

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Brf Trevågor

Org nr: 769635-2116



an
Gid
St
Gm
St

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Trevågor får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2017-08-30 i syfte att förvärva en fastighet i Helsingborgs kommun och på denna uppföra 49 lägenheter med bostadsrätt. Föreningen förvärvade samtliga andelar i en ekonomisk förening innehållande fastigheten Helsingborg Hamlet 1. Den ekonomiska föreningen har sedermera fusionerats upp i bostadsrättsföreningen. Andelsöverlåtelseavtal om förvärv av fastigheten signerades 19 mars 2018. Genomförd fusion registrerades hos Bolagsverket den 6 december 2018. Inflyttning har skett under mars 2020. Föreningen ingår tillsammans med grannföreningen i en gemensamhetsanläggning som omfattar ramp (infart till underjordiskt garage), garageport, garage och gårdsytor ovan garaget.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-11-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-24.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat finns ingen jämförelse då det är föreningens första verksamhetsår.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 335 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 191 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 195 m², vilket motsvarar 5 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hamlet 1 i Helsingborgs Kommun. På fastigheterna finns 1 byggnad med 49 lägenheter samt 2 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 2019. Fastigheternas adress är Smugglgränd 1-3, Redaregatan 37-39 och Oceankajen 8 i Helsingborg.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa med ett kollektivt bostadsrättstillägg. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Händelser under verksamhetsåret

Entreprenaden godkändes 27 mars 2020.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 juni 2020.

Extrastämma hölls den 2 november 2020 då ny styrelse valdes in.

Förbättrat skalskydd installerades med stöd av Serneke efter ett antal källarinbrott under hösten och tiden för garageportens stängning justerades ner.

Efter dialog med kommunen installerades gatubelysning, parkeringsplatser och papperskorgar i området och behov av ytterligare trygghetsskapande åtgärder diskuterades.

m
w
Gerd
SA

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020
Nettoomsättning	2 079
Resultat efter finansiella poster	-144
Årets resultat	-144
Resultat exklusive avskrivningar	1 191
Balansomslutning	219 359
Soliditet %	74
Likviditet %	15

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.

SA
JCK
GM
SA
SA

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	9 556 500	0	0	0	0	0
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					0	0
Inbetald ersättning vid slutavräkning					44 523	
Reservering underhållsfond				130 008	-130 008	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	152 248 500	0				
Årets resultat						-143 795
Vid årets slut	161 805 000	0	0	130 008	- 85 485	-143 795

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	44 523
Årets resultat	-143 795
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-130 008
Summa	-229 280

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten, att balansera i ny räkning.

Att balansera i ny räkning i kr **- 229 280**

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

Händelser efter verksamhetsåret

Processen med att återuppliva bygglovets för inglasning av balkonger som fanns i det ursprungliga bygglovets inleddes i början på året.

Planering och inredning av ett kombinerat mötes och övernattningsrum för uthyrning till medlemmar påbörjades. Mikael Bruselius och Christina Bruselius har i mars på egen begäran lämnat styrelsen som ordförande respektive suppleant och Sonja Ahlskog övertar rollen som ordförande och firmatecknare fram till årsstämman.

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	161 805 000	9 556 500	
Fond för yttre underhåll	130 008	0	
Summa bundet eget kapital	161 935 008	9 556 500	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-85 485	0	
Årets resultat	-143 795	0	
Summa fritt eget kapital	-229 280	0	
Summa eget kapital	161 705 728	9 556 500	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	45 876 000	123 397 439
Summa långfristiga skulder		45 876 000	123 397 439
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	10 929 500	0
Leverantörsskulder	Not 15	23 441	0
Skulder till koncernföretag		0	72 592 547
Skatteskulder	Not 16	385 780	250 780
Övriga skulder	Not 17	37 918	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	400 922	1 015 204
Summa kortfristiga skulder		11 777 561	73 858 531
Summa eget kapital och skulder		219 359 290	206 812 470

aw m
SA
GK

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	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "SM", "GM", and "SA".

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	5
2 rum och kök	16
3 rum och kök	27
4 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2
Antal p-platser	27

Total tomtarea	4 5210 m ²
Bostäder bostadsrätt	3 520 m ²
Total bostadsarea	3 520 m ²
Lokaler hyresrätt	194 m ²
Total lokalarea	194 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 194 m²

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk och administrativ förvaltning
Care of Serneke	Teknisk förvaltning
Öresundskraft	Fjärrvärme, elleverans
NSR	Renhållning

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Hamlet tillsammans med Riksbyggen Brf Oceankajen. Föreningens andel är 51,6 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar markytor samt ett underliggande parkeringsgarage med 51 garageplatser varav föreningens medlemmar disponerar 26 st.

Teknisk status

Föreningen har inte upprättat en underhållsplan och har inget planerat underhåll kommande år.

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the letters "m", "SA", and "SK".

Efter senaste stämman 20201102 och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikael Bruselius	Ordförande	T.o.m 2021-03-15
Sonja Ahlskog	Ordförande	Fr. o.m 2021-03-16
Kjell Lindblom	Ledamot	2021
Mario Medina Gomez	Ledamot	2021
Göran Mårtensson	Ledamot	2021
Elisabeth Wesselson	Ledamot	2021
Conny Gunnarsson	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Arne Henrysson	Suppleant	2021
Cristina Bruselius	Suppleant	T.o.m 2021-03-15
Per-Ive Boberg	Suppleant	2021

Styrelsen bestod före senaste stämma 20201102 av:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	
Elisabeth Moberg Dahlgren	Ordförande	2021
Peter Samuelsson	Ledamot	
Ulf Larsson	Ledamot	
Kerstin Brolén	Ledamot	

Revisor

Revisor har varit Deloitte, Harald Jagner huvudansvarig, vald av stämman.

Föreningens firma har till och med 2 november 2020 tecknats, förutom av styrelsen, av ledamöterna två i förening.

Föreningens firma har från och med 2 november 2020 t.o.m 15 mars 2021 tecknats, förutom av styrelsen, av ledamöterna Mikael Bruselius och Kjell Lindblom två i förening.

Föreningens firma har från och med 16 mars 2021 tecknats, förutom av styrelsen, av ledamöterna Sonja Ahlskog och Kjell Lindblom två i förening

Föreningens firma har från och med 2 november 2020 tecknats, förutom av styrelsen, av ledamöterna Mikael Bruselius och Kjell Lindblom två i förening

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten, varav 7 ordinarie och 2 konstituerande.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 73 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 77 personer.

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

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 458 kr/m²/år.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 49 bostadsrätter placerade.

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 079 186	0
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 838	0
Summa rörelseintäkter		2 098 024	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-265 242	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-219 039	0
Personalkostnader	Not 6	-35 000	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 334 883	0
Summa rörelsekostnader		-1 854 164	0
Rörelseresultat		243 860	0
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	230	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-387 885	0
Summa finansiella poster		-387 655	0
Resultat efter finansiella poster		-143 795	0
Årets resultat		-143 795	0

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature, "SW", "GM", "SA", and "M".

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	217 588 118	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	190 636 182
Summa materiella anläggningstillgångar		217 588 118	190 636 182
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		0	7 861 667
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	7 861 667
Summa anläggningstillgångar		217 588 118	198 497 849
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	25 481	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	24 600	0
Summa kortfristiga fordringar		50 081	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 721 091	8 314 621
Summa kassa och bank		1 721 091	8 314 621
Summa omsättningstillgångar		1 771 172	8 314 621
Summa tillgångar		219 359 290	206 812 470

SW 5

GM
SA

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 611 055	0
Hyror, lokaler	186 211	0
Hyror, garage	296 277	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-20 872	0
Rabatter	-42 939	0
Bränsleavgifter, bostäder	6 012	0
Vattenavgifter	855	0
Elavgifter	42 587	0
Summa nettoomsättning	2 079 186	0

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	16 798	0
Fakturerade kostnader	1 080	0
Övriga rörelseintäkter	960	0
Summa övriga rörelseintäkter	18 838	0

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Reparationer	166 838	0
Samfällighetsavgifter	-61 920	0
Försäkringspremier	-26 676	0
Kabel- och digital-TV	-15 751	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 375	0
Vatten	-42 180	0
Fastighetsel	-151 893	0
Uppvärmning	-66 074	0
Sophantering och återvinning	-44 518	0
Förvaltningsarvode drift	-16 694	0
Summa driftskostnader	-265 242	0

Handwritten signatures and initials:
SA
GM
JLK

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-156 258	0
Annonsering och reklam	-575	0
IT-kostnader	-236	0
Arvode, yrkesrevisorer	-36 773	0
Kreditupplysningar	-2 880	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 217	0
Telefon och porto	-4 025	0
Bankkostnader	-75	0
Summa övriga externa kostnader	-219 039	0

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-30 000	0
Sociala kostnader	-5 000	0
Summa personalkostnader	-35 000	0

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 334 883	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 334 883	0

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	230	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	230	0

aw
GM
SA

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-386 733	0
Övriga räntekostnader	-1 152	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-387 885	0

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	0	0
Omklassificering från pågående	190 636 182	0
Årets anskaffning	28 286 818	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	218 923 000	0

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	0	0
	0	0

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 334 883	0
-----------------------------	------------	---

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 334 883	0
--	-------------------	----------

Restvärde enligt plan vid årets slut	217 588 118	0
---	--------------------	----------

Redovisat värde

Totalt redovisat värde	217 588 188	0
-------------------------------	--------------------	----------

<i>varav byggnader</i>	<i>158 915 118</i>	<i>0</i>
------------------------	--------------------	----------

<i>varav mark</i>	<i>58 673 000</i>	<i>0</i>
-------------------	-------------------	----------

Taxeringsvärden

Totalt taxeringsvärde	91 378 000	14 856 000
------------------------------	-------------------	-------------------

<i>varav byggnader</i>	<i>62 500 000</i>	<i>10 000 000</i>
------------------------	-------------------	-------------------

<i>varav mark</i>	<i>28 878 000</i>	<i>4 856 000</i>
-------------------	-------------------	------------------

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	25 481	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	25 481	0

m
aw
Chugm
Blk SA

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 069	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 531	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 600	0

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	397 209	8 314 621
Transaktionskonto	1 323 882	0
Summa kassa och bank	1 721 091	8 314 621

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	56 805 500	0
Byggnadskreditiv och andra tillfälliga lån	0	-123 397 439
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 929 500	0
Långfristig skuld vid årets slut	45 876 000	123 397 439

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,86%	2021-05-06	0,00	10 554 500,00	75 000,00	10 479 500,00
SBAB	1,02%	2022-05-09	0,00	10 554 000,00	75 000,00	10 479 500,00
SBAB	1,02%	2023-05-09	0,00	10 554 000,00	75 000,00	10 479 500,00
SBAB	1,07%	2025-05-09	0,00	10 554 500,00	75 000,00	10 479 500,00
SBAB	1,07%	2025-05-09	0,00	15 000 000,00	112 500,00	14 887 500,00
Summa			0,00	57 217 000,00	412 500,00	56 805 500,00

*Senast kända räntesatser

Not 15 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	23 441	0
Summa leverantörsskulder	23 441	0

aw
SA
SA

Not 16 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	385 780	250 780
Summa skatteskulder	385 780	250 780

Not 17 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld för moms	37 918	0
Summa övriga skulder	37 918	0

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna elkostnader	24 200	0
Upplupna värmekostnader	27 643	0
Upplupna revisionsarvoden	55 000	0
Upplupna styrelsearvoden	35 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 015 204
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	259 079	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	400 922	1 015 204

Not 19 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	57 218 000	0

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Mikael Bruselius har i mars på egen begäran lämnat styrelsen som ordförande och Sonja Ahlskog övertar rollen som ordförande och firmatecknare fram till årsstämman.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Gul", "SA", and "GMS".

Styrelsens underskrifter

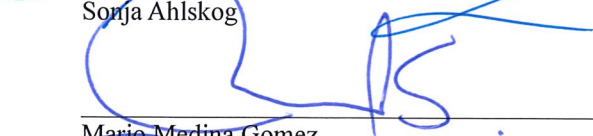
Helsingborg 28/5 2021
Ort och datum



Sonja Ahlskog



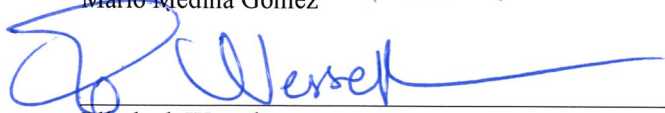
Kjell Lindblom



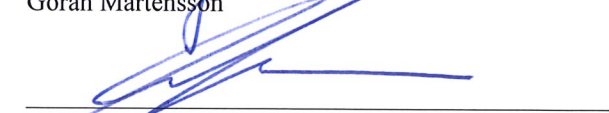
Mario Medina Gomez



Göran Mårtensson



Elisabeth Wesselson



Conny Gunnarsson

Vår revisionsberättelse har avlämnats per 2021-06-14
Deloitte AB



Harald Jagner
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Trevågor
organisationsnummer 769635-2116

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Trevågor för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 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.

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. Risker 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 Trevågor för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 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 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om

ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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.

Göteborg den 14 juni 2021

Deloitte AB



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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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 Trevågor

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Trevågor 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

