



ÅRSREDOVISNING

Brf Plogen
794000-3762

2019-07-01 - 2020-06-30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Plogen, 794000-3762 får härmed avge årsredovisning för 2019-07-01 - 2020-06-30.

Verksamheten

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.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Plogen 18 i Umeå som föreningen har med äganderätt. Fastigheten byggdes under 1970 och 2014. Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Västerbotten. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter samt momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m2
Bostäder	32	2 748
Lokaler	1	160
Garageplatser	10	
Bilplatser med motorvärmare.	6	
Bilplatser under skärmtak	18	

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

Gjorda underhåll och investeringar

2012-2014 - Påbyggnad med 8 bostadsrätter, en relaxavdelning samt installerat ny hiss
2014-2015 - Ny carport 16 platser som ersätter 8 gamla platser
2014-2015 - 6 nya parkeringsplatser med motorvärmare
2014-2015 - Nytt cykelgarage har byggts på gården
2017-2018 - Nytt soprum och förlängning av carportlänga med 2 platser
2018-2019 - Ny filtreringsbrunn på dagvattenledning
2019-2020 - Byte garageportar

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut.

Under året har 6 lägenheter överlåtits.

Ordförande och vicevärd har genomfört den stadgeenliga fastighetsbesiktningen under verksamhetsåret.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 1 % from 2020-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2020/2021 och beslutat att höja årsavgifterna med 1 % från 2021-01-01. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 560 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond är 150 000 kr.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Peter Lidström	ordförande
Anna-Karin Holmström	ledamot, sekreterare
Hans Wikström	ledamot
Tuula Liedholm	ledamot
Anders Käkönen	ledamot

Suppleanter
Stefan Björk

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden. Vicevärd har varit Sven-Olof Larsson.

Firmatecknare har varit Peter Lidström och Sven-Olof Larsson, två i förening.

Revisorer har varit Åsa Dahlgren från Baker Tilly, med Jessika Semb som suppleant.

Valberedning har varit Ing-Marie Alfredsson(sammankallande) och Ingrid Järholm.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-11-05. Vid stämman deltog 18 medlemmar.

Väsentliga avtal

Avtalstyp	Leverantör
Datakommunikation	ComHem
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
Lokalvård	HSB Norr
El	E.on försäljning AB
Elnät	Umeå Energi
Fjärrvärme	Umeå Energi

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 42 medlemmar. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal 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.

Flerårsöversikt

	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning i tkr	1 642	1 628	1 603	1 584	1 573
Resultat efter fin.poster i tkr	-368	-243	-138	-60	-169
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	560	555	549	544	534
Driftskostnad, kr/m2 totalyta*	350	332	348	317	
Låneskuld, kr/m2 totalyta	2 573	2 589	2 589	2 605	
Genomsnittlig ränta lån i %	1,91	1,81	1,73	1,62	1,76
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	194	230	253	228	217
Sparande, kr/m2 totalyta**	155	155	141	178	
Soliditet i %***	72,4	72,5	72,7	72,8	72,6

* Nyckeltalet innehåller inte kostnader för periodiskt underhåll

** Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

***Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Under 2018/2019 har vissa poster i resultaträkningen klassificerats på annat sätt än 2017/2018. 2017/2018 års nyckeltal har räknats om men 2016/2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig. Posterna som omrubricerats är av mindre karaktär.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 483 579 kr. Under året har föreningen amorterat 45 840 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 163 år.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018/2019 har det skett en omklassificering 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.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	439 130	20 529 672	669 970	-471 060	-242 958
Resultatdisp enl stämmobeslut 2019-11-05				-242 958	242 958
Anspråkstagande av yttre fond enl styrelsebeslut			-256 723	256 723	
Reservering till yttre fond enl styrelsebeslut			150 000	-150 000	
Årets resultat					-368 322
Vid årets slut	439 130	20 529 672	563 247	-607 295	-368 322

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

Belopp i kr

-607 295

Årets resultat

-368 322

Totalt att disponera

-975 617

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

-975 617

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

✓

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2019-07-01- 2020-06-30	2018-07-01- 2019-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 642 219	1 627 812
Övriga rörelseintäkter	3	46 734	-
		<u>1 688 953</u>	<u>1 627 812</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-1 017 964	-964 974
Underhåll		-256 723	-125 067
Övriga externa kostnader	5	-34 837	-33 151
Personalkostnader	6	-41 252	-40 997
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-562 741	-569 676
		<u>-1 913 516</u>	<u>-1 733 864</u>
Rörelseresultat		-224 563	-106 052
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	-	43
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-143 759	-136 949
		<u>-143 759</u>	<u>-136 906</u>
Resultat efter finansiella poster		-368 322	-242 958
Resultat före skatt		-368 322	-242 958
Arets resultat	19	-368 322	-242 958

Λ

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-06-30</i>	<i>2019-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	26 769 069	27 331 810
		<u>26 769 069</u>	<u>27 331 810</u>
Summa anläggningstillgångar		26 769 069	27 331 810
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		440	484
Övriga fordringar	11	9 688	9 688
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	82 708	44 232
		<u>92 836</u>	<u>54 404</u>
Kassa och bank		1 542 187	1 489 082
Summa omsättningstillgångar		1 635 023	1 543 486
SUMMA TILLGÅNGAR		28 404 092	28 875 296

✓

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		439 130	439 130
Upplåtelseavgift		20 529 672	20 529 672
Yttre underhållsfond	13	563 247	669 970
		<u>21 532 049</u>	<u>21 638 772</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-607 295	-471 060
Årets resultat		-368 322	-242 958
		<u>-975 617</u>	<u>-714 018</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		20 556 432	20 924 754
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14,17	7 030 629	3 916 990
		<u>7 030 629</u>	<u>3 916 990</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	452 950	3 612 429
Leverantörsskulder		45 367	34 497
Aktuell skatteskuld		1 577	1 577
Fond för inre underhåll		94 205	94 205
Övriga skulder	16	120	240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	222 812	290 604
		<u>817 031</u>	<u>4 033 552</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 404 092	28 875 296

✓

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag(K2). Under 2018/2019 har mindre omklassificeringar skett i balans- och resultaträkningsposterna. Jämförelsetalen för 2017/2018 har omräknats.

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Påbyggnadens livslängd bedöms vara 80 år. Ursprungliga byggnaden byggdes 1970 och har en avskrivningstid på 55 år. Det återstår därför 6 års avskrivningar på den delen.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Det 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.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018/2019 har det skett en omklassificering 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 och omförhandla lånen.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut fr o m 2015 och baseras på föreningens budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.



Not 2 Nettoomsättning

	2019/2020	2018/2019
Avgifter	1 539 628	1 524 354
Hysesintäkter	94 770	90 920
Övriga serviceavgifter mm	8 721	13 738
	1 643 119	1 629 012
Avgår		
Rabatter/Avdrag	-900	-1 200
	1 642 219	1 627 812

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Övriga intäkter, sotning, skada tak, garageöppn	46 734	-
	46 734	-

Not 4 Driftskostnader

	2019/2020	2018/2019
Fastighetsskötsel	178 348	157 833
Snöröjning och halkbekämpning	70 616	71 190
Reparationer bl a rep kylaggregat matkällare	139 067	62 103
Periodiskt underhåll	256 723	125 067
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	93 561	121 978
Uppvärmning	151 275	172 535
Vatten	90 725	87 249
Renhållning	46 134	39 512
Förvaltningskostnader	74 207	78 038
Försäkringar	29 287	27 340
Fastighetsskatt/avgift	48 404	47 828
Kommunikation och media		
Kabel-TV	96 340	95 874
Övriga driftskostnader		3 494
	1 274 687	1 090 041

Specificering periodiskt underhåll

	2019/2020	2018/2019
Utfört underhåll bostäder - Ersättn golvbrunn	2 000	
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen - måln tvättstuga	50 748	
Utfört underhåll installationer - Energideklaration	18 775	
Utfört underhåll mark - Byte filtreringsbrunn		125 067
Utfört underhåll garage och parkering - Byte garageportar	185 200	
	256 723	125 067

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019/2020	2018/2019
Förbrukningsmaterial och - inventarier, cykelställ, skyltar mm	26 955	22 525
Telefon och porto mm	800	1 189
Riskkostnader - bankkostnader SEB	5 400	4 860
Bolagsverket	800	700
Förenings- och medlemsaktiviteter	882	3 877
	34 837	33 151

Not 6 Personalkostnader

2019/2020 2018/2019

Vicevärd har varit Sven-Olov Larsson

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Kostnader för arvoden

Arvoden enligt stämmobeslut

16 000 16 000

Vicevärd

15 000 15 000

Sociala kostnader förtroendevalda

6 879 7 605

37 879 38 605

Kostnader för löner

Pensionskostnader

200

Övriga personalkostnader

3 173

2 392

41 252 40 997

Not 7 Avskrivningar

2019/2020 2018/2019

Byggnader

479 663 499 076

Markinventarier

83 078 70 600

562 741 569 676

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

2019/2020 2018/2019

Övriga ränteintäkter

43

43

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

2019/2020 2018/2019

Räntekostnader för fastighetsanknutna lån

143 714 136 949

Dröjsmålsränta

45

143 759 136 949

Not 10 Byggnader och mark

	2020-06-30	2019-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader</i>		
-Vid årets början	30 036 642	30 345 584
-Årets anskaffningar	-	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	30 036 642	30 345 584
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-3 003 032	-2 742 298
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-562 741	-569 676
Summa ackumulerade avskrivningar	-3 565 773	-3 311 974
Bokfört värde byggnader	26 470 869	27 033 610
Bokfört värde mark	298 200	298 200
Summa bokfört värde byggnader och mark	26 769 069	27 331 810
Taxeringsvärde byggnader värdeår 1996:	29 204 000	29 204 000
Taxeringsvärde mark:	14 630 000	14 630 000

Not 11 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	9 688	9 688
	9 688	9 688

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Lokalvård juli-sept	17 194	
Fastighetsskötsel juli-sept	13 730	
Adm förvaltning juli-sept	11 722	
Länsförsäkringar 6 månader	14 724	14 563
Com Hem juli-sept	24 146	24 024
Ragnsells juli	1 192	5 645
	82 708	44 232

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2020-06-30	2019-06-30
Fondbehållning vid årets början	669 970	695 037
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	150 000	100 000
Anspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-256 723	-125 067
Fondbehållning vid årets slut	563 247	669 970

✓

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2020-06-30</i>	<i>2019-06-30</i>
SEB 38353306	2023-12-28	1,87	800 000	800 000
SEB 27670490	2020-11-28	1,95	416 990	426 870
SEB 27124062	2025-07-28	1,81	726 199	743 599
SEB 37947970	2021-08-28	1,88	3 500 000	3 500 000
SEB 38308866	2023-12-28	1,87	1 427 190	1 431 150
SEB 24399230	2025-06-28	1,01	613 200	627 800
Totala skulder på bokslutsdagen			7 483 579	7 529 419
Nästa års amortering			-45 840	-45 840
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-7 254 379	-7 300 219
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			183 360	183 360
Totala skulder på bokslutsdagen			7 483 579	7 529 419
Avgår kortfristig del			-452 950	-3 612 429
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			7 030 629	3 916 990

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2020-06-30</i>	<i>2019-06-30</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	45 840	45 840
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	407 110	3 566 589
	452 950	3 612 429

Not 16 Övriga skulder

	<i>2020-06-30</i>	<i>2019-06-30</i>
Påm.avg HSB ej fakturerad	120	240
	120	240

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	11 520 000	11 520 000
Eventalförpliktelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2020-06-30</i>	<i>2019-06-30</i>
Arvoden	38 644	38 481
Adm förvaltning april-juni		11 500
Fastighetsskötsel april-juni		13 200
Räntor	6 422	2 904
Förutbetalda avgifter/hyror	144 546	140 058
Revisor Baker Tilly	16 000	16 200
Lokalvård april-juni		16 400
El juni	3 241	2 804
Fjärrvärme juni	6 303	8 948
Torbjörn Sundh entr		24 608
S-O Larsson redov handkassa		15 501
Övrigt	7 656	-
	222 812	290 604

Not 19 Årets resultat

	2019/2020	2018/2019
Årets resultat	-368 322	-242 958
Reservering till yttre underhållsfond	-150 000	-100 000
Anspråktagande av yttre underhållsfond	256 723	125 067
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-261 599	-217 891

Anspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

Underskrifter

Umeå 2020-^{09.08}.....



Peter Lidström



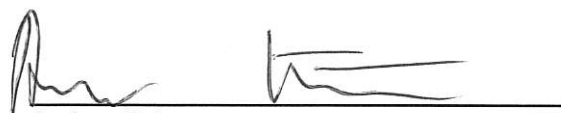
Anna-Karin Holmström



Tuula Liedholm

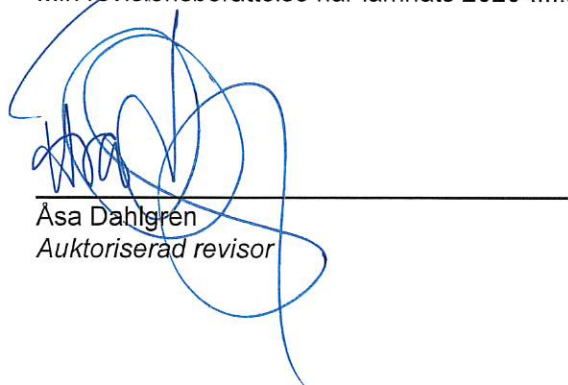


Hans Wikström



Anders Käkönen

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-^{09.14}.....



Åsa Dahlgren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Plogen

Org.nr 794000-3762

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Plogen för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30.

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 2020-06-30 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 för föreningen.

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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Plogen för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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:

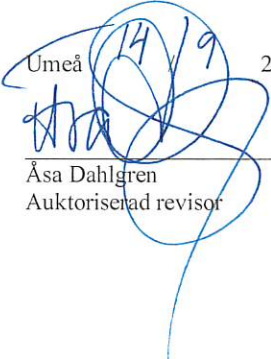
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionssed 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 revisionssed 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 överträdelser 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.

Umeå 14/9 2020

Åsa Dahlgren
Auktoriserad 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/anspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (tex 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, tex 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 (sk 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 (sk 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 överlåtas 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 överlåtas 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 smärre 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 med 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.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk inom föreningen. Tillgångarnas värde bör täcka de långfristiga skulderna och eget kapital. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev mark och byggnader. Finansiella anläggnings-tillgångar kan vara värdepapper mm med löptid överstigande ett år.

Avskrivningar

Den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl a föreningens byggnad och inventarier. Avskrivning görs för att fördela kostnader över flera år.

Balanserat resultat

Föreningens samlade vinst/förlust över åren. När saldot blir negativt uppstår en ansamlad förlust.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning i tillgångar och skulder. Tillgångar är själva byggnaderna, mark, kund- och hyresfordringar, kassa och pengar som finns på banken. Skulderna är till största delen lån på fastigheten.

Eget kapital

Insatser som betalades vid föreningens bildande tillsammans med yttre underhållsfond, upplåtelseavgifter och föreningens genom åren ansamlade vinster/förluster bildar föreningens eget kapital.

Fond för inre underhåll

Lägenheternas samlade innehav för inre underhåll. Pengarna som finns i fonden och tas från föreningens kassa tillhör lägenheten och innehavaren får disponera medel ur fonden för underhåll/förbättringar i lägenheten.

Fond för yttre underhåll

Fonden för yttre underhåll består av ansamlade vinster öronmärkta för att täcka framtida kostnader för underhåll. Avsättningen till fonden föreslås av styrelsen vilken grundar sig på föreningens underhållsplan. Dispositionen (det stämman, på styrelsens förslag, beslutar att lyfta från fonden) bör motsvara årets underhållskostnad. Styrelsens förslag godkänns/avslås av stämman.

Fordringar

Fordringar delas upp på långfristiga och kortfristiga. Kortfristiga fordringar förfaller inom ett år medan långfristiga förfaller efter mer än ett år. Exempelvis kundfordringar och hyresfordringar som avser kundfakturor respektive obetalda hyror.

Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år respektive intäkter som härrör till räkenskaps-året men ännu ej bokförts.

Inventarier

Objekt som inte är fast förankrat i byggnaden, t ex gräsklippare, möbler mm där inte kostnaden tas direkt utan beloppet skrivs av under 5 år.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Kortfristig del av långfristiga skulder

Nästa års amortering av fastighetslån är kortfristig del eftersom den skall betalas inom ett år medan skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare benämns långfristig skuld.

Likviditet

Föreningens betalningsberedskap på kort sikt. Likviditet är omsättningstillgångarna i förhållande till kortfristiga skulder. Om omsättnings-tillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120-150%.

Omsättningstillgång

Tillgång som inte är anläggningstillgång, för kortvarigt bruk, dvs mindre än ett år.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. När intäkter och kostnader summeras uppkommer ett överskott eller underskott, vilket blir årets resultat.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Soliditet betecknas som eget kapital i förhållande till det totala kapitalet.

Ställda säkerheter/Ansvarsförbindelser

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar/pantbrev, som lämnats som säkerhet för erhållna lån. Ansvarsförbindelser kan vara garantier där åtaganden inte alltid måste infrias.

Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter

Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura inte erhållits per bokslutsdagen resp intäkter t ex hyror som betalats före årsskiftet men avser nästa år.