
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Utmarksvägen 3-7
Org nr: 769623-5642



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Tid: 3 juni 2020 kl 18.00

Plats: Gården Utmarksvägen 3-7

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämमosekreterare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Utmarksvägen 3-7
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-08-30. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-06-12 och nuvarande stadgar registrerades 2016-08-10.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning beroende på stora kostnader för underhåll.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 826% till 712%.

I resultatet ingår avskrivningar med 318 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 098 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

2012-10-01 förvärvade föreningen fastigheterna Tegen 2, 3 och 4 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 36 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1949 och 1951. Fastighetens adress är Utmarksvägen 3 A-B, 5 A-B och 7 A-B i Umeå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	12
2 rum och kök	16
3 rum och kök	8

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	6
Antal p-platser	19
Antal carport	5

Total tomtarea 4 571 m²

Total bostadsarea 2 058 m²

Årets taxeringsvärde 29 571 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 25 194 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 320 tkr och planerat underhåll för 1 229 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.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 65 375 kr. *U*

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Tillbyggnad av vindslägenheter	1985	4 lägenheter per hus
Totalreovering övriga lägenheter	1985	Byte el-, vatten- och avloppsledningar
Ventilation med frånluftsåterv.	1985	Installerades i samtliga lägenheter
Renovering trapphus	2012	Målning och golvbeläggning i trappor/vån plan
Källardörrar	2013	Byte av källardörrar i samtliga hus
Yttertak	2013	Renovering av yttertak
OVK-besiktning	2013	Ventilationskontroll
Fönsterbyte	2014-2015	Byte, renovering
Målning	2015	
Balkonger	2017	Byte, inglasning
Värmecentral	2018	Bytt värmepåväxlare
Ventilationsanläggning	2019	Byte lgh-aggregat

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	1 072 606
Huskropp utvändigt	142 500

Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK	2020	Obligatorisk ventilationskontroll
Dränering och asfaltytor 5:an	2020	Omdränering, och asfaltering framför huset + infart
Dränering och asfaltytor 3:an och 7:an	2021	Omdränering, och asfaltering framför huset + infart
Övriga asfaltytor	2021	Parkeringsplatser och utökning med p-platser 7:an
Gräsytor	2021	Förbättring av gräsytor, plantering av växter

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Susanna Saresvaara	Ordförande	2021
Stina Nordström	Sekreterare	2021
Sofia Jonasson	Vice ordförande	2020
Andreas Larsson	Ledamot	2021
Anton Bergström	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kjell Johannesson	Suppleant	2021
Mathilda Elfvendahl	Suppleant	2021
Martin Risberg	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2020
Christoffer Forssén	Förtroendevald revisor	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hilda Andersson	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 39 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 42 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 5%.

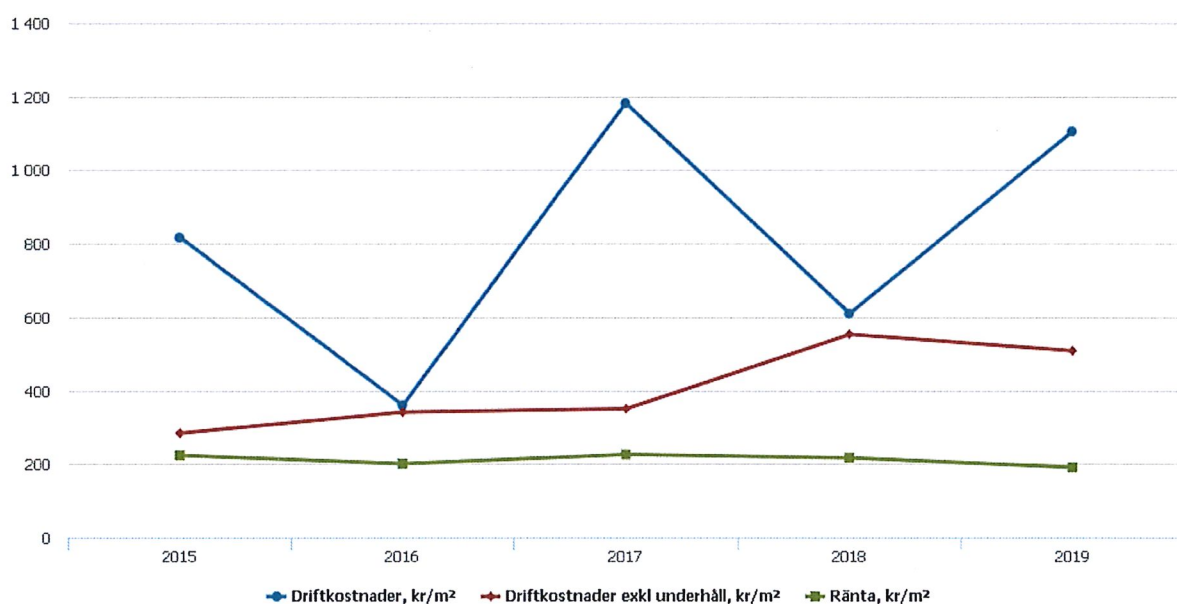
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,0% från och med 2020-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 630 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 st överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 741	1 675	1 654	1 683	1 664
Resultat efter finansiella poster	-1 416	-508	-1 837	13	-1 046
Soliditet %	44	45	45	51	49
Likviditet %	712	826	678	567	188
Driftkostnader, kr/m ²	1 105	610	1 182	360	817
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	508	553	350	341	284
Ränta, kr/m ²	191	217	226	201	224
Lån, kr/m ²	9 795	9 846	9 898	7 532	7 562



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	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	17 393 500	3 130 979		-3 228 070	-507 844
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut					
Disposition enl. årsstämmobeslut				-507 844	507 844
Reservering underhållsfond			65 375	-65 375	
Ianspråktagande av underhållsfond			-65 375	65 375	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	543 750	416 250			
Överföring från uppskrivningsfonden					
Årets resultat					-1 416 089
Vid årets slut	17 937 250	3 547 229	0	-3 735 914	-1 416 089

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 735 914
Årets resultat	-1 416 089
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-65 375
Årets ianspråktagande av underhållsfond	65 375
Summa	-5 152 003

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 5 152 003**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 740 863	1 674 589
Övriga rörelseintäkter	Not 3	130 914	113 977
Summa rörelseintäkter		1 871 777	1 788 566
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 275 037	-1 254 722
Övriga externa kostnader	Not 5	-286 341	-250 646
Personalkostnader	Not 6	-25 721	-36 786
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-318 387	-318 387
Summa rörelsekostnader		-2 905 485	-1 860 541
Rörelseresultat		-1 033 708	-71 975
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	10 035	10 214
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-392 416	-446 082
Summa finansiella poster		-382 381	-435 869
Resultat efter finansiella poster		-1 416 089	-507 844
Årets resultat		-1 416 089	-507 844

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	33 423 181	33 741 568
Summa materiella anläggningstillgångar		33 423 181	33 741 568
Summa anläggningstillgångar		33 423 181	33 741 568
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	5 163	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	99 644	93 773
Summa kortfristiga fordringar		104 807	93 773
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	3 340 664	3 552 782
Summa kassa och bank		3 340 664	3 552 782
Summa omsättningstillgångar		3 445 471	3 646 555
Summa tillgångar		36 868 653	37 388 123

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 484 479	20 524 479
Summa bundet eget kapital		21 484 479	20 524 479
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 735 914	-3 228 070
Årets resultat		-1 416 089	-507 844
Summa fritt eget kapital		-5 152 003	-3 735 914
Summa eget kapital		16 332 476	16 788 565
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	20 052 000	20 158 000
Summa långfristiga skulder		20 052 000	20 158 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	106 000	106 000
Leverantörsskulder		38 720	61 987
Skatteskulder		51 312	46 699
Övriga skulder	Not 15	183	1 320
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	287 961	225 552
Summa kortfristiga skulder		484 176	441 558
Summa eget kapital och skulder		36 868 653	37 388 123

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
Tillkommande utgifter	Linjär	40

Mark är inte föremål för avskrivningar. *N*

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	1 297 143	1 196 451
Hyror, bostäder	326 805	377 578
Hyror, garage	43 344	42 742
Hyror, p-platser	108 555	109 332
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-12 765
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-19 469	-27 090
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-11 659
Rabatter	-15 515	0
Summa nettoomsättning	1 740 863	1 674 589

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	52 496	52 500
Balkonginglasning	64 800	54 000
Övriga ersättningar	7 422	10 610
Fakturerade kostnader	540	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	6
Övriga rörelseintäkter	5 660	-3 499
Summa övriga rörelseintäkter	130 914	113 977

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-1 229 356	-117 125
Reparationer	-319 786	-414 841
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-51 312	-49 812
Försäkringspremier	-44 075	-42 406
Kabel- och digital-TV	-36 288	-35 385
Bevakningskostnader	-4 909	-9 314
Snö- och halkbekämpning	-88 052	-111 906
Förbrukningsinventarier	-2 152	-5 863
Vatten	-125 663	-116 529
Fastighetsel	-21 581	-25 123
Uppvärmning	-268 759	-251 373
Sophantering och återvinning	-32 119	-34 188
Förvaltningsarvode drift	-50 986	-40 859
Summa driftkostnader	-2 275 037	-1 254 722

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-209 089	-210 133
Annonsering och reklam	0	-1 100
Arvode, yrkesrevisorer	-18 625	-18 625
Övriga förvaltningskostnader	-5 018	-1 282
Kreditupplysningar	-3 903	-855
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 442	-6 592
Konsultarvoden	-33 000	-7 663
Bankkostnader	-1 369	-1 600
Övriga externa kostnader	-7 895	-2 795
Summa övriga externa kostnader	-286 341	-250 646

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-5 000	-5 000
Sammanträdesarvoden	-14 724	-22 992
Sociala kostnader	-5 997	-8 794
Summa personalkostnader	-25 721	-36 786

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-242 566	-242 566
Avskrivningar tillkommande utgifter	-75 821	-75 821
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-318 387	-318 387

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	10 004	10 199
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	31	15
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 035	10 214

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-392 416	-445 672
Övriga räntekostnader	0	-410
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-392 416	-446 082

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	23 852 279	23 852 279
Mark	8 200 000	8 200 000
Tillkommande utgifter	3 148 549	3 148 549
	35 200 828	32 200 828
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	35 200 828	32 630 828

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-1 284 476	-1 041 911
Tillkommande utgifter	-174 784	-98 963
	-1 459 260	-1 140 874
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-242 566	-242 566
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-75 821	-75 821
	-318 387	-318 387
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 777 647	-1 459 261
Restvärde enligt plan vid årets slut	33 423 181	33 741 568

Varav

Byggnader	22 325 237	22 567 803
Mark	8 200 000	8 200 000
Tillkommande utgifter	2 897 944	2 973 765

Taxeringsvärden

Bostäder	29 397 000	25 026 000
Lokaler	174 000	168 000
Totalt taxeringsvärde	29 571 000	25 194 000
<i>varav byggnader</i>	<i>18 774 000</i>	<i>16 968 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 797 000</i>	<i>8 226 000</i>

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	5 163	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	5 163	0

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	35 010	32 405
Förutbetalt förvaltningsarvode	52 685	51 035
Förutbetald elavgift	2 818	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 131	9 038
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 296
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	99 644	93 773

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	2 923 102	2 961 478
Transaktionskonto	417 562	591 304
Summa kassa och bank	3 340 664	3 552 782

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	20 158 000	20 264 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-106 000	-106 000
Långfristig skuld vid årets slut	20 052 000	20 158 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,38%	2020-08-25	4 065 000,00	0,00	0,00	4 065 000,00
SWEDBANK	1,07%	2021-02-25	3 930 000,00	0,00	40 000,00	3 890 000,00
SWEDBANK	1,08%	2022-08-25	4 065 000,00	0,00	0,00	4 065 000,00
SWEDBANK	3,59%	2022-08-25	6 204 000,00	0,00	66 000,00	6 138 000,00
SWEDBANK	1,38%	2024-10-25	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
Summa			20 264 000,00	0,00	106 000,00	20 158 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 106 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 424 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 19 628 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning hyror och avgifter	0	1 320
Clearing	183	0
Summa övriga skulder	183	1 320

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	76 547	77 220
Upplupna driftskostnader	8 525	2 728
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	9 566	28 191
Upplupna elkostnader	2 529	2 818
Upplupna värmekostnader	34 581	33 181
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 373	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	146 841	81 414
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	287 961	225 552

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	20 450 500	20 450 500

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

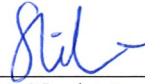
Styrelsens underskrifter

Umeå 2020-03-31

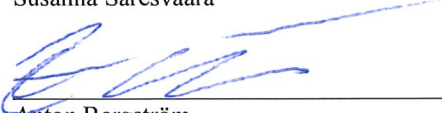
Ort och datum




Susanna Saresvaara



Stina Nordström



Anton Bergström



Sofia Jonasson



Andreas Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 mars 2020

KPMG AB



Andreas Vretblom
Auktoriserad revisor



Christoffer Forssén
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Utmarksvägen 3-7, org. nr 769623-5642

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Utmarksvägen 3-7 år 2019.

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 god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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 besluten 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Utmarksvägen 3-7 år 2019 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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 förlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den 31 mars 2020

KPMG AB



Andreas Vretblom
Auktoriserad revisor



Christoffer Forssén
Förtroendevald 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 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.