupna räntekostnader	155 015	169 662
Upplupna driftskostnader	13 000	18 000
Upplupna elkostnader	177 783	305 928
Upplupna värmekostnader	325 133	572 060
Upplupna revisionsarvoden	24 750	25 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	87 834	309 165
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	6 628
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 517 252	2 297 530
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 461 627	3 856 454

Not Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Företagsinteckning	300 000 000	300 000 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

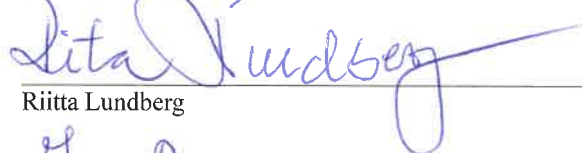
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Luleå 2021-04-14
Ort och datum


Sven Nygård

Sven Nygård


Riitta Lundberg

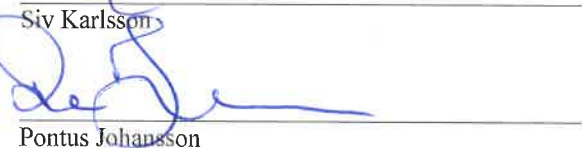
Riitta Lundberg


Jan Bos

Jan Bos


Siv Karlsson

Siv Karlsson


Pontus Johansson

Pontus Johansson


Peter Callgren

Peter Callgren


Maria Ekholm

Maria Ekholm


Olle Edström

Olle Edström


Stefan Malmström

Stefan Malmström


Håkan Stenmark

Håkan Stenmark
Föreningsvald revisor

Sundsvik 20/4 - 21


Pia Andersson

Pia Andersson
HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Varvet-Hägern i Luleå, org.nr. 769624-8413

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Varvet-Hägern i Luleå för räkenskapsåret 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 god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisning

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 revisionsssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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



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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Varvet-Hägern i Luleå för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Sundsvall den 20, 4 2021



Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Håkan Stenmark
Av föreningen vald 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, fastighetservice 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 förutbetalad 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 förutbetalad 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.

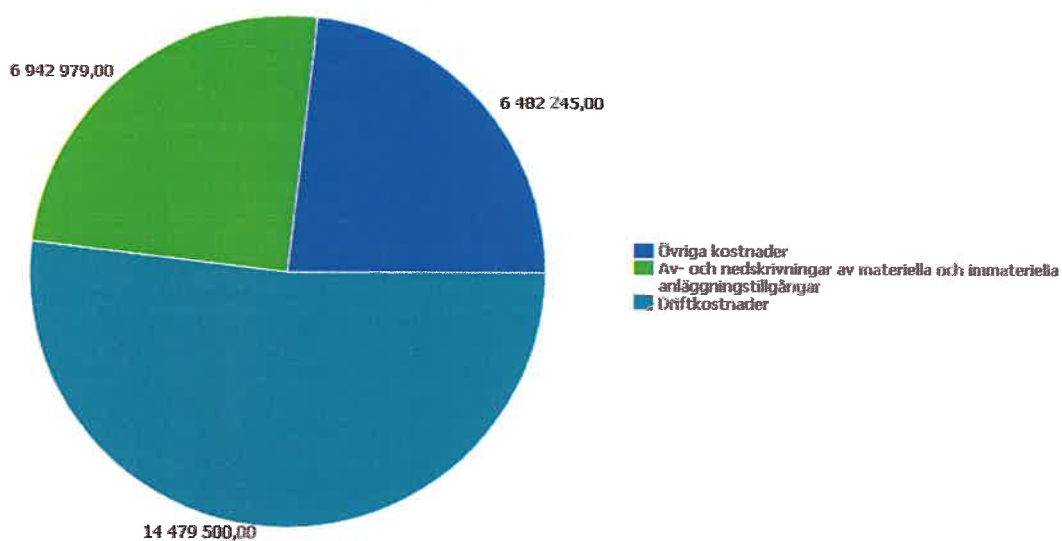
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

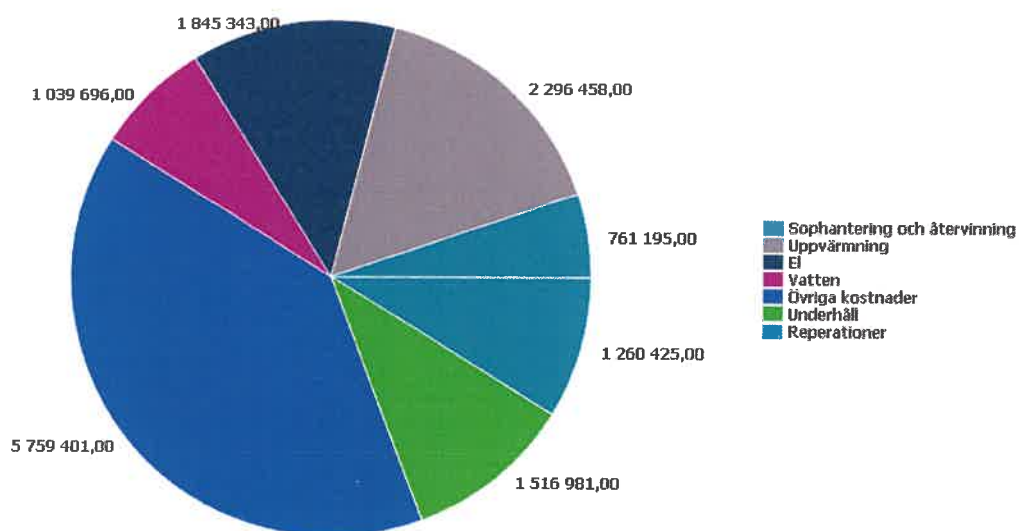
Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	14 479 500	12 958 101
Övriga externa kostnader	675 243	557 736
Personalkostnader	271 719	276 973
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6 942 979	6 377 437
Finansiella poster	5 535 283	6 215 911
Summa kostnader	27 904 724	26 386 158



Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	1 636 125	1 701 404
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	16 175	18 739
Trädgårdsskötsel grundavtal	39 375	0
Trädgårdsskötsel extra debiterat	74 891	4 344
Serviceavtal	4 574	-17 026
Inre skötsel/städ grund	39 593	0
Inre skötsel/städ extra	34 569	27 290
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	29 587	0
Hissbesiktning	5 893	843
Statuskontroll	438 563	0
Bevakningskostnader	86 443	63 184
Abonnemang brandlarm	6 138	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	307 369	17 983
Snö- och halkbekämpning	318 441	330 580
Rep bostäder utg för köpta tj	54 600	55 642
Rep lokaler utg för köpta tj	0	7 327
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	148 525	173 513
Summa driftkostnader	14 479 500	12 958 101



BRF Varvet-Hägern

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Varvet-Hägern i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

