

---

# Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

Brf Skäppan  
Org nr: 7696354799



# **DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA**

**Tisdag den 9 juni 2020, kl 18:00**

1. Val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
2. Godkännande av röstlängden
3. Val av en eller två justerare
4. Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. Fastställande av dagordningen
6. Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
7. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
8. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. Frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
10. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
11. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
12. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
13. Val av valberedning
14. Övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar
15. Stämmans avslutande

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

**Bilagor**  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Skäppan får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2019-01-01 till 2019-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är det första baserat på helår. 2018 bedrevs verksamhet i två månader.

I resultatet ingår avskrivningar med 276 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 112 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Bostadsrättsföreningen förvärvade i oktober 2018 aktiebolaget Tväråsidan Öst AB, Org.nr 556909-3908, som vid tidpunkten var lagfaren ägare till Fastigheterna Umeå Skäppan 24 och Umeå Skäppan 25. Vid denna tidpunkt fanns det på fastigheterna två befintliga byggnader och en pågående entreprenad om att uppföra två gårdshus.

Bostadsrättsföreningen har från dotterbolaget i oktober 2018 förvärvat fastigheten Umeå Skäppan 24 och i januari 2019 slut förvärvades fastigheten Umeå Skäppan 25.


På ordinarie årsstämma den 25 juni 2019 beslutade årsstämman att bifalla motion om; Förslag till försäljning av salong samt ombyggnad av lokal till lägenhet. Motionen innefattar att;

- VNB Förvaltning AB, Org.nr 556740-1467, garanterar att köpa lägenheten 10A-1003 från föreningen för 1 600 000 kr, under förutsättning att;

- Bostadsrättsföreningen ingår ett entreprenadavtal med VNB Byggproduktion, Org.nr 556267-6154, om att bygga om den stora lokalen till en bostadslägenhet samt att den mindre lokalen inrättas till frisörsalong för en entreprenadsumma på 1 445 000 kr.

Bostadsrättsföreningen kommer under 2020 att likvidera det nu tomma dotterbolaget Tväråsidan Öst AB.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

## Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	3
1,5 rum och kök	1
2 rum och kök	13
3 rum och kök	1
4 rum och kök	1

Total bostadsarea 902 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 17 213 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 12 303 000 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 15 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

**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.

Årets avsättning till underhållsfonden har skett med 30 810 kronor enligt föreningens ekonomiska plan.

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

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Pia Forsgren	Ordförande	2020
Per-Erik Nyman	Sekreterare	2020
Elin Lundgren	Vice ordförande	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lisa Grenholm	Suppleant	2020

### Revisorer och övriga funktionärer

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

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ann-Hild Brodin	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 14 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 22 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2020-04-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 749 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett.

## Flerårsöversikt

<u>Resultat och ställning (tkr)</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning	814	138
Resultat efter finansiella poster	-165	6
Resultat exklusive avskrivningar	112	0
Soliditet %	67	64
Likviditet %	65	453
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	492	103
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m <sup>2</sup>	492	103
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	207	34
Lån, kr/m <sup>2</sup>	13 814	13 969

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen. ☞

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	26 165 000	0	0	5 135	-5 135	6 117
Disposition enl. årsstämmobeslut					6 117	-6 117
Reservering underhållsfond				30 810	-30 810	
Årets resultat						-164 685
Vid årets slut	26 165 000	0	0	35 945	-29 828	-164 685

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	982
Årets resultat	-164 685
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-30 810
<b>Summa</b>	<b>-194 513</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 194 513

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	814 050	138 010
Övriga rörelseintäkter	Not 3	78 581	14 925
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>892 631</b>	<b>152 935</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-443 603	-93 205
Övriga externa kostnader	Not 5	-148 730	-22 845
Personalkostnader	Not 6	-2 000	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-276 403	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-870 736</b>	<b>-116 050</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>21 895</b>	<b>36 885</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	58	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-186 638	-30 768
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-186 580</b>	<b>-30 768</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-164 685</b>	<b>6 117</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-164 685</b>	<b>6 117</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	38 388 597	5 044 500
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	0	25 226 862
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>38 388 597</b>	<b>30 271 362</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	50 000	50 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>38 438 597</b>	<b>30 321 362</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	-4 979	39 344
Övriga fordringar	Not 14	0	6 165 500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	4 549	113 893
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>-430</b>	<b>6 318 737</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	205 686	4 345 314
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>205 686</b>	<b>4 345 314</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>205 256</b>	<b>10 664 051</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>38 643 853</b>	<b>40 985 413</b> <small>evt</small>

# Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	26 165 000	26 165 000	
Fond för yttre underhåll	35 945	5 135	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>26 200 945</b>	<b>26 170 135</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-29 828	-5 135	
Årets resultat	-164 685	6 117	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-194 513</b>	<b>982</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>26 006 432</b>	<b>26 171 117</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	12 320 000	12 460 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 320 000</b>	<b>12 460 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	140 000	140 000
Leverantörsskulder	Not 18	0	27 472
Skatteskulder	Not 19	4 646	0
Övriga skulder	Not 20	19 690	2 072 612
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	153 085	114 212
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>317 421</b>	<b>2 354 296</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>38 643 853</b>	<b>40 985 413</b>

---

# 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	100

Mark är inte föremål för avskrivningar. BNK

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	675 516	112 586
Hyror, lokaler	79 734	17 424
Hyror, p-platser	58 800	8 000
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>814 050</b>	<b>138 010</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	64 980	10 830
Övriga ersättningar	11 861	4 095
Fakturerade kostnader	720	0
Övriga rörelseintäkter	1 020	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>78 581</b>	<b>14 925</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Reparationer	-14 844	-1 577
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-18 646	0
Försäkringspremier	-22 747	-8 397
Kabel- och digital-TV	-65 811	-11 133
Obligatoriska besiktningar	-5 476	0
Bevakningskostnader	-828	-3 020
Snö- och halkbekämpning	-55 734	-12 860
Förbrukningsinventarier	-866	-5 219
Vatten	-37 386	-5 912
Fastighetsel	-59 682	-11 183
Uppvärmning	-131 181	-31 598
Sophantering och återvinning	-22 633	-2 306
Förvaltningsarvode drift	-7 768	0
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-443 603</b>	<b>-93 205</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-114 341	-18 750
Arvode, yrkesrevisorer	-16 250	0
Kreditupplysningar	-1 485	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 791	-4 095
Medlems- och föreningsavgifter	-553	0
Bankkostnader	-1 910	0
Övriga externa kostnader	-1 400	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-148 730</b>	<b>-22 845</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga personalkostnader	-2 000	0
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-2 000</b>	<b>0</b>

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-276 403	0
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-276 403</b>	<b>0</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	58	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>58</b>	<b>0</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-186 630	-30 768
Räntekostnader till kreditinstitut	-8	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-186 638</b>	<b>-30 768</b>

**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	3 884 265	0
Mark	1 160 235	0
	<b>5 044 500</b>	<b>0</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	23 756 055	3 884 265
Mark	9 864 445	1 160 235
	<b>33 620 500</b>	<b>5 044 500</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>38 665 000</b>	<b>5 044 500</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-276 403	0
	<b>-276 403</b>	<b>0</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-276 403</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>38 388 597</b>	<b>5 044 500</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	27 363 917	3 884 265
Mark	11 024 680	1 160 235
<b>Taxeringsvärden</b>		
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>17 213 000</b>	<b>12 303 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>12 305 000</i>	<i>7 687 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 908 000</i>	<i>4 616 000</i>

**Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>	0	25 226 862
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>25 226 862</b> <small>***</small>

**Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2019-12-31	2018-12-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	13 977 769	13 977 769
Värdereglering av andra aktier, andelar och värdepapper	-13 927 769	-13 927 769
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

Aktier i Tväråsidan Öst AB, org.nr. 556909-3908

**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-4 979	39 344
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>-4 979</b>	<b>39 344</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Andra kortfristiga fordringar	0	6 165 500
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>0</b>	<b>6 165 500</b>

Fordran till Tväråsidan Öst AB org.nr. 556909-3908

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	4 549	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	28 125
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	85 768
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>4 549</b>	<b>113 893</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	0	94 564
Transaktionskonto	205 686	4 250 750
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>205 686</b>	<b>4 345 314</b> <small>ok</small>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	12 460 000	12 600 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-140 000	-140 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>12 320 000</b>	<b>12 460 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	1,28%	2020-10-23	6 300 000,00	0,00	0,00	6 300 000,00
SWEDBANK	1,70%	2022-10-25	6 300 000,00	0,00	140 000,00	6 160 000,00
<b>Summa</b>			<b>12 600 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>140 000,00</b>	<b>12 460 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

**Not 18 Leverantörsskulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	0	27 472
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>0</b>	<b>27 472</b>

**Not 19 Skatteskulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	4 646	0
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>4 646</b>	<b>0</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga skulder	0	2 072 612
Skuld för moms	19 690	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>19 690</b>	<b>2 072 612</b>

Övriga skulder: Skuld till VNB Holding AB org.nr. 556267-6154



**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	16 991	30 768
Upplupna driftskostnader	17 861	2 896
Upplupna elkostnader	11 997	6 488
Upplupna vattenavgifter	5 532	0
Upplupna värmekostnader	30 475	17 230
Upplupna kostnader för renhållning	5 312	0
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	0	31 941
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	495	500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 333	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	57 089	24 389
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>153 085</b>	<b>114 212</b>

**Not 22 Ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	12 600 000	12 600 000

**Not 23 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser


**Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

Styrelsens underskrifter

Umeå 21/4 -20

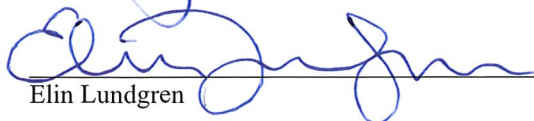
Ort och datum



Pia Forsgren



Per-Erik Nyman



Elin Lundgren

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 maj 2020

KPMG AB



Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skäppan, org. nr 769635-4799

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skäppan 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.

### 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 beroende 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2017-10-16—2018-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 19 juni 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 upp-lyser, 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 Skäppan för år 2019 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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.

Umeå den 19 maj 2020

KPMG AB



Benjamin Henriksson

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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

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

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

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

---

# Brf Skäppan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Brf Skäppan i samarbete med Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

