
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Tegsbjörken
Org nr: 769623-5097



**DAGORDNING
VID
ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA**

- a) Stämmans öppnande.
.....
- b) Fastställande av röstlängd.
.....
- c) Val av stämмоordförande.
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
.....
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
.....
- f) Val av rösträknare.
.....
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
.....
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
.....
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
.....
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
.....
- k) Beslut om resultatdisposition.
.....
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
.....
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
.....
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
.....
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
.....
- r) Val av valberedning
.....
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
.....
- t) Stämmans avslutande
.....

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

Bilagor

Revisionsberättelse

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Tegsbjörken 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 högre än föregående år främst p.g.a. lägre driftkostnader.

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Brf Tegsbjörken stadgar, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 578% till 170%.

I resultatet ingår avskrivningar med 174 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -297 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen bildades 2011 och registrerades den 19 augusti 2011. Föreningen bildades för att förvärva fastigheten Spetsen 12 i Umeå och ombilda de 18 lägenheterna till bostadsrätt och hyresrätter. Föreningen äger fastigheten Spetsen 12 i Umeå kommun. På fastigheten finns en byggnad med 20 lägenheter (varav 17 bostadsrätter och 3 hyresrätter) som är uppförd 1959. Fastighetens adress är Kronovägen 11 A-B, 904 33 Umeå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Dina Försäkringar Nord.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt av föreningen.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
4	10	3	3	20

Dessutom tillkommer:


Garage	P-platser
4	12

Total tomtarea 2 318 m²

Total bostadsarea 1 270 m²

Årets taxeringsvärde 16 437 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 13 356 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. 

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Kabel-TV och Bredband	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 134 tkr och planerat underhåll för 135 tkr.

Föreningen har förnärvarande ingen underhållsplan.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.**Tidigare utfört underhåll**

Beskrivning	År
Stambyte	2015
Ytskikt badrum, kakel och klinker	2015
Kall- och varmvattenledningar i kök och badrum	2015
El och säkringsskåp i samtliga lägenheter	2015
Ventilation (mekanisk frånluftsventilation)	2015
Renovering av bastu och relaxrum	2015
Fönsterbyte (3-glas termofönster)	2017
Dörrbyte (säkerhetsdörrar)	2017
Relining	2018

Årets utförda underhåll (tkr)

Beskrivning	Belopp
Golvvärme	54
Värme källare	81 _{tkr}

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Stefan Almarlind	Ordförande	2020
Annica Erixon	Sekreterare	2020
Anna Åström	Vice ordförande	2021
Albin Åkerlund	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Andreas Sundin	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kpmg Umeå AB	Auktoriserad revisor	2020

Valberedning

Vakant

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Två lägenheter har renoverats och omvandlats till bostadsrätter från tidigare hyreslokaler.


Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 18 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 19 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 2 %.

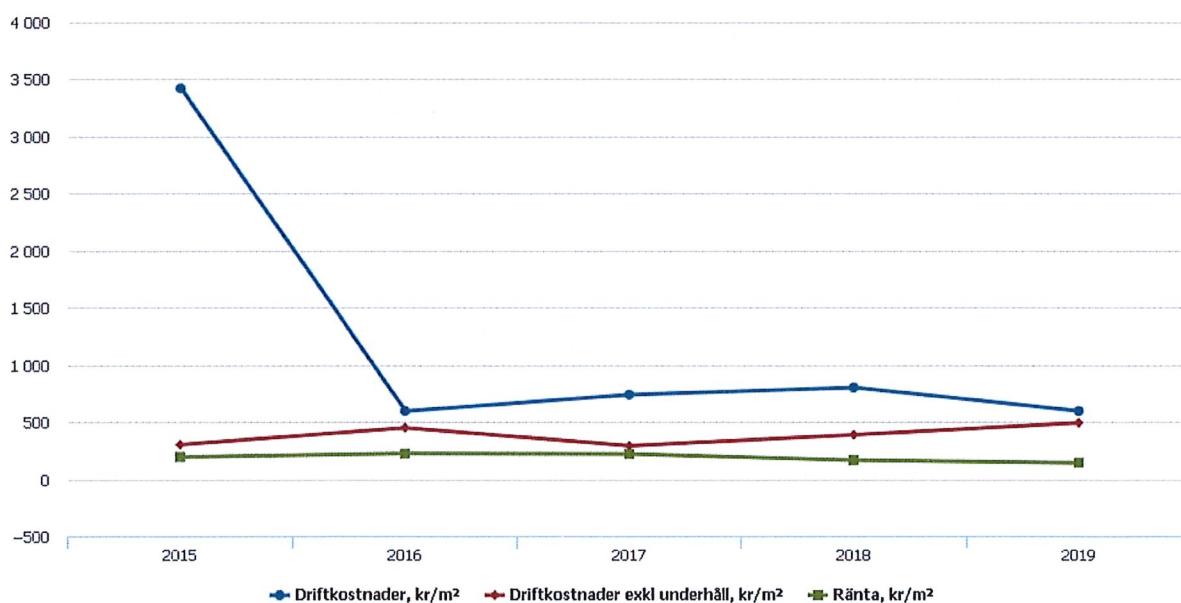
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2020-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Umeå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser. Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	946	935	988	964	954
Resultat efter finansiella poster	-470	-608	-476	-346	-4 053
Årets resultat	-470	-608	-476	-346	-4 053
Resultat exklusive avskrivningar	-297	-457	-333	-220	-3 932
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-397	-557	-433	-320	-4 032
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	77	77	79	77	77
Balansomslutning	20 920	18 075	18 801	19 486	17 108
Soliditet %	30	27	29	30	20
Likviditet %	170	578	645	703	195
Avgifts- och hyresbortfall %	6	6	2	4	5
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	561	545	712	502	453
Driftkostnader, kr/m ²	610	801	739	596	3 422
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	504	388	292	449	303
Ränta, kr/m ²	143	166	220	224	195
Underhållsfond, kr/m ²	0	0	0	0	0
Lån, kr/m ²	11 294	10 030	10 303	10 101	10 136



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.

Beräkningarna av nyckeltal beroende på bostadsareor har gjorts utifrån tidigare bostadsareor då omvandling till ytterligare boyta på 60 m² genomfördes mot slutet av räkenskapsåret 2019.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	10 226 209	5 504	0	-4 790 623	-607 692
Disposition enl. årsstämmobeslut				-607 692	607 692
Reservering underhållsfond			100 000	-100 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-100 000	100 000	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	547 127	1 352 873			
Årets resultat					-470 455
Vid årets slut	10 773 336	1 358 377	0	-5 398 315	-470 455

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 398 314
Årets resultat	-470 455
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	100 000
Summa	-5 868 770

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 5 868 770

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
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	945 512	934 584
Övriga rörelseintäkter	Not 3	34 942	30 005
Summa rörelseintäkter		980 454	964 589
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-775 260	-1 041 065
Övriga externa kostnader	Not 5	-287 501	-126 072
Personalkostnader	Not 6	-32 408	-38 887
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	Not 7	-173 709	-150 563
Summa rörelsekostnader		-1 268 878	-1 356 588
Rörelseresultat		-288 424	-391 998
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 545	23
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-185 576	-215 716
Summa finansiella poster		-182 031	-215 693
Resultat efter finansiella poster		-470 455	-607 692
Årets resultat		-470 455	-607 692

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	17 973 059	16 580 766
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	42 643	58 871
Summa materiella anläggningstillgångar		18 015 702	16 639 636
Summa anläggningstillgångar		18 015 702	16 639 636
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	1 200	0
Övriga fordringar	Not 13	28 102	49 572
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	35 516	32 248
Summa kortfristiga fordringar		64 818	81 820
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 839 170	1 353 462
Summa kassa och bank		2 839 170	1 353 462
Summa omsättningstillgångar		2 903 989	1 435 282
Summa tillgångar		20 919 691	18 074 919

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 131 713	10 231 713
Summa bundet eget kapital		12 131 713	10 231 713
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 398 314	-4 790 623
Årets resultat		-470 455	-607 692
Summa fritt eget kapital		-5 868 770	-5 398 314
Summa eget kapital		6 262 943	4 833 399
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	12 947 000	12 993 000
Summa långfristiga skulder		12 947 000	12 993 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 396 000	46 000
Leverantörsskulder	Not 17	38 718	41 435
Skatteskulder	Not 18	50 412	50 856
Övriga skulder	Not 19	820	720
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	223 797	109 509
Summa kortfristiga skulder		1 709 747	248 520
Summa eget kapital och skulder		20 919 691	18 074 919

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
Standardförbättringar	Linjär	20-50
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	678 526	659 712
Hyror, bostäder	220 330	217 812
Hyror, lokaler	28 800	35 200
Hyror, garage	31 920	31 920
Hyror, p-platser	45 404	48 018
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-13 925	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-28 800	-35 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 120	-780
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-13 623	-22 098
Summa nettoomsättning	945 512	934 584

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	27 250	27 000
Övriga ersättningar	6 977	2 709
Fakturerade kostnader	360	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	0
Övriga rörelseintäkter	360	116
Summa övriga rörelseintäkter	34 942	30 005

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-134 598	-536 290
Reparationer	-133 528	-53 037
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-24 786	-25 626
Försäkringspremier	-10 752	-9 769
Kabel- och digital-TV	-13 554	-13 264
Systematiskt brandskyddsarbete	-19 382	0
Obligatoriska besiktningar	-20 070	0
Bevakningskostnader	-6 936	-1 738
Snö- och halkbekämpning	-107 917	-96 146
Förbrukningsinventarier	0	-6 919
Fordons- och maskinkostnader	0	-289
Vatten	-50 957	-47 482
Fastighetsel	-25 615	-30 811
Uppvärmning	-180 862	-181 356
Sophantering och återvinning	-22 960	-23 375
Förvaltningsarvode drift	-23 343	-14 963
Summa driftkostnader	-775 260	-1 041 065

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-80 180	-77 974
Arvode, yrkesrevisor	-18 125	-15 625
Övriga förvaltningskostnader	-9 050	-856
Kreditupplysningar	-225	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 767	-1 365
Representation	0	-630
Kontorsmateriel	-2 154	0
Medlems- och föreningsavgifter	-415	-830
Konsultarvoden	-49 863	0
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-116 172	-26 567
Summa övriga externa kostnader	-287 501	-126 072

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-24 660	-29 590
Sociala kostnader	-7 748	-9 297
Summa personalkostnader	-32 408	-38 887

Not 7 Avskrivningar materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-85 724	-85 724
Avskrivningar tillkommande utgifter	-71 758	-52 386
Avskrivning Maskiner och inventarier	-16 227	-12 453
Summa avskrivningar materiella anläggningstillgångar	-173 709	-150 563

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	31	23
Övriga ränteintäkter	3 514	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 545	23

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-185 576	-215 450
Räntekostnader till kreditinstitut	0	-266
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-185 576	-215 716

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	10 308 310	10 308 310
Mark	4 280 000	4 280 000
Tillkommande utgifter	2 619 284	2 619 284
	17 207 594	17 207 594
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	1 549 775	0
	1 549 775	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	18 757 369	17 207 594
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-451 341	-365 617
Tillkommande utgifter	-175 487	-123 102
	-626 828	-488 719
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-85 724	-85 724
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-71 758	-52 386
	-157 482	-138 110
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-784 310	-626 829
Restvärde enligt plan vid årets slut	17 973 059	16 580 765
Varav		
Byggnader	9 771 245	9 856 969
Mark	4 280 000	4 280 000
Tillkommande utgifter	3 921 814	2 443 796
Taxeringsvärden		
Bostäder	16 200 000	13 200 000
Lokaler	237 000	156 000
Totalt taxeringsvärde	16 437 000	13 356 000
<i>varav byggnader</i>	<i>10 237 000</i>	<i>8 556 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 200 000</i>	<i>4 800 000</i> <small>vfr</small>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	81 136	24 530
	81 136	24 530
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	56 606
	0	56 606
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	81 136	81 136
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-22 265	-9 812
	-22 265	-9 812
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-16 227	-12 453
	-16 227	-12 453
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-38 493	-22 265
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-38 493	-22 265
Restvärde enligt plan vid årets slut	42 643	58 871
Varav		
Inventarier och verktyg	42 643	58 871

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 200	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 200	0

Not 13 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	28 102	26 332
Övriga kortfristiga fordringar	0	23 240
Summa övriga fordringar	28 102	49 572

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	12 453	9 620
Förutbetalt förvaltningsarvode	19 592	19 240
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 471	3 388
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 516	32 248

Not 15 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	2 403 514	0
Transaktionskonto	435 656	1 353 462
Summa kassa och bank	2 839 170	1 353 462

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	14 343 000	13 039 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 396 000	-46 000
Långfristig skuld vid årets slut	12 947 000	12 993 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1%	2020-04-20	0	1 350 000	0	1 350 000
STADSHYPOTEK	1,48%	2020-06-01	4 439 000	0	46 000	4 393 000
STADSHYPOTEK	1,06%	2021-10-30	2 000 000	0	0	2 000 000
STADSHYPOTEK	1,43%	2022-10-30	4 000 000	0	0	4 000 000
STADSHYPOTEK	1,15%	2027-10-30	2 600 000	0	0	2 600 000
Summa			13 039 000	1 350 000	46 000	14 343 000

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 396 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 5 584 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 7 363 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen har lån som förfaller till betalning under år 2020. Styrelsen bedömer att ett av lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristigt per 2019-12-31 förutom den del som planeras att amorteras under år 2020. ~~xx~~

Not 17 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	38 718	41 435
Summa leverantörsskulder	38 718	41 435

Not 18 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	25 626	50 856
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	24 786	0
Summa skatteskulder	50 412	50 856

Not 19 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning hyror och avgifter	820	720
Summa övriga skulder	820	720


Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	14 217	13 487
Upplupna driftskostnader	21 064	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	84 507	0
Upplupna elkostnader	2 353	2 883
Upplupna värmekostnader	23 344	24 283
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 806
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 646	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	76 667	64 050
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	223 797	109 509

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	14 378 000	13 200 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser 

Styrelsens underskrifter

annica den 23/4 2020
Ort och datum

Stefan Almarlind

Stefan Almarlind

Annica Erixon

Annica Erixon

Albin Åkerlund

Albin Åkerlund

Anna Åström

Anna Åström

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 4 maj 2020*

KPMG AB

Benjamin Henriksson

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Tegsbjörken, org. nr 769623-5097

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Tegsbjörken 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 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 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 Tegsbjörken 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 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 förtlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 4 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).

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.

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.

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.

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 erlagger 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 planerliga 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 Tegsbjörken

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Tegsbjörken 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

