
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Huglek 22:5
Org nr: 716401-3141



Innehållsförteckning

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

Bilagor
Ordlista



gr

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Huglek 22:5 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret

2019-01-01 till 2019-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 447% till 301%.

I resultatet ingår avskrivningar med 215 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -161 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Svartbäcken 22:5 i Uppsala Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 36 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1944. Fastighetens adress är Egilsgatan 11 A-B och Egilsgatan 13 A-B i Uppsala. Föreningen bildades 1983.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Proinova. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.kv.	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
6	6	18	6	36

Dessutom tillkommer:

P-platser
14

Total tomtarea 3 181 m²

Bostäder bostadsrätt 1 662 m²

Bostäder hyresrätt 48 m²

Total bostadsarea 1 710 m²

Total lokalarea 20 m²

Årets taxeringsvärde 28 322 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 22 257 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk Förvaltning
Riksbyggen	Trappstäd (from 2019-07-01)
Com Hem AB	Kabel TV
Upplands Boservice AB	Fastighetsförvaltning och snöröjning
Uppsala Vatten & Avfall AB	Vatten och avfall
Ren Jämt i Uppsala AB	Trappstäd (tom 2019-06-30)
Vattenfall AB	El & Uppvärmning

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 36 tkr och planerat underhåll för 380 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades 2019 och visar på ett underhållsbehov på 238 tkr per år för de närmaste 30 åren. Rekommenderad avsättning till underhållsfond är 203 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fönsterbyte	1994
Takreovering	1994
Fasadputsning/målning balkongbyten	2009-2010
Installation tvättstugeutrustning	2014
Ventilationsrengöring	2014
Installation stolparmaturer	2015
Kodlås soprum	2017
Tak	2017
Markytor	2017
Installation kodlås	2018
Asfaltering parkering	2018

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Stamspolning	33 750
Markytor	310 453
Garage och p-platser	35 548



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan Lundmark	Ordförande	2020
Erik Nilsson	Ledamot	2020
Fannie Blomqvist	Sekreterare	2021
Stefan Wagenius	Kassör	2020
Hans Grafström	Ledamot	2021
Gustav Edman	Ledamot	Avgått under året

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Katrin Friestedt Lönngren	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Deloitte	Auktoriserad revisor 2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gustav Edman	Avgått under året
Jane Fredh Grafström	2020

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 44 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 43 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-04-01 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 2020-04-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 666 kr/m²/år.

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

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 192	1 176	1 175	1 215	1 211
Resultat efter finansiella poster	-375	-117	142	159	230
Årets resultat	-375	-117	142	159	230
Balansomslutning	5 103	5 385	5 504	5 773	6 339
Soliditet %	94	96	96	89	79
Likviditet %	301	447	400	149	492
Lån, kr/m ²	0	0	0	229	657

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 010 490	3 333 926	1 059 202	-122 030	-116 565
Disposition enl. årsstämmobeslut				-116 565	116 565
Reservering underhållsfond			203 000	-203 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-379 751	379 751	
Årets resultat					-375 472
Vid årets slut	1 010 490	3 333 926	882 451	-61 844	-375 472

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-238 595
Årets resultat	-375 472
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-203 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	379 751
Summa	-437 315

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 437 315

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 192 021	1 175 904
Övriga rörelseintäkter	Not 3	57 680	50 159
Summa rörelseintäkter		1 249 701	1 226 063
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 121 668	-918 815
Övriga externa kostnader	Not 5	-172 494	-106 018
Personalkostnader	Not 6	-88 049	-103 217
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-214 597	-214 597
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-28 364	0
Summa rörelsekostnader		-1 625 173	-1 342 647
Rörelseresultat		-375 472	-116 584
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	0	19
Summa finansiella poster		0	19
Resultat efter finansiella poster		-375 472	-116 565
Årets resultat		-375 472	-116 565



Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	4 158 509	4 373 106
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 158 509	4 373 106
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	0	28 364
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	28 364
Summa anläggningstillgångar		4 158 509	4 401 470
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	120	120
Övriga fordringar	Not 14	2 650	2 650
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	70 989	31 562
Summa kortfristiga fordringar		73 759	34 332
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	871 197	949 189
Summa kassa och bank		871 197	949 189
Summa omsättningstillgångar		944 957	983 521
Summa tillgångar		5 103 465	5 384 991

gr

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	4 344 416	4 344 416	
Fond för yttre underhåll	882 451	1 059 202	
Summa bundet eget kapital	5 226 867	5 403 618	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-61 844	-122 030	
Årets resultat	-375 472	-116 565	
Summa fritt eget kapital	-437 315	-238 595	
Summa eget kapital	4 789 551	5 165 023	
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	Not 17	91 354	136 712
Skatteskulder	Not 18	3 261	1 171
Övriga skulder	Not 19	21 364	2 377
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	197 935	79 708
Summa kortfristiga skulder		313 914	219 968
Summa eget kapital och skulder		5 103 465	5 384 991

gr

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. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	20
Standardförbättringar, stammar	Linjär	37
Värmeväxlare	Linjär	20
Balkonger	Linjär	30
Installationer	Linjär	15
Inventarier och verktyg	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

GP

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 106 313	1 089 996
Hyror, bostäder	48 708	85 908
Hyror, lokaler	3 600	0
Hyror, p-platser	33 400	0
Summa nettoomsättning	1 192 021	1 175 904

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	42 504	42 504
Övriga ersättningar	6 734	7 474
Fakturerade kostnader	0	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	1
Övriga rörelseintäkter	8 440	0
Summa övriga rörelseintäkter	57 680	50 159

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-379 751	-124 800
Reparationer	-36 247	-57 291
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-50 792	-48 702
Försäkringspremier	-19 948	-18 184
Kabel- och digital-TV	-46 461	-45 466
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 181	0
Serviceavtal	-5 296	-5 228
Obligatoriska besiktningar	-45 765	0
Snö- och halkbekämpning	-15 840	-22 170
Drift och förbrukning, övrigt	-16 250	0
Förbrukningsinventarier	-8 819	-7 721
Vatten	-66 822	-57 256
Fastighetsel	-39 480	-36 486
Uppvärmning	-287 085	-288 122
Sophantering och återvinning	-45 077	-58 692
Förvaltningsarvode drift	-48 855	-148 697
Summa driftkostnader	-1 121 668	-918 815

G

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-56 679	-62 117
Resekostnader	-277	0
Arvode, yrkesrevisorer	-19 125	-17 300
Övriga förvaltningskostnader	-4 618	-10 185
Kreditupplysningar	0	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 674	-6 560
Representation	-3 135	0
Kontorsmateriel	-4 435	0
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Advokat och rättegångskostnader	-75 001	0
Övriga externa kostnader	0	-8 081
Summa övriga externa kostnader	-172 494	-106 018

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Lön till kollektivanställda	-18 000	-31 986
Styrelsearvoden	-18 000	-18 000
Sammanträdesarvoden	-13 650	-9 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-25 000	-18 750
Övriga kostnadsersättningar	0	-6 250
Övriga personalkostnader	0	-2 500
Sociala kostnader	-13 399	-15 931
Summa personalkostnader	-88 049	-103 217

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-214 597	-214 597
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-214 597	-214 597

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga rörelsekostnader	-28 364	0
Summa övriga rörelsekostnader	-28 364	0

Övriga rörelsekostnader avser föreningens hyresrättslägenhet som tidigare felaktigt redovisats som anläggningstillgång. Detta har justerats 2019.

gr

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	19
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	19

Not 10 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	2 285 000	2 285 000
Mark	1 015 000	1 015 000
Tillkommande utgifter	7 318 618	7 318 618
Markanläggning	62 500	62 500
Markinventarier	100 000	100 000
	10 781 118	10 781 118
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	10 781 118	10 781 118

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
 Vid årets början

Byggnader	-2 285 000	-2 285 000
Tillkommande utgifter	-3 960 513	-3 745 916
Markanläggningar	-62 500	-62 500
Markinventarier	-100 000	-100 000
	-6 408 013	-6 193 416

Årets avskrivningar

Årets avskrivning tillkommande utgifter	-214 597	-214 597
	-214 597	-214 597

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-6 622 610	-6 408 013
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	4 158 509	4 373 106
--	------------------	------------------

Varav

Mark	1 015 000	1 015 000
Tillkommande utgifter	3 143 509	3 358 106
Markanläggningar	0	0
Markinventarier	0	0

Taxeringsvärden

Bostäder	28 200 000	22 200 000
Lokaler	122 000	57 000

Totalt taxeringsvärde

	28 322 000	22 257 000
--	-------------------	-------------------

varav byggnader

	14 282 000	12 424 000
--	-------------------	-------------------

varav mark

	14 040 000	9 833 000
--	-------------------	------------------



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	201 920	201 920
Installationer	288 614	288 614
	490 534	490 534
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	490 534	490 534
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-201 920	-201 920
Installationer	-288 614	-288 614
	-490 534	-490 534
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-201 920	-201 920
Installationer	-288 614	-288 614
	-490 534	-490 534
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-490 534	-490 534
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Andra aktier och andelar	0	28 364
	0	28 364

Föreningens hyresrättslägenhet har tidigare felaktigt redovisats som anläggningstillgång. Detta har justerats 2019.

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	120	120
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	120	120

Not 14 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	2 650	2 650
Summa övriga fordringar	2 650	2 650

SH

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	20 446	19 948
Förutbetalt förvaltningsarvode	21 006	0
Förutbetald renhållning	17 636	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 901	11 614
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70 989	31 562

Not 16 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	688	5 427
Transaktionskonto	870 509	943 762
Summa kassa och bank	871 197	949 189

Not 17 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	91 354	136 712
Summa leverantörsskulder	91 354	136 712

Not 18 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	50 792	48 702
Debiterad preliminärskatt	-47 531	-47 531
Summa skatteskulder	3 261	1 171

Not 19 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	21 364	2 377
Summa övriga skulder	21 364	2 377



Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna driftskostnader	44 265	5 670
Upplupna elkostnader	3 727	0
Upplupna värmekostnader	37 395	0
Upplupna revisionsarvoden	18 500	17 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	94 047	56 538
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	197 935	79 708

Not 21 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	6 467 000	6 467 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser


Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång


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



Styrelsens underskrifter


Uppsala 2020-03-12
Ort och datum


Jan Lundmark


Erik Nilsson


Fannie Blomqvist


Stefan Wagenius


Gustav Edman


Hans Grafström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24/3-2020


Deloitte
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i BRF Huglek 22:5
organisationsnummer 716401-3141**

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Huglek 22:5 för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 2019 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.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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



däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Huglek 22:5 för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Östersund den 24 mars 2020

Deloitte AB



Sara Andersson
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, driftkostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

BRF Huglek 22:5

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Huglek 22:5 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

