



ÅRSREDOVISNING 2020

Brf Källan i Umeå

769631-6798

2020-01-01 - 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Källan i Umeå, 769631-6798 får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades den 29 januari 2016 och registrerades den 11 februari 2016 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 2016 på fastigheten Källan 1 och Vårdträdet 1 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Sagovägen 63 och Lyktvägen 3. Säte är Umeå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Västerbotten. Försäkringen omfattar också styrelseansvarsförsäkring samt det bostadsrättstillägg som medlemmarna annars måste ha i sin hemförsäkring.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
Bostäder (bostadsrätt)	46	1 657
Bilplatser med motorvärmare, varav 2 handikapplatser	23	

Produktionen

Produktionen färdigställdes under 2016 med inflyttningar 2016-10-31 och 2016-11-30

Enligt det beviljade bygglovet för Vårdträdet fick ingen utpassage göras till Alfens Alle från den gång och cykelväg som löper mellan radhusens parkering och fram till och med föreningen cykelskärmatak. Vägen har dock, sedan byggstaketet togs bort använts som genväg till busshållplatsen, inte bara av föreningens medlemmar, utan också av de flesta andra boende i närområdet. Då enda möjligheten att stoppa den trafiken skulle vara ett högt plank eller stängsel har föreningen gjort en underhandsöverenskommelse med gatu- och parkförvaltningen om att NCC när de färdigställde markarbetena fick lov att dra ut en provisorisk grusväg till busshållplatsen med löfte om att en bättre lösning ska tas fram när busshållplatsen görs om och en liten park anläggs.

Förvaltning

Föreningen har avtal med HSB Norr avseende den administrativa förvaltningen. Överlåtelseavgifter och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Avgift för andrahandsuthyrning tas ut enligt stadgarna och tillfaller föreningen som kompensation för det merarbete som en andrahandsuthyrning medför för föreningen.

Ett mindre avtal avseende den tekniska förvaltningen har också tecknats med HSB Norr. Detta eftersom föreningen omfattas av den produktionsgaranti som redovisas ovan. HSB sköter också snöröjning och sandning på Lyktvägen medan motsvarande uppgift avseende Sagovägen sköts av Umeå Förvaltning som sedan tidigare har uppdraget att sköta dessa uppgifter åt Vårdträdet's samfällighetsförening. Tillsammans med samfällighetsföreningen har en utvärdering startat för att visa vilken lösning som blir mest förmånlig i framtiden.

Föreningen har serviceavtal med Kone gällande hisskötsel inklusive hisslarm samt avtal med Ragn-Sells gällande källsortering i sophuset på Lyktvägen.

Vårdrådets Samfällighetsförening

Föreningen har andel i gemensamhetsanläggningen Vårdrådet GA:2 som avser det gemensamma sophuset på Sagovägen och skötsel av gång och cykelvägen mellan föreningens gräsmatta och radhusen fram till radhusens parkeringsplatser och infarten till sophuset från Sagovägen. Föreningen betalar lägenhetsavgifterna för hämtning av matavfall och brännbart direkt till VAKIN vikt avgifterna för brännbart avtal faktureras via samfällighetsföreningen. Samfällighetsföreningen fakturerar också föreningen för den källsortering som Ragn-Sells hanterar i det sophuset. Den förrättning som styr kostnadsfördelningen mellan föreningen och samfälligheten kommer att omprövas tillsammans med frågan om markanvändningen på Vårdrådet som redovisas ovan. Ett bra underlag finns i och med att föreningen kan jämföra med kostnaderna för det egna sophuset på Lyktvägen och föreningens två hus är exakt och sopmängderna därmed är jämförbara.

Ekonomi

Då föreningen är nybyggd och inga större underhållsåtgärder finns i närtid har styrelsen beslutat att föreningen tillsvidare ska tillämpa avskrivningsreglerna enligt Bokföringsnämnden BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avsättningar och uttag ur fond för yttre underhåll sker, enligt stadgarna, som resultatdisposition av styrelsen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad tar föreningen ut en avgift på 10 % av prisbasbeloppet av lägenhetsinnehavaren.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 612 kr/m² bostadslägenhetsyta. Från och med 2021-01-01 har årsavgifterna höjts 3,5% för att säkerställa en långsiktigt stabil ekonomisk utveckling.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 19 553 600 kr. Under året har föreningen amorterat 161 600 kr.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Robin Andersson	ordförande
Jonathan Koppelman	ledamot
Isak Edin	ledamot
Paulina Tapia	ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Robin Andersson.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmateknare har varit Robin Andersson, Jonathan Koppelman, Isak Edin och Paulina Tapia, två i förening.

Ordinarie revisor har varit PWC, med huvudansvarig revisor Marcus Sundberg (auktoriserad revisor). Ingen revisorsuppleant har utsetts.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-03. Vid stämman deltog 4 medlemmar.

Avtalstyp

Datakommunikation
Administration
Fastighetsskötsel
El
Fjärrvärme

Leverantör

Umeå Energi
HSB Norr
HSB Norr
Umeå Energi
Umeå Energi

Medlemsinformation

Under året har 11 lägenhetsöverlåtelser skett. Föreningen hade vid årets slut 84 (77) medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet kan överstiga antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	1 290	1 393	1 310	1 284
Resultat efter fin.poster i tkr	-326	-295	-370	-228
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	611	588	537	537
Driftskostnad, kr/m2 bostadsyta	556	590	575	515
Låneskuld, kr/m2 bostadsyta	11 801	11 898	11 996	12 093
Genomsnittlig ränta lån i %	1,21	1,21	1,18	1,11
Yttre underhållsfond, kr/m2 bostadsyta	167	127	87	47
Soliditet i %*	68,5	68,5	68,4	68,3
Sparande, kr/m2 bostadsyta**	85	104	59	144

* Soliditet = Eget kapital/totalt kapital

** Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

Under 2018 har vissa poster i resultaträkningen klassificerats på annat sätt än tidigare år. 2017 års siffror har anpassats till 2018 års omklassificering. 2016 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig. Posterna som omrubricerats är av mindre karaktär.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	44 140 000	209 887	-785 088	-295 225
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-06-03			-295 225	295 225
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-		
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		66 280	-66 280	
Årets resultat				-326 361
Vid årets slut	44 140 000	276 167	-1 146 593	-326 361

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-1 146 593
Årets resultat	-326 361
Totalt att disponera	-1 472 954

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	-1 472 954
-------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 290 279	1 393 022
Övriga rörelseintäkter	3	52 585	20 404
Summa rörelseintäkter		1 342 864	1 413 426
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-921 884	-978 209
Övriga externa kostnader	5	-20 141	-13 881
Personalkostnader	6	-23 069	-9 062
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-467 500	-467 500
Summa rörelsekostnader		-1 432 593	-1 468 652
Rörelseresultat		-89 729	-55 226
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	272	339
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-236 904	-240 338
Summa finansiella poster		-236 632	-239 999
Resultat efter finansiella poster		-326 361	-295 225
Resultat före skatt		-326 361	-295 225
Årets resultat	10	-326 361	-295 225

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11,18	62 327 450	62 794 950
		62 327 450	62 794 950
Summa anläggningstillgångar		62 327 450	62 794 950
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	7 363
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	22 867	28 052
		22 867	35 415
<i>Kassa och bank</i>		363 365	338 947
Summa omsättningstillgångar		386 232	374 362
SUMMA TILLGÅNGAR		62 713 682	63 169 312

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		44 140 000	44 140 000
Yttre underhållsfond	13	276 167	209 887
		<u>44 416 167</u>	<u>44 349 887</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 146 593	-785 088
Årets resultat		-326 361	-295 225
		<u>-1 472 954</u>	<u>-1 080 313</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		42 943 213	43 269 574
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14,18	12 912 000	19 553 600
		<u>12 912 000</u>	<u>19 553 600</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	6 641 600	161 600
Leverantörsskulder		63 344	45 641
Övriga skulder	16	1 271	3 638
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	152 254	135 259
		<u>6 858 469</u>	<u>346 138</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 713 682	63 169 312

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år och skrivs av i snitt med 0,8 % på anskaffningsvärdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en ändring av redovisningsprinciper gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens ekonomiska plan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Avgifter	1 013 232	974 352
Hysesintäkter	66 250	65 411
Intäkter el	82 800	82 800
Intäkter vatten	86 856	86 856
Intäkter bredband	21 750	165 468
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	19 391	18 333
	<u>1 290 279</u>	<u>1 393 220</u>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-	-198
	<u>1 290 279</u>	<u>1 393 022</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	52 585	20 404
	52 585	20 404

Not 4 Driftskostnader

	<i>2020</i>	<i>2019</i>
Fastighetsskötsel	167 416	145 747
Snöröjning och halkbekämpning	68 061	45 660
Reparationer	57 029	23 766
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	133 664	165 536
Uppvärmning	138 670	154 635
Vatten	116 912	102 126
Renhållning	34 672	32 835
Förvaltningskostnader	133 689	139 527
Försäkringar	25 643	23 809
Kommunikation och media		
Datakommunikation	46 128	144 568
	921 884	978 209

Not 5 Övriga externa kostnader

	<i>2020</i>	<i>2019</i>
Förbrukningsinventarier	10 469	2 239
Telefon och porto mm	2 299	3 971
Kundförluster	120	212
Bank och konsultkostnader	5 704	6 071
Bolagsverket, gåvor	1 549	700
Förenings - och medlemsaktivitet	-	688
	20 141	13 881

Not 6 Personalkostnader

	<i>2020</i>	<i>2019</i>
Föreningen har inga anställda		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	15 000	7 500
Bilersättningar	231	-
Sociala kostnader förtroendevalda	4 713	1 562
Övriga personalkostnader	3 125	-
	23 069	9 062

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	<i>2020</i>	<i>2019</i>
Byggnader	467 500	467 500
	467 500	467 500

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Övriga ränteintäkter	272	339
	<u>272</u>	<u>339</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	236 904	240 338
	<u>236 904</u>	<u>240 338</u>

Not 10 Årets resultat

	2020	2019
Årets resultat	-326 361	-295 225
Reservering till yttre underhållsfond	-66 280	-66 280
+ Överskott/- Underskott efter disposition av underhåll	<u>-392 641</u>	<u>-361 505</u>

Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll. Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens ekonomiska plan.

Not 11 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	56 100 000	56 100 000
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>56 100 000</u>	<u>56 100 000</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-1 425 875	-958 375
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-467 500	-467 500
Summa ackumulerade avskrivningar	<u>-1 893 375</u>	<u>-1 425 875</u>

Bokfört värde byggnader	54 206 625	54 674 125
Bokfört värde mark	8 120 825	8 120 825
Summa bokfört värde byggnader och mark	<u>62 327 450</u>	<u>62 794 950</u>

Taxeringsvärde byggnader (värdeår 2016):	22 000 000	22 000 000
Taxeringsvärde mark:	3 960 000	3 960 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Sopor	853	6 812
Fastighetsförsäkring	22 014	21 240
	<u>22 867</u>	<u>28 052</u>

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	209 887	143 607
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	66 280	66 280
Fondbehållning vid årets slut	<u>276 167</u>	<u>209 887</u>

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
SEB, 40655352	2021-12-28	1,51	6 534 000	6 588 000
SEB, 40655336	2023-12-28	1,10	6 534 000	6 588 000
SEB, 40655301	2022-12-28	1,00	6 485 600	6 539 200
Totala skulder på bokslutsdagen			19 553 600	19 715 200
Nästa års amortering			-161 600	-161 600
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-646 400	-646 400
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			18 745 600	18 907 200
Totala skulder på bokslutsdagen			19 553 600	19 715 200
Avgår kortfristig del			-6 641 600	-161 600
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			12 912 000	19 553 600

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	161 600	161 600
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	6 480 000	-
	6 641 600	161 600

Not 16 Övriga skulder

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Övriga kortfristiga skulder	1 271	3 638
	1 271	3 638

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Räntor	3 289	3 317
Förutbetalda avgifter/hyror	98 846	81 799
PWC	18 000	13 400
El	11 895	14 583
Fjärrvärme	16 380	18 316
Bredband	3 844	3 844
	152 254	135 259

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	35 000 000	35 000 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	35 000 000	35 000 000

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

Underskrifter

Umeå 2021-.....-.....

Robin Andersson

Jonathan Koppelman

Isak Edin

Paulina Tapia

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-.....-.....

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Marcus Sundberg
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar).

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t.ex. fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långfristiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årligen avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a. i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

En äkta bostadsrättsförening (s.k. privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60 % består i att åtta sina medlemmar

tillhandahålla bostäder (i förekommande fall lokaler) i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (s.k. oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag.

En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Övriga inkomster och utgifter beskattas inte. Medlemmarna i privatbostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

Ett oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter medlemmarna i ett oäkta bostadsföretag beskattas för hyresförmån av att bo i fastigheten. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

Vad är en bostadsrätt?

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

Måste man vara medlem i föreningen?

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet. Om man inte blir antagen som medlem i föreningen kan man få frågan prövad i hyresnämnden.

Ägare

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten kan överlåtas eller säljas.

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta organ. Här ska bl.a. beslutas fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka olika frågor styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för skötseln av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

Hur fungerar ekonomin?

En bostadsrättsförening ska själv betala sina kostnader, Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi. Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmarnas intresse - framförallt de ekonomiska - på bästa sätt. En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration mm.

Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?

Det finns inga arvodesnivåer som kan sägas vara normala. Alltifrån inget arvode alls till relativt höga belopp förekommer. Det är ansvarsfullt att vara styrelseledamot men också givande. Lagen säger inget om arvodering, men i stadgarna finns oftast en bestämmelse om arvode ska fattas av ordinarie föreningsstämma.

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras men ett s.k. bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer avgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.

Drabbas alla andra i föreningen om någon inte har råd att betala sina kostnader?

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningen kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse att föreningens ekonomi sköt på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningen medlemmar väljer. En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli vräkt. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter mm genom panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses och priset. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättningarna att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.

Deltagare

BRF KÄLLAN I UMEÅ 769631-6798 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-04-19 08:41:32 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ROBIN ANDERSSON

Datum

Robin Andersson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2021-04-19 16:51:54 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Erik Isak Edin

Datum

Isak Edin

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2021-04-19 13:59:37 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JONATHAN KOPPELMAN

Datum

Jonathan Koppelman

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2021-04-19 08:46:41 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Paulina Fernanda R Tapia Balado

Datum

Paulina Tapia

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-04-20 09:50:53 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Leif Marcus Sundberg

Datum

Marcus Sundberg
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Källan i Umeå org.nr 769631-6798

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Källan i Umeå 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen 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 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 revisions sed 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 Källan i Umeå för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Umeå den dag som framgår av min digitala underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Marcus Sundberg
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-04-20 09:52:07 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Leif Marcus Sundberg

Datum

Marcus Sundberg
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post