

---

# Årsredovisning

BRF Varvet-Hägern  
Org nr: 769624-8413

2019-01-01 – 2019-12-31



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	12

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista  
Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Varvet-Hägern 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 i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har sitt säte i Luleå Kommun.

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

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre räntekostnader.

I resultatet ingår avskrivningar med 6 377 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 9 866 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Hägern 12. På fastigheten finns fem flerfamiljshus med adresserna Residensgatan 4 och 6 samt Västra Varvsgatan 20,22 och 24 i Luleå Kommun.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	15
2 rum och kök	207
3 rum och kök	197
4 rum och kök	57
6 rum och kök	7
Totalt Bostäder	483

Bostäder hyresrätt	3 425 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	30 036 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	33 461 m <sup>2</sup>

#### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler (inkl förråd)	24
Garageplatser	352
Bilplatser	75
<hr/>	
Lokaler	394 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	496 288 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	367 678 000 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 1 327 och planerat underhåll för 655. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** Föreningen har en underhållsplan som styrelsen ansvarar för samt att uppdatering sker årligen.

**Föreningen har utfört nedanstående underhåll.**

Årets utförda underhåll (i kr)	Belopp
Beskrivning	
Gemensamma utrymmen	88 200
Installationer	93 421
Huskropp utvändigt	208 260
Garage och p-platser	6 598
Övrigt underhåll	258 114

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Sven Nygård	Ordförande	2020
Kurt Holmqvist	Vice ordförande	2020
Peter Callgren	Ledamot	2021
Ulf Lindström	Ledamot	2020
Rita Lundberg	Ledamot	2020
Mats Åberg	Ledamot	2021
Rolf Lustig	Ledamot	2021
Maria Ekholm t.o.m November 2019	Ledamot	2021
Pontus Johansson	Ledamot Hsb	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Håkan Stenmark	Förtroendevald revisor
Borevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter Sven Nygård, Peter Callgren, Kurt Holmqvist samt Mats Åberg, 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 599 personer. uppgår till 59 personer.  
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 610 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2017 då avgifterna 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.

Årsavgifterna 2019 uppgår i genomsnitt till 792 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 45 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 46 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	28 379	29 921	30 110	29 249	28 525
Resultat efter finansiella poster	3 489	3 121	-1 129	-3 247	-2 516
Soliditet %	55	53	52	50	48
Likviditet %	26	25			
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	792	739	739	725	710
Lån, kr/m <sup>2</sup>	8 241	8 473	8 760	9 069	9 534
Driftskostnader, kr/ m <sup>2</sup> , totalyta	383	386	422	377	363
Underhållsfond, kr/ m <sup>2</sup> , totalyta	260	238	201	161	134

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm 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.

Under år 2019 har vissa poster i resultaträkningen omklassificeras på annat sätt än tidigare år. Nyckeltalen har inte omräknats bakåt i tiden vilket medfört att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	311 465 070	31 664 183	8 070 186	-19 307 410	3 120 863
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				3 120 863	-3 120 863
Reservering underhållsfond			1 395 000	-1 395 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-654 593	654 593	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	4 029 519	3 110 481			
Årets resultat					3 488 533
Vid årets slut	315 494 589	34 774 664	8 810 593	-16 926 954	3 488 533

## Resultatdisposition

Till årsstämman behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-16 186 547
Årets resultat	3 488 533
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 395 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	654 593
<b>Summa</b>	<b><u>-13 438 421</u></b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr - 13 438 421**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	2019-01-01		2018-01-01	
	2019-12-31		2018-12-31	
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>				
Nettoomsättning	Not 2	28 379 266	28 533 507	
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 495 425	1 467 957	
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>29 874 691</b>	<b>29 987 150</b>	
<b>Rörelsekostnader</b>				
Driftkostnader	Not 4	-12 958 101	-11 383 218	
Övriga externa kostnader	Not 5	-557 736	-2 280 323	
Personalkostnader	Not 6	-276 973	-273 556	
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-6 377 437	-6 261 557	
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-20 170 247</b>	<b>-20 198 654</b>	
<b>Rörelseresultat</b>		<b>9 704 444</b>	<b>9 788 496</b>	
<b>Finansiella poster</b>				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 204	1 540	
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-6 221 115	-6 683 487	
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-6 215 911</b>	<b>-6 667 633</b>	
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 488 533</b>	<b>3 120 863</b>	
<b>Årets resultat</b>		<b>3 488 533</b>	<b>3 120 863</b>	



# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	607 258 661	598 760 163
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	101 796	127 309
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	16 054	8 415 701
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>607 376 511</b>	<b>607 303 173</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>607 377 011</b>	<b>607 303 673</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	26 228	82 145
Övriga fordringar	Not 15	66 035	67
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	486 540	919 588
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>578 803</b>	<b>1 001 800</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 17	5 000 000	5 000 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>5 000 000</b>	<b>5 000 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 18	15 697 592	16 788 004
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>15 697 592</b>	<b>16 788 004</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>21 276 395</b>	<b>22 789 804</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>628 653 406</b>	<b>630 093 477</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		350 269 253	343 129 253
Fond för yttre underhåll		8 810 593	8 070 186
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>359 079 846</b>	<b>351 199 439</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-16 926 954	-19 307 410
Årets resultat		3 488 533	3 120 863
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-13 438 421</b>	<b>-16 186 547</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>345 641 425</b>	<b>335 012 892</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	200 921 240	203 060 130
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>200 921 240</b>	<b>203 060 130</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	78 101 390	83 692 640
Leverantörsskulder	Not 20	53 396	5 094 506
Skatteskulder	Not 21	72 323	46 306
Övriga skulder	Not 22	7 178	117 952
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	3 856 454	3 069 052
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>82 090 741</b>	<b>92 020 456</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>628 653 406</b>	<b>630 093 477</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	3 488 533	3 120 863
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	6 377 437	6 261 557
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>9 865 970</b>	<b>9 382 420</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	422 997	-339 188
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-4 338 465	3 202 860
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>5 950 502</b>	<b>12 246 092</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	-500
Investeringar i byggnader & mark	14 808 769	0
Investeringar i inventarier		
Investeringar i pågående byggnation	8 399 647	-8 415 701
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-7 730 140	-9 725 490
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	7 140 000	7 705 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-590 140</b>	<b>-2 020 490</b>

<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 090 413</b>	<b>1 809 901</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>21 788 004</b>	<b>19 978 103</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>20 697 591</b>	<b>21 788 004</b>
<b>Uppllysning om betalda räntor</b> För erhållen och betald ränta se notförteckning		
<b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Fastigheten förvärvades via ett bolag, en sk bolagspaketering under 2013. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9. Vid förvärvet uppstod en temporär skillnad mellan fastighetens skattemässiga och redovisade värde. Den tillhörande uppskjutna skatteskulden redovisas inte i balansräkningen med motiveringen att bostadsrättsföreningen inte har för avsikt att avyttra fastigheten. Vid en eventuell försäljning av fastigheten till ett belopp överstigande det skattemässiga värdet ska det överskjutande beloppet beskattas.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Komponenter	Linjär	25-100
Inventarier	Linjär	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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	23 782 920	24 726 480
Hyror, bostäder	4 166 210	4 640 118
Hyror, lokaler	99 159	184 966
Hyror, garage	2 124 150	2 128 230
Hyror, p-platser	212 393	234 734
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-2 032 682	-3 260 205
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-924	-96 669
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-27 189	-16 666
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 297	-41 750
Rabatter	0	-7 444
Elavgifter	61 526	41 713
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>28 379 266</b>	<b>28 533 507</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	1 270 050	1 266 715
Övriga lokalintäkter	3 600	2 600
Övriga avgifter	4 916	2 000
Övriga ersättningar	106 088	31 400
Fakturerade kostnader	20 188	10 986
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	0
Övriga rörelseintäkter	90 581	154 276
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 495 425</b>	<b>1 467 957</b>

**Not 4 Driftkostnader**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Underhåll	-654 593	-127 676
Reparationer	-1 326 624	-1 834 448
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-797 971	-764 551
Försäkringspremier	-435 327	-422 582
Kabel- och digital-TV	-1 327 605	0
Serviceavtal	17 026	0
Obligatoriska besiktningar	-843	0
Bevakningskostnader	-63 184	-141 238
Övriga utgifter, köpta tjänster	-17 983	-61 674
Snö- och halkbekämpning	-330 580	-304 735
Förbrukningsinventarier	-136 578	-60 144
Vatten	-1 295 109	-1 140 555
Fastighetsel	-1 669 918	-1 742 109
Uppvärmning	-2 400 090	-2 371 667
Sophantering och återvinning	-766 943	-777 267
Förvaltningsarvode drift	-1 751 778	-1 634 572
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-12 958 101</b>	<b>-11 383 218</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	0	-443 748
Hyra inventarier & verktyg	-35 223	0
Annonsering och reklam	-8 200	-7 700
IT-kostnader	0	-1 315 738
Arvode, yrkesrevisorer	-25 005	-22 883
Övriga förvaltningskostnader	-19 210	-95 055
Kreditupplysningar	-12 333	-12 156
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-56 866	0
Kontorsmateriel	-20 246	-4 369
Telefon och porto	-9 164	-10 678
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-14 356	-12 177
Medlems- och föreningsavgifter	-148 900	-158 024
Konsultarvoden	-180 041	-166 425
Bankkostnader	-16 431	-21 335
Övriga externa kostnader	-11 761	-10 035
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-557 736</b>	<b>-2 280 323</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-225 400	-213 498
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-3 500
Övriga personalkostnader	0	-1 250
Sociala kostnader	-51 573	-55 308
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-276 973</b>	<b>-273 556</b>

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-6 310 271	-6 160 588
Avskrivning Maskiner och inventarier	-67 166	-100 969
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-6 377 437</b>	<b>-6 261 557</b>



**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	4 726	1 540
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	478	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>5 204</b>	<b>1 540</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-6 220 951	-6 682 978
Övriga räntekostnader	-164	-509
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-6 221 115</b>	<b>-6 683 487</b>

**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	505 394 653	505 394 653
Mark	129 135 765	129 135 765
	<b>634 530 418</b>	<b>634 530 418</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	14 808 769	
	<b>14 808 769</b>	<b>0</b>
<b>Avyttringar och utrangeringar</b>		
Utrangering hissar	-150 552	0
	<b>-150 552</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>649 188 635</b>	<b>634 530 418</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-35 770 255	-29 609 667
	<b>-35 770 255</b>	<b>-29 609 667</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-6 310 271	-6 160 588
	<b>-6 310 271</b>	<b>-6 160 588</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-42 080 526</b>	<b>-35 770 255</b>
<b>Akkumulerade upp- och nedskrivningar</b>		
Utrangering hissar	150 552	0
	<b>150 552</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>607 258 661</b>	<b>598 760 163</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	478 122 896	469 624 398
Mark	129 135 765	129 135 765
Taxeringsvärde byggnader	322 288 000	276 878 000
Taxeringsvärde mark	174 000 000	90 800 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>496 288 000</b>	<b>367 678 000</b>

Bidrag för installationer av nya hissar är sökt av föreningen.

Nästa räkenskapsår kommer därför bidraget att minska investeringskostnaden för hissarna.

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	722 044	722 044
	<b>722 044</b>	<b>722 044</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg	41 653	
	<b>41 653</b>	<b>0</b>
<b>Utrangeringar</b>		
Inventarier och verktyg	-40 250	
	<b>-40 250</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>723 447</b>	<b>722 044</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-594 735	-493 766
	<b>-594 735</b>	<b>-493 766</b>
<b>Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar</b>		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	40 250	
	<b>40 250</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-67 166	-100 969
	<b>-67 166</b>	<b>-100 969</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-621 651	-594 735
	<b>-621 651</b>	<b>-594 735</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-621 651</b>	<b>-594 735</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>101 796</b>	<b>127 309</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	101 796	127 309

**Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Tillkommande under året	16 054	8 415 701
<b>Vid årets slut</b>	<b>16 054</b>	<b>8 415 701</b>

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	500	500
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	18 075	0
Kundfordringar	8 153	82 145
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>26 228</b>	<b>82 145</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	66 035	67
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>66 035</b>	<b>67</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	448 358	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 182	919 588
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>486 540</b>	<b>919 588</b>

**Not 17 Övriga kortfristiga placeringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristiga placeringar	5 000 000	5 000 000
<b>Summa övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>5 000 000</b>	<b>5 000 000</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	15 697 592	16 788 004
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>15 697 592</b>	<b>16 788 004</b>

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	279 022 630	286 752 770
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-78 101 390	-83 692 640
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>200 921 240</b>	<b>203 060 130</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,53%	2023-03-28	25 050 520,00	0,00	508 640,00	24 541 880,00
SEB	1,03%	2020-03-28	14 000 000,00	0,00	0,00	14 000 000,00
SEB	1,77%	2025-07-28	26 604 000,00	0,00	528 000,00	26 076 000,00
SEB	3,88%	2020-06-28	28 346 000,00	0,00	528 000,00	27 818 000,00
SEB	4,25%	2023-06-28	28 346 000,00	0,00	528 000,00	27 818 000,00
SEB	1,04%	2026-06-28	32 881 250,00	0,00	3 187 500,00	29 693 750,00
SEB	1,97%	2022-06-28	32 881 250,00	0,00	612 500,00	32 268 750,00
SEB	2,09%	2024-06-28	32 268 750,00	0,00	612 500,00	32 268 750,00
SEB	0,99%	2020-07-28	32 881 250,00	0,00	612 500,00	32 268 750,00
SEB	2,32%	2021-07-28	32 881 250,00	0,00	612 500,00	32 268 750,00
<b>Summa</b>			<b>286 752 770,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7 730 140,00</b>	<b>279 022 630,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 4 014 640 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld även lån att omförhandla under nästa år 74 086 750 kr betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 4 014 640 kr årligen

#### Not 20 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	53 396	5 094 506
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>53 396</b>	<b>5 094 506</b>

#### Not 21 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	72 323	46 306
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>72 323</b>	<b>46 306</b>

#### Not 22 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga skulder	0	113 212
Avräkning hyror och avgifter	0	4 740
Clearing	7 178	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>7 178</b>	<b>117 952</b>

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Upplupna löner	116 025	109 375
Upplupna sociala avgifter	36 455	34 366
Upplupna räntekostnader	169 662	174 620
Upplupna driftskostnader	18 000	0
Upplupna elkostnader	305 928	169 254
Upplupna värmekostnader	572 060	352 140
Upplupna revisionsarvoden	25 000	22 720
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	309 165	72 493
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 628	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 297 530	2 134 084
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>3 856 454</b>	<b>3 069 052</b>

**Not Ställda säkerheter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Företagsinteckning	300 000 000	300 000 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

## Styrelsens underskrifter

Luleå 2020-05-20  
Ort och datum



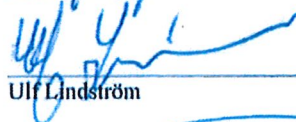
Sven Nygård



Kurt Holmqvist



Peter Callgren



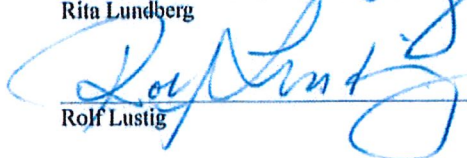
Ulf Lindström



Rita Lundberg



Mats Åberg



Rolf Lustig



Pontus Johansson

Vår revisionsberättelse har avlämnats 200601



Håkan Stenmark  
Föreningsvald revisor



Pia Andersson HSB Riksförbund utsedd revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Varvet-Hägern i Luleå, org.nr. 769624-0413

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Varvet-Hägern för 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 och kassaflöde 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

#### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Varvet-Hägern för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fallade 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.

Sundsvall den 1/16 2020



Pia Andersson

BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Håkan Stenmark

Av föreningen vald revisor

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## **Riksbyggen förvaltar**

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.



---

# 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 förutbetalad 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 förutbetalad 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.

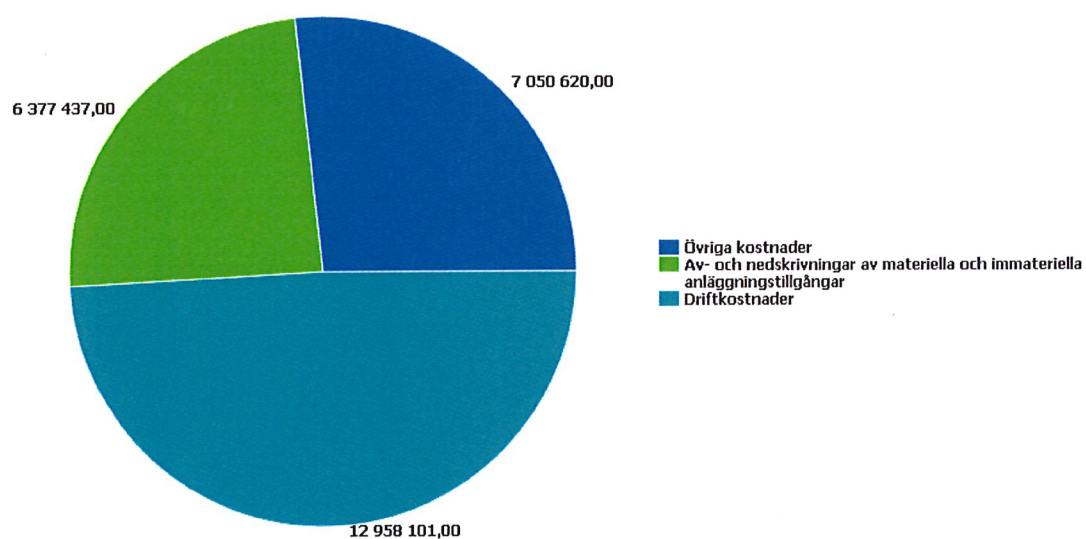
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

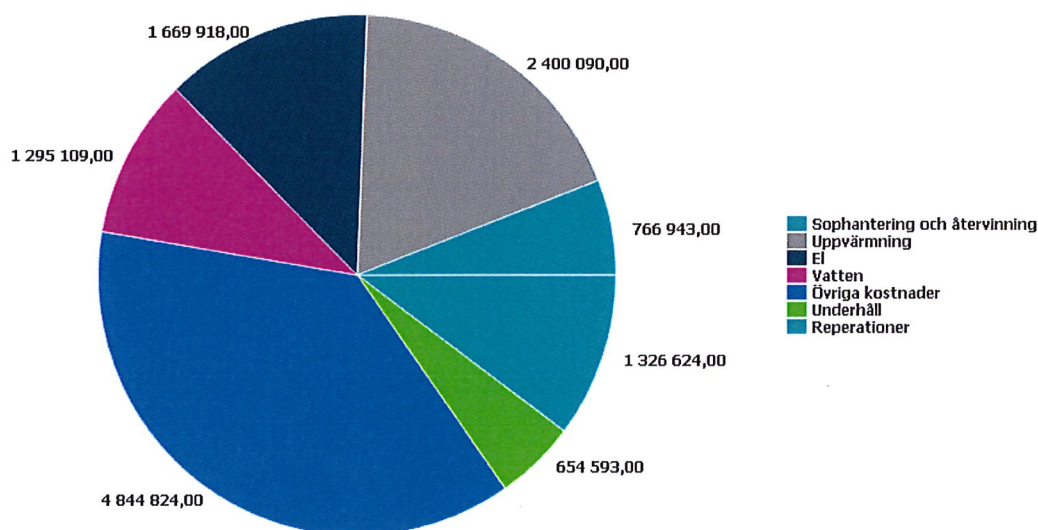
# Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	12 958 101	11 383 218
Övriga externa kostnader	557 736	2 280 323
Personalkostnader	276 973	273 556
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6 377 437	6 261 557
Finansiella poster	6 215 911	6 681 947
Summa kostnader	26 386 158	26 880 601



## Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	1 701 404	1 538 236
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	18 739	82 147
Trädgårdsskötsel extra debiterat	4 344	0
Serviceavtal	-17 026	0
Inre skötsel/städ, extra	27 290	14 189
Hissbesiktning	843	0
Bevakningskostnader	63 184	141 238
Övriga utgifter för köpta tjänster	17 983	61 674
Snö- och halkbekämpning	330 580	304 735
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	55 642	157 601
Reparation, utgift för köpta tjänster, lokaler	7 327	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	173 513	114 829
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	277 687	1 043 399
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	131 556	0
Rep Installationer köpta tjänster Värme	666	0
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	18 468	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	35 362	14 258
Summa driftkostnader	12 958 101	11 383 218



---

# BRF Varvet-Hägern

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Varvet-Hägern i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

