
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Vingsnäckan
Org nr: 716403-9930



Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning eller kontakt med din bank.

Innehållsförteckning

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

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Vingsnäckan 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 4 166 304 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-03-25. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-06-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-14.

Föreningen har sitt säte i Växjö kommun.

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

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år främst beroende på lägre kostnader för underhåll. Räntekostnaderna har ökat och övriga externa kostnader har minskat mot föregående år.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 7,9 ggr till 11,3 ggr.

I resultatet ingår avskrivningar med 321 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 771 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten tomten Vingsnäckan 1 i Växjö kommun med därpå uppförda 4 st bostadshus i 2 våningar utan källare. Därutöver finns 2 förrådshus samt 16 carportar och 6 parkeringsplatser samt 4 gästparkeringar.

Föreningens fastigheter fördelar sig enligt nedan:

6 st	3 rum och kök	93,0 kvm bostadsyta
2 st	4 rum och kök	108,4 kvm bostadsyta
2 st	4 rum och kök	134,1 kvm bostadsyta
10 st	4 rum och kök	109,0 kvm bostadsyta
2 st	5 rum och kök	121,6 kvm bostadsyta

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam och ansvarsförsäkring ingår. Fastighetsförsäkringen omfattar även skadedjursavtal med Anticimex. Föreningen har även tecknat ett enskilt trygghetsavtal med Anticimex.

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

Total bostadsarea	2 376 m ²
Årets taxeringsvärde	30 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	23 200 000 kr

Riksbyggens kontor i Växjö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.


Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Anticimex	Trygghetsavtal
ComHem AB	Kabel-tv
Folksam	Fastighetsförsäkring
Luleå Energi	El (förbrukning)
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Stena Recycling	Återvinning
VEAB	Fjärrvärme
VEAB	El (nät)
Växjö kommun	Vatten och avfall

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 32 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2019 och visar på ett underhållsbehov på 6 273 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 627 tkr (264 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 196 kr/m².

Föreningens underhållsfond. Vid bokföringsårets ingång hade Brf Vingsnäckan totalt avsatt 2 331 tkr för föreningens kommande underhåll till underhållsfonden. Avsättning har skett enligt budget för 2019 med ytterligare 465 tkr. Under året har 0 tkr tagits i anspråk av underhållsfonden. Vid bokföringsårets slut uppgick den totalt underhållsfonden till 2 796 tkr. 

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.


Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Bredbandsnät	2007/2008	Fiberanslutning
Målning	2009	Fasadmålning
Utemiljö	2009	Trädgård
Utemiljö	2010	Plattläggning
Golvvärme	2011	Byte av pump
Reglersystem	2012	Installation reglersystem avseende värme
Takfotsluftning	2012	Igensättning med insektsnät
Fönster	2013	Gångjärn fast del till fönster
Utemiljö	2013	Trädgård
Gemensamma utrymmen	2014	Lusthus
Utemiljö	2014	Trädgård
Installationer	2016	Byte fjärrvärmecentral och termostater
Installationer	2017	Ventilation
Installationer	2018	Nya kodlås och ventilation
Huskropp	2018	Målning och renovering

Årets utförda reparationer (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder	1 tkr
VA/Sanitet	20 tkr
Ventilation	11 tkr

Planerat underhåll

Planerat underhåll	År	Kommentar
Gemensamma utrymmen	2020	Spolning, fläktar mm.
Fönster	2020	Fönsterdörrar vinterträdgårdar
Markytor	2020	Asfaltering 

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Henrick Caesar	Ordförande, ledamot	2020
Steve Walldnö	Ledamot	2021
Margareta Schön	Kassör, ledamot	2020
Margo Kaukinen	Ledamot	2020
Bertil Axberg	Sekreterare, ledamot	2021

Styrelsuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gert Wattlin	Suppleant	2020
Gunnel Kjellsson	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Karlsson, RevisorsCentrum i Skövde AB	Auktoriserad revisor	2020
Rolf Wärnö	Föreningsrevisor	2020

Revisorssuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lena Axberg	Föreningsrevisor	2020

Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Siv Wärnö		2020
Eivor Sandblad		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 34 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 34 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2014-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2020-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 619 kr/m²/år.

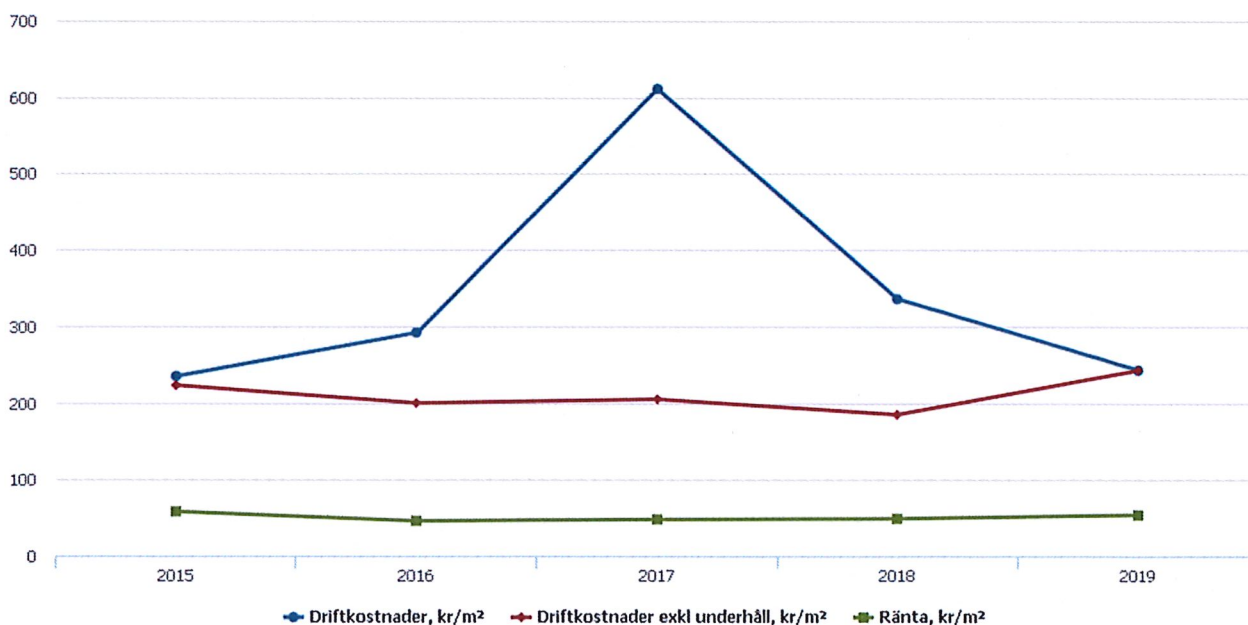
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har bostadsrättsföreningen använt 12 050 kWh fastighetsel och 262 MWh fjärrvärmeenergi. Det är en minskning sedan föregående år med 1 054 kWh el och en minskning med 10 MWh fjärrvärme. *A*

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 531	1 404	1 531	1 531	1 531
Resultat efter finansiella poster	450	81	-430	341	447
Årets resultat	450	81	-430	341	447
Resultat exklusive avskrivningar	771	402	-109	662	768
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	306	2	-509	262	493
Balansomslutning	20 040	19 713	19 635	20 212	20 932
Soliditet %	47	46	46	46	43
Likviditet	11,3 ggr	7,9 ggr	8,8 ggr	7,9 ggr	9,9 ggr
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	619	619	619	619	619
Driftkostnader, kr/m ²	243	336	611	292	235
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	243	185	205	200	223
Ränta, kr/m ²	54	49	48	46	58
Underhållsfond, kr/m ²	1 177	981	964	1 202	1 126
Lån, kr/m ²	4 369	4 404	4 439	4 473	4 926
Värmeförbrukning, MWh	262	272	267	248	263
Vattenförbrukning, m ³	1 755	1 841	1 788	1 729	1 661
El, kWh	12 050	13 104	11 491	12 145	11 365



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. *R*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 760 930	2 330 534	2 846 545	80 982
Disposition enl. årsstämmobeslut			80 982	-80 982
Reservering underhållsfond		465 000	-465 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				449 545
Vid årets slut	3 760 930	2 795 534	2 462 527	449 545

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 927 527
Årets resultat	449 545
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-465 000
Summa	2 912 073

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	2 912 073

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 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31	
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 530 768	1 403 924
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 990	72 090
Summa rörelseintäkter		1 533 758	1 476 014
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-576 829	-875 560
Övriga externa kostnader	Not 5	-64 387	-87 276
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-321 056	-321 056
Summa rörelsekostnader		-962 273	-1 283 892
Rörelseresultat		571 485	192 121
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	6 074	5 159
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-128 014	-116 298
Summa finansiella poster		-121 940	-111 139
Resultat efter finansiella poster		449 545	80 982
Årets resultat		449 545	80 982

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	16 934 441	17 255 497
Summa materiella anläggningstillgångar		16 934 441	17 255 497
Summa anläggningstillgångar		16 934 441	17 255 497
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 9	5 278	26 244
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	34 758	63 531
Summa kortfristiga fordringar		40 036	89 775
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	3 065 823	2 367 351
Summa kassa och bank		3 065 823	2 367 351
Summa omsättningstillgångar		3 105 859	2 457 126
Summa tillgångar		20 040 300 A	19 712 623

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	3 760 930	3 760 930	
Fond för yttre underhåll	2 795 534	2 330 534	
Summa bundet eget kapital	6 556 464	6 091 464	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	2 462 527	2 846 545	
Årets resultat	449 545	80 982	
Summa fritt eget kapital	2 912 073	2 927 527	
Summa eget kapital	9 468 537	9 018 992	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	10 297 035	10 380 539
Summa långfristiga skulder		10 297 035	10 380 539
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	83 504	83 504
Leverantörskulder		8 427	82 622
Skatteskulder		22	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	182 775	146 966
Summa kortfristiga skulder		274 728	313 092
Summa eget kapital och skulder		20 040 300	19 712 623

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	75

Mark är inte föremål för avskrivningar.


Beloppen 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	1 470 288	1 470 282
Avgiftsfri månad	0	-122 518
Hyror, garage	51 840	47 520
Hyror, p-platser	8 640	8 640
Summa nettoomsättning	1 530 768	1 403 924

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar *	465	3 186
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-2
Övriga rörelseintäkter *	2 527	68 906
Summa övriga rörelseintäkter	2 990	72 090

* "Övriga ersättningar" avser pantförskrivningsavgift och överlåtelseavgift som föreningen tar ut enligt stadgar.
 "Övriga rörelseintäkter" avser utförda extra arbeten och övriga avgifter enligt avisering. 

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	0	-359 640
Reparationer	-32 208	-23 895
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-30 294	-29 414
Försäkringspremier	-31 585	-29 009
Kabel- och digital-TV	-17 378	-16 984
Systematiskt brandskyddsarbete	-15 750	0
Obligatoriska besiktningar	-24 994	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-400	-400
Snö- och halkbekämpning	-7 726	-10 570
Förbrukningsinventarier	-11 025	-5 380
Vatten	-72 185	-73 705
Fastighetsel	-22 309	-21 178
Uppvärmning	-198 225	-203 798
Sophantering och återvinning	-25 092	-24 379
Fastighetsskötsel enligt avtal med Riksbyggen (inkl teknik)	-77 498	-77 208
Förvaltningsarvode drift (trädgårdsskötsel extra)	-10 163	0
Summa driftkostnader	-576 829	-875 560

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-41 706	-40 436
Arvode, yrkesrevisorer	-10 191	-9 225
Övriga förvaltningskostnader (inklusive stämmokostnad) *	-4 483	-20 019
Kreditupplysningar	-376	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-465	-3 186
Representation	-3 818	-3 967
Kontorsmateriel	-1 438	-4 608
Telefon och porto	0	-360
Bankkostnader	-1 910	-360
Övriga externa kostnader	0	-5 115
Summa övriga externa kostnader	-64 387	-87 276

* År 2018 ingår kostnad för GDPR-paket, 10 tkr.

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ränteintäkter	6 074	5 159
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 074	5 159

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-127 989	-116 173
Övriga räntekostnader	0	-40
Övriga finansiella kostnader	-25	-85
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-128 014	-116 298

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	26 540 632	26 540 632
Mark	1 197 876	1 197 876
Tillkommande utgifter	18 000	18 000
	27 756 508	27 756 508
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	27 756 508	27 756 508

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-8 137 011	-7 815 955
Tillkommande utgifter	-18 000	-18 000
	-8 155 011	-7 833 955

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-321 056	-321 056
	-321 056	-321 056

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut
Ackumulerade upp- och nedskrivningar

Ingående nedskrivningar	-2 346 000	-2 346 000
	-2 346 000	-2 346 000

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

Byggnader	15 736 565	16 057 621
Mark	1 197 876	1 197 876

Taxeringsvärden

Bostäder	30 800 000	23 200 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

<i>varav byggnader</i>	<i>23 200 000</i>	<i>18 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 600 000</i>	<i>5 200 000</i>

Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	0	858
Skattekonto	5 278	5 278
Fordringar hos leverantörer *	0	20 108
Summa övriga fordringar	5 278	26 244

* Fordringar hos leverantörer fg räkenskapsår avser fordran hos Riksbyggen p g a en dubbelfakturerad avtalsfaktura

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	30 351	29 697
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	29 490
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 407	4 344
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 758	63 531

Not 11 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa*	0	1 000
Bankmedel, Swedbank	2 527	2 527
Bankmedel, SBAB	2 172 734	1 416 660
Transaktionskonto	890 562	947 165
Summa kassa och bank	3 065 823	2 367 351

* Handkassan har avslutats på föreningens begäran under räkenskapsåret.

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	10 380 539	10 464 043
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-83 504	-83 504
Långfristig skuld vid årets slut	10 297 035	10 380 539

Kreditgivare	Räntesats ¹	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,24%	2020-11-25	6 638 091,00	0,00	56 400,00	6 581 691,00
SWEDBANK	1,05%	Rörlig ränta	3 825 952,00	0,00	27 104,00	3 798 848,00
Summa			10 464 043,00	0,00	83 504,00	10 380 539,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen har lån som förfaller till betalning under nästa räkenskapsår. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som planeras att amorteras under nästa verksamhetsår.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 83 504 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 334 016 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 9 963 019 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen. *Å*

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	4 337	3 895
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	19 356
Upplupna elkostnader	2 522	2 719
Upplupna värmekostnader	26 148	27 727
Upplupna revisionsarvoden	10 700	10 384
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 500	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	128 568	82 885
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	182 775	146 966

Not 14 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	25 725 300	25 725 300

Not 15 Eventualförpliktelser


Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

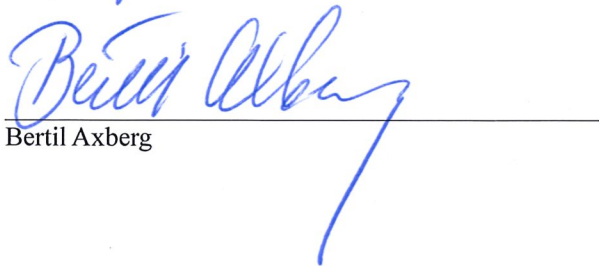
Vaxjö 14/4 2020
Ort och datum


Henrick Caesar

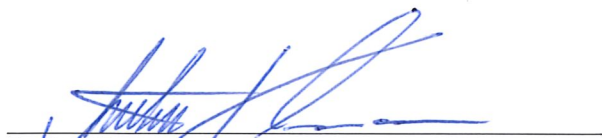

Steve Walldnö

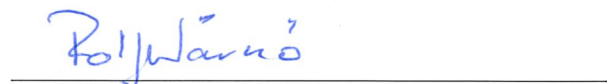

Margareta Schön


Margo Kaukinen


Bertil Axberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 30/4 2020


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor
RevisorsCentrum i Skövde AB


Rolf Wärnö
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vingsnäckan

Org.nr 716403-9930

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Vingsnäckan 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat revisionsberättelse daterad 6 april 2019 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovis-

ningen 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 revisionsred 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 på 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 förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vingsnäckan för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

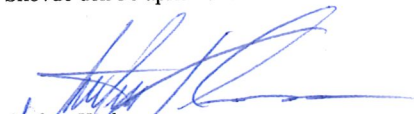
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

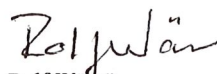
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Skövde den 30 april 2020


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor


Rolf Wärnhö
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 bostadsrättsföreningens 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 planliga 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 offentlighetsregler 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 offentlighetsregler 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 Vingsnäckan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Vingsnäckan 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

