

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Plogen 20
Org nr: 769622-4281



DAGORDNING
VID
ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden år styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
 - 17.1) Stadgeändring – andra stämmobeslut
18. Avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Plogen 20 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-12-01. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-05-02 och nuvarande stadgar registrerades 2010-12-01.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år. Förändringen beror främst på minskade driftkostnader. Att driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beror främst på lägre kostnader för reparationer. Föreningen åtgärdade fuktskador i flertalet badrum under 2019-2020.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 229% till 381%.

I resultatet ingår avskrivningar med 338 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 904 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 70 m², vilket motsvarar 2 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Plogen 20 i Umeå kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 57 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastighetens adress är Kvarnvägen 11.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavare.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
21	25	9	2	57

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
2	1	12	21
Total tomtarea			4 154 m ²
Bostäder bostadsrätt			3 143 m ²
Bostäder hyresrätt			145 m ²
Total bostadsarea			3 288 m ²

Årets taxeringsvärde	50 216 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	50 216 000 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 756 tkr och planerat underhåll för 88 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.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden till 570 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 57 tkr (18 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 500 tkr (159 kr/m²).

Hos föreningen överstiger reserveringen den genomsnittliga underhållskostnaden eftersom föreningen endast har en 10 årig underhållsplan att förhålla sig till. Föreningen tänker mer långsiktigt och väljer att avsätta större medel för att täcka mer långsiktigt underhållsbehov.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	87 564



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Adam Törnqvist	Ordförande	2022
Sofia Berglund	Sekreterare	2021
Christer Sjölund	Ledamot	2021
Lena Maria Wallgren	Ledamot	2021
Monica Fahlman	Ledamot	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ulf Jonsson, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2021

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Magnus Rapp	2021
Magnus Vinblad	2021

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 91 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 89 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-04-01 då den höjdes med 1 %.

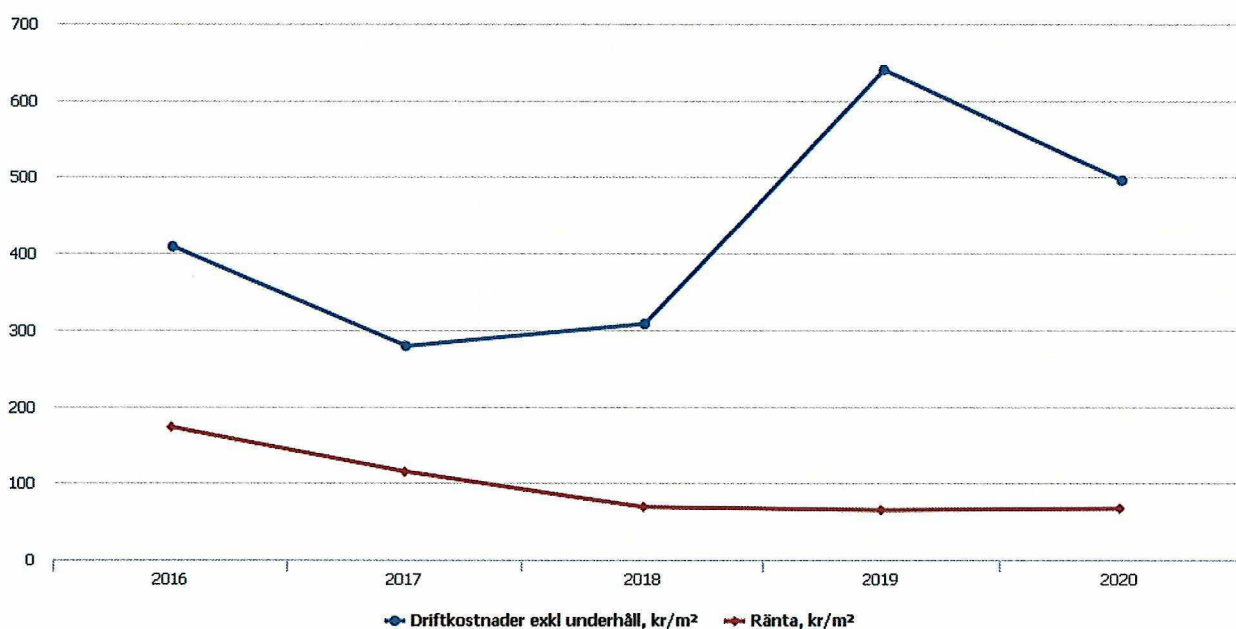
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 683 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 516	2 505	2 503	2 477	2 455
Resultat efter finansiella poster	566	-392	747	528	117
Balansomslutning	62 992	63 139	65 499	65 047	65 480
Soliditet %	61	60	59	58	57
Likviditet %	381	229	1 115	485	622
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	683	683	683	714	703
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	496	640	308	279	409
Ränta, kr/m ²	67	65	69	115	173
Lån, kr/m ²	7 330	7 493	8 181	8 579	8 917



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.

Y

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	33 850 995	2 742 268	1 105 273	659 513	-392 485
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-392 485	392 485
Reservering underhållsfond			500 000	-500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-87 564	87 564	
Årets resultat					565 994
Vid årets slut	33 850 995	2 742 268	1 517 709	-145 408	565 994

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	267 028
Årets resultat	565 994
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	87 564
Summa	420 586

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 420 586

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 516 183	2 504 885
Övriga rörelseintäkter	Not 3	588 563	169 997
Summa rörelseintäkter		3 104 746	2 674 882
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 717 610	-2 222 314
Övriga externa kostnader	Not 5	-197 235	-241 286
Personalkostnader	Not 6	-66 976	-55 153
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-337 692	-337 692
Summa rörelsekostnader		-2 319 513	-2 856 445
Rörelseresultat		785 233	-181 563
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 239	3 701
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-220 478	-214 624
Summa finansiella poster		-219 239	-210 923
Resultat efter finansiella poster		565 994	-392 485
Årets resultat		565 994	-392 485

8

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	61 429 346	61 767 038
Summa materiella anläggningstillgångar		61 429 346	61 767 038
Summa anläggningstillgångar		61 429 346	61 767 038
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		436	80
Övriga fordringar	Not 11	6 870	8 624
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	90 089	84 229
Summa kortfristiga fordringar		97 395	92 933
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 465 485	1 279 156
Summa kassa och bank		1 465 485	1 279 156
Summa omsättningstillgångar		1 562 880	1 372 089
Summa tillgångar		62 992 225	63 139 127

8

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	36 593 263	36 593 263	
Fond för yttre underhåll	1 517 709	1 105 273	
Summa bundet eget kapital	38 110 972	37 698 536	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-145 408	659 513	
Årets resultat	565 994	-392 485	
Summa fritt eget kapital	420 586	267 028	
Summa eget kapital	38 531 558	37 965 564	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	24 050 000	24 573 500
Summa långfristiga skulder		24 050 000	24 573 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	50 000	63 000
Leverantörsskulder		4 395	77 822
Övriga skulder	Not 15	2 250	30 555
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	354 022	428 686
Summa kortfristiga skulder		410 667	600 063
Summa eget kapital och skulder		62 992 225	63 139 127

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
Standardförbättringar (dränering)	Linjär	20
Standardförbättringar (stambyte)	Linjär	95

Restvärdet på byggnader är bedömt att uppgå till 16 300 000 kr och avskrivning på byggnader baseras på den 100-åriga planen.

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 148 108	2 148 108
Hyror, bostäder	144 060	140 832
Hyror, garage	105 480	105 120
Hyror, p-platser	124 140	124 395
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 605	-13 570
Summa nettoomsättning	2 516 183	2 504 885

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	150 480	150 480
Övriga ersättningar	9 439	12 979
Fakturerade kostnader	0	900
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-5
Övriga rörelseintäkter	1 860	-4 790
Försäkringsersättningar	426 786	10 433
Summa övriga rörelseintäkter	588 563	169 997

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Underhåll	-87 564	-119 586
Reparationer	-756 124	-1 177 537
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-89 613	-86 649
Försäkringspremier	-47 597	-47 718
Kabel- och digital-TV	-143 506	-142 741
Obligatoriska besiktningar	-13 485	-12 960
Bevakningskostnader	-5 627	-3 867
Snö- och halkbekämpning	-41 859	-58 768
Förbrukningsinventarier	-6 728	-5 644
Vatten	-135 166	-128 802
Fastighetsel	-117 892	-132 048
Uppvärmning	-171 700	-191 875
Sophantering och återvinning	-65 156	-59 658
Förvaltningsarvode drift	-35 593	-54 460
Summa driftskostnader	-1 717 610	-2 222 314

8

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-160 681	-158 802
Lokalkostnader	0	-1 600
IT-kostnader	-999	-16 288
Arvode, yrkesrevisorer	-14 375	-14 375
Övriga förvaltningskostnader	-1 150	-1 463
Kreditupplysningar	0	-1 356
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 638	-11 861
Representation	-1 629	0
Kontorsmateriel	-1 903	-1 671
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-80	-59
Bankkostnader	-1 910	-4 910
Övriga externa kostnader	-3 871	-28 901
Summa övriga externa kostnader	-197 235	-241 286

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-52 500	-43 500
Sociala kostnader	-14 476	-11 653
Summa personalkostnader	-66 976	-55 153

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-245 691	-245 691
Avskrivningar tillkommande utgifter	-92 001	-92 001
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-337 692	-337 692

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 239	3 578
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	123
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 239	3 701

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-220 478	-214 514
Övriga räntekostnader	0	-110
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-220 478	-214 624

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	40 866 549	40 866 549
Mark	15 517 443	15 517 433
Tillkommande utgifter	7 558 890	7 558 890
	63 942 882	63 942 872
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	63 942 882	63 942 872

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-1 563 105	-1 317 415
Tillkommande utgifter	-612 739	-520 737
	-2 175 844	-1 838 152

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-245 691	-245 691
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-92 001	-92 001
	-337 692	-337 692

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-2 513 536 **-2 175 844**

Restvärde enligt plan vid årets slut

61 429 346 **61 767 038**

Varav

Byggnader	39 057 753	39 303 444
Mark	15 517 443	15 517 443
Tillkommande utgifter	6 854 150	6 946 151

Taxeringsvärden

Bostäder	49 400 000	49 400 000
Lokaler	816 000	816 000

Totalt taxeringsvärde

50 216 000 **50 216 000**

varav byggnader

33 500 000 *33 500 000*

varav mark

16 716 000 *16 716 000*

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	6 870	8 624
Summa övriga fordringar	6 870	8 624

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	27 081	20 516
Förutbetalt förvaltningsarvode	40 258	39 905
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 749	23 808
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	90 089	84 229

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	724 109	922 870
Transaktionskonto	741 376	356 287
Summa kassa och bank	1 465 485	1 279 156

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	24 100 000	24 636 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-50 000	-63 000
Långfristig skuld vid årets slut	24 050 000	24 573 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,89%	2020-01-30	2 200 000,00	-2 200 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK		2020-01-30	10 760 000,00	-10 700 000,00	60 000,00	0,00
NORDEA		2020-11-11	8 560 000,00	-8 400 000,00	160 000,00	0,00
NORDEA	0,89%	2020-12-03	3 116 500,00	-2 800 000,00	316 500,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,50%	2021-12-01	0,00	2 800 000,00	0,00	2 800 000,00
STADSHYPOTEK	0,95%	2022-01-30	0,00	2 500 000,00	0,00	2 500 000,00
STADSHYPOTEK	0,95%	2023-01-30	0,00	5 400 000,00	0,00	5 400 000,00
STADSHYPOTEK	0,96%	2024-01-30	0,00	5 000 000,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,67%	2024-10-30	0,00	4 200 000,00	0,00	4 200 000,00
STADSHYPOTEK	0,83%	2025-10-30	0,00	4 200 000,00	0,00	4 200 000,00
Summa			24 636 500,00	0,00	536 500,00	24 100 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 50 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 200 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 23 850 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån ska normalt redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånet skulle redovisas som kortfristig skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 15 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld för moms	2 250	2 250
Skuld sociala avgifter och skatter	0	28 304
Summa övriga skulder	2 250	30 555

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	14 479	0
Upplupna räntekostnader	30 133	35 026
Upplupna driftskostnader	8 767	13 948
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	6 452	152 410
Upplupna elkostnader	14 143	15 165
Upplupna värmekostnader	19 372	22 083
Upplupna kostnader för renhållning	0	1 311
Upplupna styrelsearvoden	52 500	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 956
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 029
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	208 175	183 758
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	354 022	428 686

Not 17 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	35 600 000	35 600 000

Not 18 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Umeå 28/4-2021

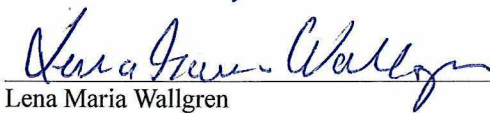
Ort och datum



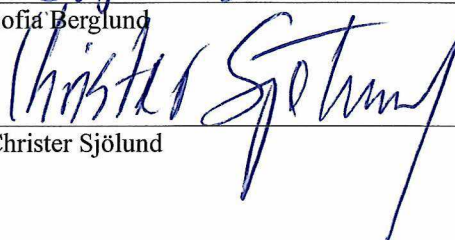
Adam Törnqvist



Sofia Berglund



Lena Maria Wallgren

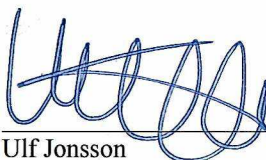


Christer Sjölund



Monica Fahlman

Vår revisionsberättelse har lämnats 5/5-2021



Ulf Jonsson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Plogen 20, org.nr 769622-4281

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Plogen 20 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av BRF Ploggen 20 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkes-etiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den 5/5-2021

Ulrika Jonsson
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 skuldtynd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

BRF Plogen 20

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Plogen 20 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

