

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Stångkorven
Org nr: 769606-2335



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal



g

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Stångkorven får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-10-19. Nuvarande stadgar registrerades 2000-09-17.

Föreningen har sitt säte i Huddinge kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sammanträdet 1 i Huddinge kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 36 lägenheter och 8 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1949. Fastighetens adress är Arrendatorsvägen 3-15 i Huddinge.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Vardia försäkring AB. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
12	24	36

Dessutom tillkommer

Lokaler	P-platser
8	23

Total tomtarea	4 990 m ²
Total bostadsarea	2 256 m ²
Total lokalarea	440 m ²

Årets taxeringsvärde	30 878 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	30 878 000 kr

Avtal

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Städ	Maries Puts & Städ Fastighet AB
El	Vattenfall AB
Värme	Sfab
Vatten	Stockholm Vatten AB
Sophämtning	Srv Återvinning AB
Kabel-TV	Com Hem

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 41 tkr och planerat underhåll för 32 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	
Beskrivning	År
Stambyte	2009-2010
Byte tak	2008
Dränering	2011
Injustering värme	2012
Upprustning källare	2015
Målning trapphus	2016
Spolning avloppsstammar	2016

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Takarbeten	32 225 kr

GF

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Lönnhammar	Ordförande	2021
Simon Lyngfelt	Vice ordförande	2022
Ewa Adenberg	Sekreterare	2022
Elsmarie Eriksson	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Linn Ingelin	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Deloitte	Auktoriserad revisor	2021

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 44 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 45 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt förutom 2 som upplåts med hyresrätt (föregående år 2 st).

Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år vilket till stora delar beror på att driftkostnaderna har minskat (huvudsakligen reparations- och underhållskostnaderna) samt föreningens räntekostnader.

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

Föreningens årsavgift ändrades senast 2010-04-01 då den höjdes med 14 %.

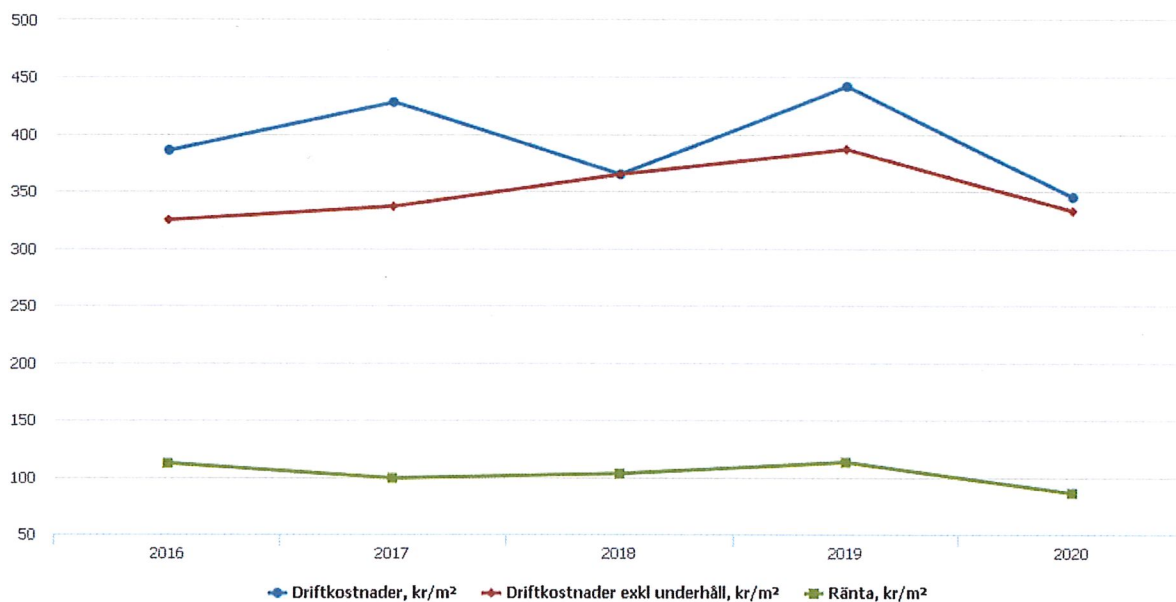
Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 778 kr/m²/år.

I resultatet ingår avskrivningar med 313 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 971 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 256	2 237	2 238	2 235	2 242
Resultat efter finansiella poster	658	292	462	272	376
Resultat exklusive avskrivningar	971	605	793	608	712
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	214	159	214	214	214
Balansomslutning	37 317	37 148	37 115	37 051	36 831
Soliditet %	54	53	52	51	50
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	778	778	778	778	778
Driftkostnader, kr/m ²	345	442	365	428	386
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	333	387	365	337	325
Ränta, kr/m ²	86	113	103	99	112
Lån, kr/m ²	6 226	6 331	6 438	6 528	6 609



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.

8

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	12 689 523	3 806 207	0	2 080 142	-2 376 792	292 248
Disposition enl. årsstämmobeslut					292 248	-292 248
Reservering underhållsfond				578 000	-578 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-32 225	32 225	
Årets resultat						658 190
Vid årets slut	12 689 523	3 806 207	0	2 625 917	-2 630 319	658 190

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 084 544
Årets resultat	658 190
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-578 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	32 225
Summa	-1 972 129

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 972 129**

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	2 256 137	2 237 168
Övriga rörelseintäkter	Not 3	55 365	59 219
Summa rörelseintäkter		2 311 502	2 296 387
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-929 803	-1 192 139
Övriga externa kostnader	Not 5	-139 768	-135 797
Personalkostnader	Not 6	-57 077	-77 457
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-312 662	-312 662
Summa rörelsekostnader		-1 439 309	-1 718 055
Rörelseresultat		872 193	578 332
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 772	17 854
Räntekostnader och liknande resultatposter		-230 775	-303 938
Summa finansiella poster		-214 003	-286 084
Resultat efter finansiella poster		658 190	292 248
Årets resultat		658 190	292 248

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	30 630 147	30 942 808
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		30 630 147	30 942 808
Summa anläggningstillgångar		30 630 147	30 942 808
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 724	504
Övriga fordringar	Not 9	24 236	26 108
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	66 722	98 193
Summa kortfristiga fordringar		92 682	124 805
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	6 594 580	6 080 685
Summa kassa och bank		6 594 580	6 080 685
Summa omsättningstillgångar		6 687 261	6 205 491
Summa tillgångar		37 317 408	37 148 299

ga

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	19 545 730	19 545 730	
Fond för yttre underhåll	2 625 917	2 080 142	
Summa bundet eget kapital	22 171 647	21 625 872	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 630 319	-2 376 792	
Årets resultat	658 190	292 248	
Summa fritt eget kapital	-1 972 129	-2 084 544	
Summa eget kapital	20 199 518	19 541 328	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	5 500 000	16 777 374
Summa långfristiga skulder		5 500 000	16 777 374
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	11 284 624	290 188
Leverantörsskulder		14 183	74 916
Övriga skulder		10 935	50 195
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	308 148	414 298
Summa kortfristiga skulder		11 617 890	829 597
Summa eget kapital och skulder		37 317 408	37 148 299

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. Räkna 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	120
Takombyggnad	Linjär	50
Dränering	Linjär	25
Byggnadsinventarier	Linjär	10
Tvättmaskiner	Linjär	5-10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 754 400	1 754 400
Hyror, bostäder	149 004	148 308
Hyror, lokaler	323 711	318 816
Hyror, p-platser	39 480	39 213
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-9 924	-23 424
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-534	-145
Summa nettoomsättning	2 256 137	2 237 168

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	43 200	43 200
Övriga ersättningar	8 745	3 954
Fakturerade kostnader	3 420	3 240
Övriga rörelseintäkter	0	8 825
Summa övriga rörelseintäkter	55 365	59 219

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-32 225	-148 015
Reparationer	-40 590	-116 752
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-68 224	-66 352
Försäkringspremier	-35 267	-33 033
Kabel- och digital-TV	-99 771	-97 085
Obligatoriska besiktningar	-1 242	-1 209
Snö- och halkbekämpning	-10 623	-45 354
Förbrukningsinventarier	-14 315	0
Vatten	-69 444	-106 682
Fastighetsel	-63 405	-75 241
Uppvärmning	-319 679	-339 107
Sophantering och återvinning	-61 920	-53 236
Förvaltningsarvode drift	-113 099	-110 072
Summa driftskostnader	-929 803	-1 192 139

gr

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-88 980	-80 145
IT-kostnader	-1 361	-7 307
Arvode, yrkesrevisorer	-18 728	-18 125
Övriga förvaltningskostnader	-8 527	-20 350
Kreditupplysningar	-12 708	-3 600
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 570	-4 419
Bankkostnader	-1 895	-1 850
Summa övriga externa kostnader	-139 768	-135 797

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvoden	-26 000	-28 722
Sammanträdesarvoden	-18 000	-27 450
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 750	-2 750
Sociala kostnader	-9 327	-18 535
Summa personalkostnader	-57 077	-77 457

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

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-204 293	-204 293
Avskrivning Markanläggningar	-35 816	-35 816
Avskrivningar tillkommande utgifter	-72 553	-72 553
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-312 662	-312 662

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	23 476 655	23 476 655
Mark	6 975 000	6 975 000
Takombyggnad	3 758 839	3 758 839
Dränering	895 400	895 400
Postboxar	388 003	388 003
	35 493 897	35 493 897
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	35 493 897	35 493 897
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 838 910	-2 634 617
Takombyggnad	-1 001 833	-929 280
Dränering	-322 343	-286 527
Postboxar	-388 003	-388 003
	-4 551 089	-4 238 427
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-204 293	-204 293
Årets avskrivning takombyggnad	-72 553	-72 553
Årets avskrivning dränering	-35 816	-35 816
	-312 662	-312 662
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 863 751	-4 551 089
Restvärde enligt plan vid årets slut	30 630 146	30 942 808
Varav		
Byggnader	20 433 452	20 637 745
Mark	6 975 000	6 975 000
Takombyggnad	2 684 453	2 757 006
Dränering	537 241	573 057
Taxeringsvärden		
Bostäder	29 200 000	29 200 000
Lokaler	1 678 000	1 678 000
Totalt taxeringsvärde	30 878 000	30 878 000
<i>varav byggnader</i>	<i>17 712 000</i>	<i>17 712 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 166 000</i>	<i>13 166 000</i>

SR

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	1 054	2 926
Skattekonto	23 182	23 182
Summa övriga fordringar	24 236	26 108

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	27 111	26 231
Förutbetalda driftkostnader	0	1 393
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	20 529
Förutbetald kabel-tv-avgift	25 003	25 040
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 608	25 000
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	66 722	98 193

Not 11 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	4 438 400	4 424 326
Transaktionskonto	2 156 180	1 656 359
Summa kassa och bank	6 594 580	6 080 685

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	16 784 624	17 067 562
Kortfristig del av långfristigt lån**	-11 109 624	
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-175 000	-290 188
Långfristig skuld vid årets slut	5 500 000	16 777 374

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2020-01-07	2 975 000,00	-2 925 000,00	50 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,46%	2020-07-10	2 918 750,00	-2 881 250,00	37 500,00	0,00
STADSHYPOTEK		2020-09-30	3 159 750,00	-3 135 000,00	24 750,00	0,00
STADSHYPOTEK		2021-03-01	3 342 500,00	-3 316 250,00	26 250,00	0,00
SBAB	0,82%	2021-09-01	0,00	3 342 500,00	8 750,00	3 333 750,00
SBAB	0,88%	2021-09-30	0,00	3 159 750,00	8 250,00	3 151 500,00
STADSHYPOTEK	1,46%	2021-12-01	4 671 562,00	0,00	47 188,00	4 624 374,00
SBAB	1,11%	2023-05-09	0,00	2 881 250,00	56 250,00	2 825 000,00
SBAB	1,14%	2025-02-14	0,00	2 925 000,00	75 000,00	2 850 000,00
Summa			17 067 562,00	51 000,00	333 938,00	16 784 624,00

*Senast kända räntesatser

**Som kortfristig del tas upp dels lån som förfaller till betalning inom tolv månader från balansdagen, dels amorteringar som ska göras inom samma tid på övriga lån. Den ändrade klassificeringen av kortfristiga skulder har gjorts fr.o.m. 2020.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	5 000	7 000
Upplupna räntekostnader	219	30 355
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	41 103
Upplupna elkostnader	0	1 118
Upplupna vattenavgifter	0	27 249
Upplupna värmekostnader	42 034	43 156
Upplupna revisionsarvoden	18 500	18 000
Upplupna styrelsearvoden	16 300	19 350
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 864	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 193	6 251
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	215 038	220 716
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	308 148	414 298

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	22 775 000	22 775 000

Not Eventualförpliktelser**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

Styrelsens underskrifter

Handlingar 2021-05-03

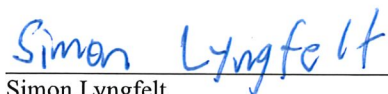
Ort och datum



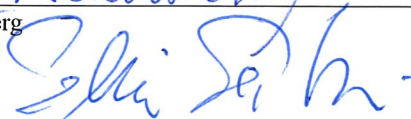
Maria Lönnhammar



Ewa Adenberg



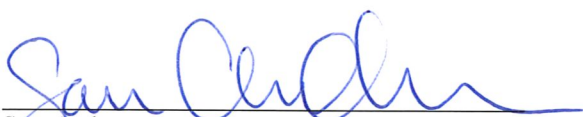
Simon Lyngfelt



Elsmarie Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 17/5 - 2021

Deloitte AB



Sara Andersson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Stångkorven
organisationsnummer 769606-2335

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen,

däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Stångkorven för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Östersund den 17 maj 2021

Deloitte AB

Sara Andersson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

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.

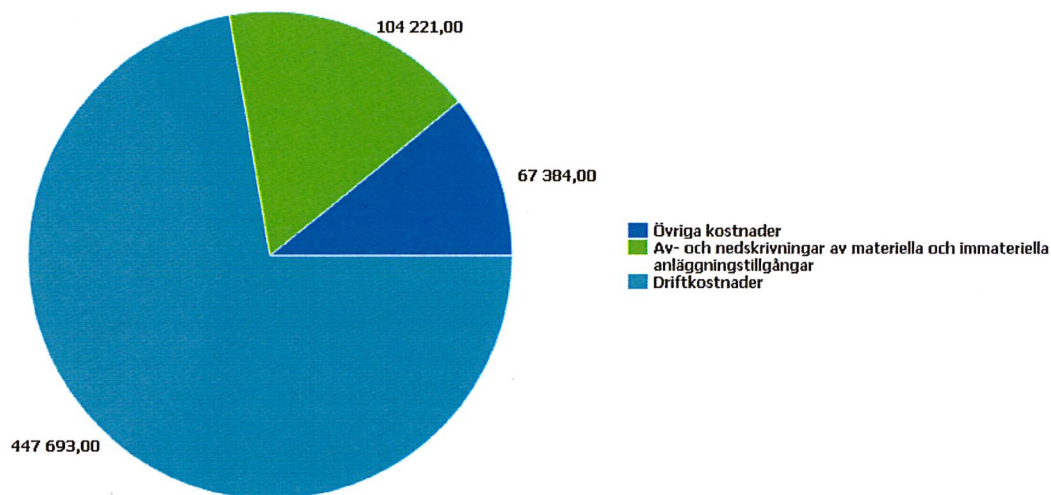
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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	2021-12-31	2020-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	447 693	929 803
Övriga externa kostnader	46 647	139 768
Personalkostnader	-25 433	57 077
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	104 221	312 662
Finansiella poster	46 170	214 003
Summa kostnader	619 298	1 653 312



BRF Stångkorven

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Stångkorven 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

