



ÅRSREDOVISNING 2020

Brf Lavskrikan 678 i Umeå
769633-5590

2020-01-01 - 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Lavskrikan 678 i Umeå, 769633-5590 får härmed avge årsredovisning för 2020.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 1955, 1958 och 1968 på fastigheten Lavskrikan 6, 7 och 8 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Jägarvägen 5, Tjärhovsgatan 18 och Orrvägen 8. Säte är Umeå kommun. Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2016-12-16.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1 229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår EJ bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
Lägenheter (bostadsrätt)	38	1 910
Lägenheter (hyresrätt)	3	291
	<hr/> 41	<hr/> 2 201
Parkeringsplatser	37	

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten

Gjorda underhåll och investeringar

2017 Avfuktare tvättstugorna Tjärhovsg. och Orrv.	2018 Postkodsystem på Tjärhovsgatan och Jägarvägen
2018 Belysningsstolpe vid parkeringen på Orrvägen	2019 Mindre underhåll genom förbättring av cykelförråd

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har inga väsentliga händelser skett.

De närmsta åren planerar styrelsen:

- Renovering av broar/entréer, lusthus samt altan
- Kontroll av fasaderna

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 704 kr/m² bostadslägenhetsyta. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2021 och beslöt att höja årsavgifterna med 1% från och med 2021-01-01.

Årets avsättning till underhållsfond 186 262 kr överensstämmer med ekonomiska planen.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Jan Lundqvist	ordförande
Catrine Lindström	ledamot
Nadja Lindgren	sekreterare
Amanda Fousinette	ledamot
Erika Eriksson	ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Jan Lundqvist, Catrine Lindström, Nadja Lindgren och Amanda Fousinette

Styrelsen har under året hållit 3 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Jan Lundqvist, Catrine Lindström och Nadja Lindgren, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Niclas Wärenfeldt från BoRevision AB.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16. Vid stämman deltog 12 medlemmar.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Riksnet
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Umeå Energi
Fjärrvärme	Umeå Energi

Medlemsinformation

Under året har 4 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets ingång hade föreningen 54 medlemmar. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 55. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

I samband med likvidation av dotterbolagen efter köp av fastigheterna från Mellan Broarna AB 2017 uppstod en fordran avseende eget kapital på 265 421 kr. Denna fordran är ännu inte betald och utredning gällande detta kommer att fortsätta under 2021.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	1 762	1 744	1 711	1 236	-
Resultat efter fin.poster i tkr	-845	-1 012	-1 078	-689	-
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	704	710	647	470	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	435	471	485	211	-
Låneskuld, kr/m2 totalyta	10 897	10 992	13 772	11 321	-
Genomsnittlig ränta lån i %	1,6	1,7	1,7	1,5	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	309	243	164	81	-
Soliditet i %*	63,7	64,0	57,2	55,7	-
Sparande, kr/m2 totalyta**	168	92	44	205	-

* Soliditet = Eget kapital/totalt kapital

** Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 23 984 278 kr. Under året har föreningen amorterat 209 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 114 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	45 780 000	585 000	535 560	-2 301 966	-1 012 307
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-06-16				-1 012 307	1 012 307
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-40 767	40 767	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			186 262	-186 262	
Årets resultat					-845 027
Vid årets slut	45 780 000	585 000	681 055	-3 459 768	-845 027

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	Belopp i kr
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-3 459 768
Årets resultat	-845 027
Totalt att disponera	-4 304 795

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	-4 304 795
--------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 761 557	1 744 310
Övriga rörelseintäkter	3	-	2 416
		<u>1 761 557</u>	<u>1 746 726</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-961 847	-1 037 165
Underhåll	5	-40 767	-7 450
Övriga externa kostnader	6	-11 090	-11 062
Personalkostnader	7	-37 030	-37 862
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 173 626	-1 206 650
		<u>-2 224 359</u>	<u>-2 300 188</u>
Rörelseresultat		-462 802	-553 462
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	348	213
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-382 573	-459 058
		<u>-382 225</u>	<u>-458 845</u>
Resultat efter finansiella poster		-845 027	-1 012 307
Resultat före skatt		-845 027	-1 012 307
Årets resultat	11	-845 027	-

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12,21	65 357 120	66 530 746
		<u>65 357 120</u>	<u>66 530 746</u>
Summa anläggningstillgångar		65 357 120	66 530 746
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkning HSB Norr ek för		1 405 496	1 270 153
Övriga fordringar	13	278 588	264 587
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	<u>33 894</u>	<u>33 358</u>
		1 717 978	1 568 098
<i>Kassa och bank</i>	15	<u>54 362</u>	<u>57 701</u>
Summa omsättningstillgångar		1 772 340	1 625 799
SUMMA TILLGÅNGAR		67 129 460	68 156 545

12

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		45 780 000	45 780 000
Upplåtelseavgift		585 000	585 000
Yttre underhållsfond	16	681 055	535 560
		<u>47 046 055</u>	<u>46 900 560</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 459 768	-2 301 966
Årets resultat		-845 027	-1 012 307
		<u>-4 304 795</u>	<u>-3 314 273</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		42 741 260	43 586 287
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17,21	14 559 028	9 425 250
		<u>14 559 028</u>	<u>9 425 250</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	9 425 250	14 768 028
Leverantörsskulder		76 368	67 357
Aktuell skatteskuld		115 046	111 274
Övriga skulder	19	17 090	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	195 418	198 349
		<u>9 829 172</u>	<u>15 145 008</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 129 460	68 156 545

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar. Belopp i kr om inget annat anges. Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 20 -120 år och sker i snitt med 2,27 % på anskaffningsvärdet.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en ändring av redovisningsprinciper gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 429 kr/lgh för 2020, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1 % på taxeringsvärdet.

Uppskjuten skatt

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheterna till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Avgifter	1 344 936	1 263 019
Hysesintäkter	325 908	390 963
Intäkter bredband	83 640	82 906
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	7 073	7 422
	<u>1 761 557</u>	<u>1 744 310</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	-	2 416
	<u>-</u>	<u>2 416</u>

Not 4 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	128 801	98 875
Snöröjning och halkbekämpning	62 261	105 147
Reparationer	37 376	28 625
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	31 345	40 221
Uppvärmning	271 254	284 364
Vatten	123 751	107 811
Renhållning	30 802	31 141
Förvaltningskostnader	91 659	98 708
Försäkring	38 551	36 681
Fastighetsskatt/avgift	58 589	56 457
Kommunikation och media		
Datakommunikation	73 800	73 800
Kabel-TV	9 564	9 334
Övriga driftskostnader	4 094	66 001
	<u>961 847</u>	<u>1 037 165</u>

Not 5 Periodisk underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen (torktumlare och tvättmaskin)	40 767	-
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen (cykelskjul)	-	7 450
	<u>40 767</u>	<u>7 450</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsmtrl, förbrukningsinv	1 027	-
Telefon och porto mm	400	45
Kundförluster	120	180
Bankkostnader, inkassokostnader	8 143	9 195
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	1 400	1 530
Förenings - och medlemsaktivitet	-	112
	<u>11 090</u>	<u>11 062</u>

Not 7 Personalkostnader

	2020	2019
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	26 750	28 498
Sociala kostnader förtroendevalda	8 405	8 954
	<u>35 155</u>	<u>37 452</u>
 <i>Kostnader för löner</i>		
Övriga personalkostnader	1 875	410
	<u>37 030</u>	<u>37 862</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Byggnader	1 173 626	1 206 650
	<u>1 173 626</u>	<u>1 206 650</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Övriga ränteintäkter	348	213
	<u>348</u>	<u>213</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	381 796	458 363
Övriga finansiella kostnader	777	695
	<u>382 573</u>	<u>459 058</u>

Not 11 Årets resultat

	2020	2019
Årets resultat	-845 027	
Reservering till yttre underhållsfond	-186 262	-182 050
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	40 767	7 450
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>-990 522</u>	<u>-174 600</u>

Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

4

Not 12 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	51 605 167	51 606 000
-Omklassificeringar	-	-833
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	51 605 167	51 605 167
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-3 518 421	-2 312 604
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 173 626	-1 206 650
-Omklassificeringar	-	833
Summa ackumulerade avskrivningar	-4 692 047	-3 518 421
Bokfört värde byggnader	46 913 120	48 086 746
Bokfört värde mark	18 444 000	18 444 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	65 357 120	66 530 746
Taxeringsvärde byggnader: (värdeår 1955,1958,1968)	19 800 000	19 800 000
Taxeringsvärde mark:	13 075 000	13 075 000

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	278 021	278 021
Skattekonto	567	-13 434
	278 588	264 587

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	13 021	12 517
Förutbetalda kostnader	20 873	20 841
	33 894	33 358

Not 15 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bank	54 362	57 701
	54 362	57 701

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	535 560	360 960
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	186 262	182 050
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-40 767	-7 450
Fondbehållning vid årets slut	681 055	535 560

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
SEB, 42037877	2023-06-28	1,45	14 559 028	14 559 028
SEB, 42037818	2021-03-28	1,68	9 425 250	9 634 250
Totala skulder på bokslutsdagen			<u>23 984 278</u>	<u>24 193 278</u>
Nästa års amortering			-209 000	-209 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			<u>-836 000</u>	<u>-836 000</u>
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			22 939 278	23 148 278
Totala skulder på bokslutsdagen			23 984 278	24 193 278
Avgår kortfristig del			<u>-9 425 250</u>	<u>-14 768 028</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			14 559 028	9 425 250

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	209 000	209 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	9 216 250	14 559 028
	<u>9 425 250</u>	<u>14 768 028</u>

Not 19 Övriga skulder

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Personalens källskatt	8 025	-
Upplupna arbetsgivaravgifter	8 405	-
Övriga kortfristiga skulder	660	-
	<u>17 090</u>	<u>-</u>

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Räntor	2 053	3 096
Förutbetalda avgifter/hyror	146 154	128 890
Borevision	11 500	10 200
El	3 027	3 623
Fjärrvärme	32 684	34 270
Snöröjning	-	18 170
Övrigt	-	100
	<u>195 418</u>	<u>198 349</u>

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

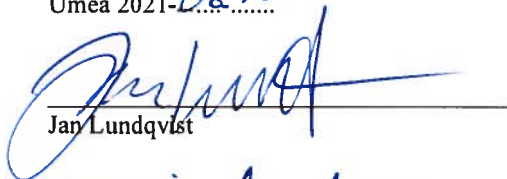
	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	30 854 000	30 854 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	<u>30 854 000</u>	<u>30 854 000</u>

Eventalförpliktelser

Inga *Inga*

Underskrifter

Umeå 2021-^{06.10}.....


Jan Lundqvist

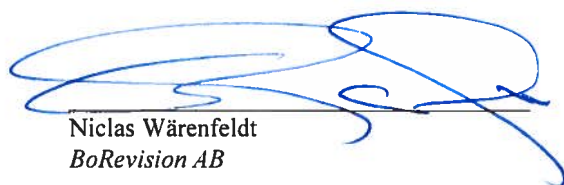

Nadja Lindgren


Erika Eriksson


Catrine Lindström


Amanda Fousinette

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 -^{06.17}.....


Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lavskrikan 678 i Umeå, org.nr. 769633-5590

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lavskrikan 678 i Umeå för räkenskapsåret 2020.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lavskrikan 678 i Umeå för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 17/6-2021



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar).

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t.ex. fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långfristiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årligen avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a. i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

En äkta bostadsrättsförening (s.k. privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60 % består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder (i förekommande fall lokaler) i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (s.k. oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag. En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Övriga inkomster och utgifter beskattas inte. Medlemmarna i privatbostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten. Ett oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter medlemmarna i ett oäkta bostadsföretag beskattas för hyresförmån av att bo i fastigheten. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

Vad är en bostadsrätt?

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar.

Måste man vara medlem i föreningen?

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet. Om man inte blir antagen som medlem i föreningen kan man få frågan prövad i hyresnämnden.

Ägare

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten kan överlätas eller säljas.

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta organ. Här ska bl.a. beslutas fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen. Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka olika frågor styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för skötseln av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen. I din lägenhet avgör du om och det ska göras mindre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

Hur fungerar ekonomin?

En bostadsrättsförening ska själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi. Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmarnas intresse - framförallt de ekonomiska - på bästa sätt. En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration mm.

Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?

Det finns inga arvodesnivåer som kan sägas vara normala. Alltifrån inget arvode alls till relativt höga belopp förekommer. Det är ansvarsfullt att vara styrelseledamot men också givande. Lagen säger inget om arvodering, men i stadgarna finns oftast en bestämmelse om arvode ska fattas av ordinarie föreningsstämma.

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras men ett s.k. bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer avgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.

Drabbas alla andra i föreningen om någon inte har råd att betala sina kostnader?

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse att föreningens ekonomi sköts på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningen medlemmar väljer. En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli vräkt. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter mm genom panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas i överlåtelseavtalet, vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses och priset. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättningarna att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.