

---

# Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Sabeln 3  
Org nr: 769625-5715



**DAGORDNING**  
**VID**  
**ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA**  
**Måndag den 29 april 2019 kl 19:00**  
**Källarlokalen Hagmarksvägen 3 B**

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Val av stämмоordförande
- 3) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 4) Godkännande av röstlängd
- 5) Faställande av dagordningen
- 6) Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
- 7) Fråga om kallelse behörigen skett
- 8) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- 9) Framläggande av revisorernas berättelse
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt de fastställda balansräkningarna
- 12) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- 13) Beslut om arvoden till styrelseledamöter och revisorer för tiden intill nästkommande ordinarie föreningsstämma samt principer
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- 16) Val av valberedning
- 17) Övriga i kallelsen anmälda ärenden
- 18) Stämmans avslutande

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	3
Resultaträkning .....	8
Balansräkning .....	9
Noter .....	11

**Bilagor**  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Sabeln 3 får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2018-01-01 till 2018-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen bildades den 5 november 2012 och registrerades den 22 november 2012. Föreningen bildades för att förvärva fastigheten Sabeln 3 i Umeå och ombilda de 12 lägenheterna till bostadsrätt. Endast en lägenhet är idag upplåten med hyresrätt.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är fortfarande ett underskott som emellertid är betydligt lägre än förra året.

Reparationskostnaderna är i nivå med förra året. Underhållskostnaderna är däremot betydligt lägre. Driftkostnaderna exklusive underhåll ligger på ungefär samma nivå som föregående år. Räntekostnaderna har ökat något.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd, den ger ej full kostnadstäckning (-182 tkr). Om man bortser från avskrivningarna, som inte genererar någon utbetalning, ger budgeten full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 218 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -24 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sabeln 3 i Umeå kommun. På fastigheten finns en byggnad med 12 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1946. Fastighetens adress är Hagmarksvägen 3 A-B i Umeå.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
4	4	4	12

### Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
3	8

Total bostadsarea 659 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 8 183 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 8 183 000 kr

Riksbyggens kontor i Umeå 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 52 tkr och planerat underhåll för 27 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.

Föreningens underhållsplan enligt ekonomiska planen visar ett underhållsbehov på 1 529 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 20 tkr.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

#### Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	27 tkr

Årets utförda underhåll avser arbeten på entrétag

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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Jonsson	Ordförande	2019
Marie Antonsson	Sekreterare	2019
Per Helmersson	Vice ordförande	2019
Alf Falk	Ledamot	2019

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Nicklas Larsson	Suppleant	2019
Ousmane Camara	Suppleant	2019

#### Revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie revisorer

KPMG AB	Auktoriserad revisor
---------	----------------------

#### Valberedning

Per Helmersson  
Anders Jonsson

## 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 12 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 12 personer.

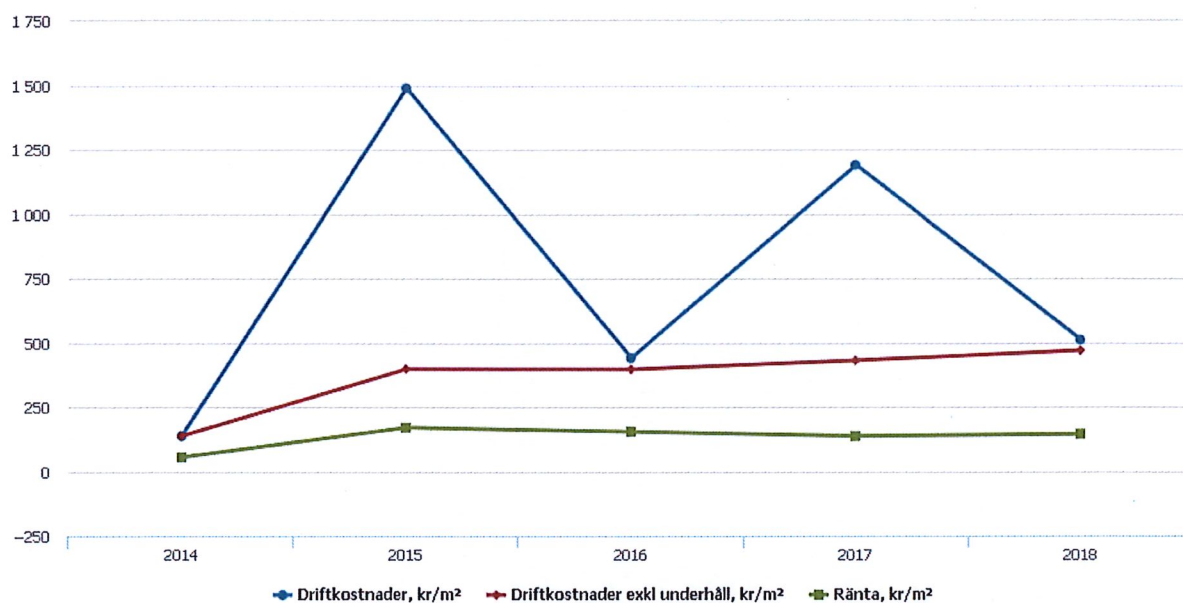
Föreningens årsavgift ändrades 2018-04-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2019-01-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 685 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har inga överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år inga).

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	543	536	521	533	155
Resultat efter finansiella poster	-242	-612	-206	-922	17
Resultat exklusive avskrivningar	-24	-394	12	-704	54
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-44	-414	-8	-724	47
Soliditet %	48	49	51	48	53
Likviditet %	649	707	903	259	596
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	725	719	656	603	147
Driftkostnader, kr/m²	510	1 190	441	1 489	137
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m²	469	431	397	398	137
Ränta, kr/m²	144	137	154	170	55
Underhållsfond, kr/m²	0	0	0	0	10
Lån, kr/m²	10 774	10 831	10 823	10 823	10 061

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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	8 215 000	513 250	-	-1 110 698	-612 464
Disposition enl. årsstämmobeslut				-612 464	612 464
Reservering underhållsfond			20 000	-20 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-20 000	20 000	
Årets resultat					-241 725
<b>Vid årets slut</b>	<b>8 215 000</b>	<b>513 250</b>	<b>-</b>	<b>-1 723 162</b>	<b>-241 725</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-1 723 162
Årets resultat	-241 725
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-20 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	20 000
<b>Summa</b>	<b>-1 964 887</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning** - 1 964 887

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	542 811	536 186
Övriga rörelseintäkter	Not 3	36 001	36 012
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>578 812</b>	<b>572 198</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-335 975	-780 123
Övriga externa kostnader	Not 5	-155 945	-91 313
Personalkostnader	Not 6	-18 366	-9 233
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-218 017	-218 017
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-728 303</b>	<b>-1 098 686</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-149 491</b>	<b>-526 488</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 862	3 719
Räntekostnader och liknande resultatposter		-95 096	-89 696
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-92 233</b>	<b>-85 976</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-241 725</b>	<b>-612 464</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-241 725</b>	<b>-612 464</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	12 911 083	13 127 544
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	23 325	24 880
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 934 408</b>	<b>13 152 424</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 934 408</b>	<b>13 152 424</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		59	26 272
Övriga fordringar	Not 10	20 714	16 642
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	36 636	32 587
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>57 409</b>	<b>75 501</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 12	1 041 051	1 034 045
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 041 051</b>	<b>1 034 045</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 098 461</b>	<b>1 109 546</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>14 032 868</b>	<b>14 261 970</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	8 728 250	8 728 250
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>8 728 250</b>	<b>8 728 250</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-1 723 162	-1 110 698
Årets resultat	-241 725	-612 464
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 964 887</b>	<b>-1 723 162</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>6 763 363</b>	<b>7 005 088</b>
<b>SKULDER</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	7 100 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>7 100 000</b>	<b>7 100 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	51 081	33 315
Skatteskulder	Not 14	34 564
Övriga skulder	Not 15	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	83 860
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>169 505</b>	<b>156 882</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>14 032 868</b>	<b>14 261 970</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	52
Tillkommande utgifter	Linjär	40
Maskiner	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	448 911	442 286
Hyror, bostäder	46 200	46 199
Hyror, garage	19 800	19 800
Hyror, p-platser	27 900	27 900
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>542 811</b>	<b>536 186</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kabel-tv-avgifter	36 000	36 000
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	12
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>36 001</b>	<b>36 012</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-27 156	-497 334
Reparationer	-52 227	-45 326
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-17 414	-17 150
Försäkringspremier	-15 036	-14 823
Kabel- och digital-TV	-34 023	-37 128
Serviceavtal	-7 961	-7 709
Obligatoriska besiktningar	-9 563	-6 144
Bevakningskostnader	-259	-324
Snö- och halkbekämpning	-17 226	-14 710
Förbrukningsinventarier	-311	-240
Vatten	-32 286	-24 250
Fastighetsel	-26 546	-24 093
Uppvärmning	-79 461	-76 369
Sophantering och återvinning	-16 505	-14 524
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-335 975</b>	<b>-780 123</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-78 232	-75 141
Arvode, yrkesrevisorer	-21 625	-8 063
Övriga förvaltningskostnader	-8 733	-5 021
Kontorsmateriel	0	-1 113
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-26 213	0
Bankkostnader	-1 065	-630
Övriga externa kostnader	-20 077	-1 345
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-155 945</b>	<b>-91 313</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-5 950	-6 500
Sammanträdesarvoden	-5 865	-525
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 160	0
Sociala kostnader	-4 391	-2 208
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-18 366</b>	<b>-9 233</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning byggnader	-209 994	-209 994
Avskrivningar tillkommande utgifter	-6 468	-6 468
Avskrivning maskiner och inventarier	-1 555	-1 555
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-218 017</b>	<b>-218 017</b>

**Not 8 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	10 954 670	10 954 670
Mark	2 600 000	2 600 000
Tillkommande utgifter	258 720	258 720
	<b>13 813 390</b>	<b>13 813 390</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>13 813 390</b>	<b>13 813 390</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-666 442	-456 448
Tillkommande utgifter	-19 404	-12 936
	<b>- 685 846</b>	<b>- 469 384</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-209 994	-209 994
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-6 468	-6 468
	<b>- 216 462</b>	<b>- 216 462</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 902 307</b>	<b>- 685 846</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>12 911 083</b>	<b>13 127 544</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	10 078 235	10 288 228
Mark	2 600 000	2 600 000
Tillkommande utgifter	232 848	239 316
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	8 046 000	8 046 000
Lokaler	137 000	137 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>8 183 000</b>	<b>8 183 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>5 480 000</i>	<i>5 480 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>2 703 000</i>	<i>2 703 000</i>

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner	30 047	30 047
	<b>30 047</b>	<b>30 047</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>30 047</b>	<b>30 047</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner	-5 167	-3 612
	<b>- 5 167</b>	<b>- 3 612</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner	-1 555	-1 555
	<b>- 1 555</b>	<b>- 1 555</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 6 722</b>	<b>- 5 167</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>23 325</b>	<b>24 880</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner	23 325	24 880

**Not 10 Övriga fordringar**

	2018-12-31	2017-12-31
Ej redovisade kortinköp	3 758	0
Skattekonto	16 956	16 642
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>20 714</b>	<b>16 642</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna ränteintäkter	3 877	0
Förutbetalda försäkringspremier	10 199	9 936
Förutbetalt förvaltningsarvode	20 251	19 558
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 186	3 093
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>40 513</b>	<b>32 587</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel SBAB	857 139	757 139
Transaktionskonto	181 050	276 906
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 038 189</b>	<b>1 034 045</b>



**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	7 100 000	7 100 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>7 100 000</b>	<b>7 100 000</b>

Kreditgivare	Räntesats *	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,26%	2019-08-23	2 200 000,00	0,00	0,00	2 200 000,00
SWEDBANK	0,82%	2019-08-28	2 200 000,00	0,00	0,00	2 200 000,00
SWEDBANK	1,23%	2022-10-25	2 700 000,00	0,00	0,00	2 700 000,00
<b>Summa</b>			<b>7 100 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7 100 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 0 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 0 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 7 100 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 14 Skatteskulder**

	2018-12-31	2017-12-31
Skatteskulder år 2017	17 150	33 736
Beräknad fastighetsavgift/-skatt år 2018	17 414	0
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>34 564</b>	<b>33 736</b>

**Not 15 Övriga skulder**

	2018-12-31	2017-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	0	3 993
Avräkning hyror och avgifter	0	120
Clearing	0	3 706
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>0</b>	<b>7 819</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	4 770	6 999
Upplupna räntekostnader	5 061	2 948
Upplupna värmekostnader	11 000	10 074
Upplupna revisionsarvoden	11 000	0
Upplupna styrelsearvoden	15 180	22 275
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	36 849	39 716
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>83 860</b>	<b>82 012</b>

**Not 17 Ställda säkerheter**

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	7 100 000	7 100 000

### **Not 18 Eventualförpliktelser**

---

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser


### **Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

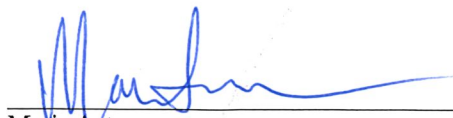
---


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

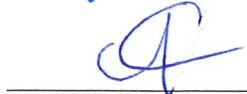
Styrelsens underskrifter

Umeå 20/2-19  
Ort och datum


  
Anders Jonsson

  
Marie Antonsson

  
Per Helmersson

  
Alf Falk

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 mars 2019

  
Andreas Anders Vretblom  
Auktoriserad revisor, KPMG AB

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sabeln 3, org. nr 769625-5715

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sabeln 3 för räkenskapsåret 2018-01-01—2018-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 på fel.

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

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 Sabeln 3 för räkenskapsåret 2018-01-01—2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten 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 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 revisions sed 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 revisions sed 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 överträdelse 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 11 mars 2019

KPMG AB



Andreas Vretblom

Auktoriserad revisor

---

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## **Avskrivning**

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## **Bränsletillägg**

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## **Ekonomisk förening**

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## **Folkrörelse**

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## **Fond för inre underhåll**

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## **Förlagsinsats**

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga 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 Sabeln 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Sabeln 3 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](http://www.riksbyggen.se)

