Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2021-07-01 – 2022-06-30

BRF Stackgrönnanhus nr 1
Org. nr: 716463–7204

Riksbyggen

2022-10-26

Dagordning ordinarie föreningsstämma

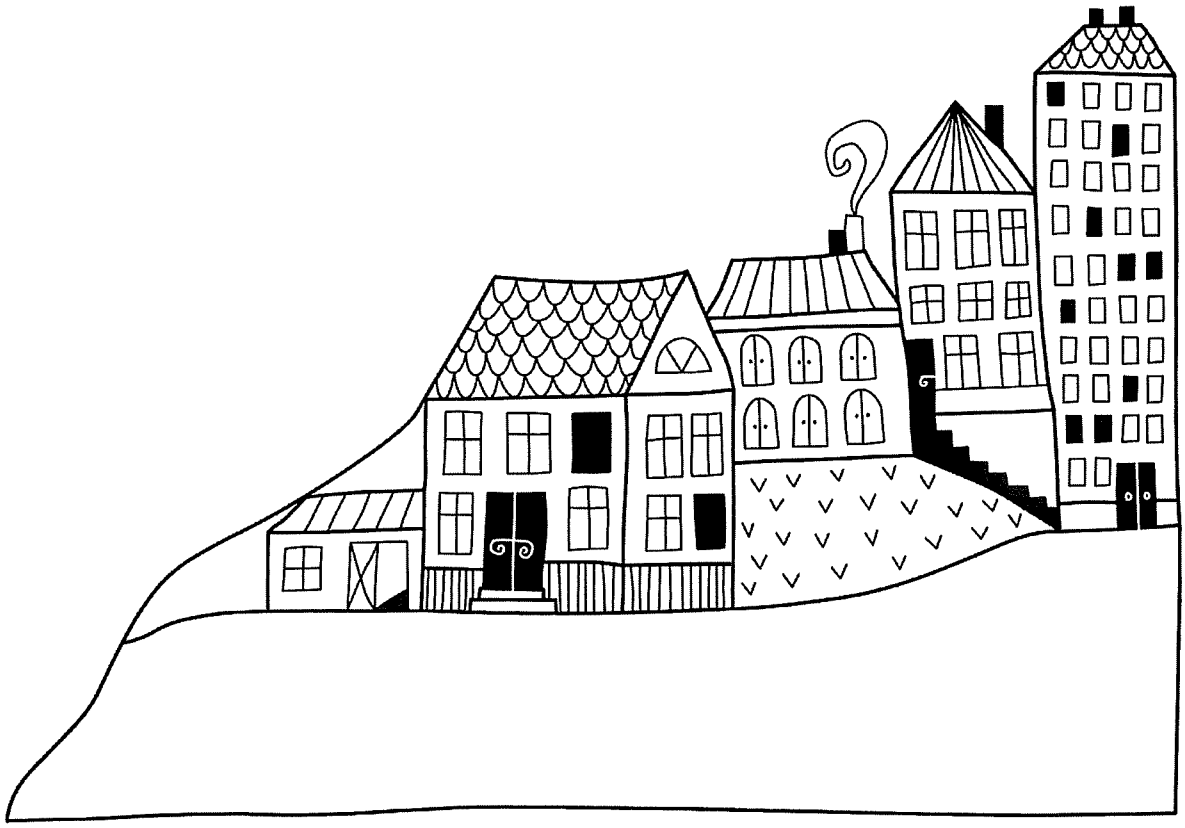
1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd (i vilken alla närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
3. Val av stämmoordförande
4. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som, jämte stämmoordföranden, ska justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem/-medlemmar till stämman anmälda ärenden (motioner)
20. Stämmans avslutande

10202 2.0 3.0

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 6
Balansräkning 7
Noter 9

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Stackgrönnanhus nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-07-01 till 2022-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen ska i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer till uttryck i stadgarna och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-02-13. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-11-24 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-06.

Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Genomsnittsavgiften har under året varit 741 kr per m2 lägenhetsyta. Uppvärmningskostnaden betalas av respektive bostadsrättsinnehavare. För det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3 %

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheten Bergsbyn 8:8 i Skellefteå kommun. Byggnaderna är uppförda 1991. Samtliga lägenheter upplåts med bostadsrätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam
I försäkringen ingår fastighetsförsäkring och bostadsrättstillägg.

Lägenhetsfördelning	
2 rum och kök	6
3 rum och kök	4

Total tomtarea	8 123 m²
Total bostadsarea	736 m²

Årets taxeringsvärde	4 570 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	4 570 000 kr

Riksbyggens kontor i Skellefteå har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Föreningens utvändiga fastighetsskötsel sköts till en mindre del av de boende gemensamt. Snöröjning och gräsklippning har till stor del skötts av entreprenör.

Föreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västerbotten Norra.

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 23 tkr och planerat underhåll för 509 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens byggnader och övriga tillgångar har ägt rum enligt §23 i föreningens stadgar. Underhållsplanen uppdaterades senast i mars 2017. Föreningens avsättning för planerat underhåll har under året höjts till 140 tkr.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	285 tkr
Huskropp utvändigt	224 tkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Louise Lindström	Ordförande	2022
Linus Ekman	Ledamot	2022
Karin Jonsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annika Olsson	Suppleant	2022
Tobias Lundqvist	Suppleant	2022
Ann Steinwall	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG AB	Auktoriserad revisor

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 17 personer.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer.
Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 17 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2021-07-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3 % från och med 2022-07-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 741 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret inga överlåtelser av bostadsrätter skett.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	564	538	505	483	483
Rörelsens intäkter	564	539	508	564	488
Årets resultat	-323	-556	148	191	-282
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-390	-608	111	101	-68
Balansomslutning	4 709	4 663	4 618	4 542	4 537
Soliditet %	-8	-1	11	8	2
Likviditet %	168	133	84	82	73
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	741	706	672	653	653
Driftkostnader, kr/m²	916	1 203	204	219	558
Ränta, kr/m²	93	98	94	94	95
Underhållsfond, kr/m²	0	0	367	217	150
Lån, kr/m²	6 660	6 173	5 347	5 456	5 565

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. 79,4 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Likviditet: beräknas som omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

6

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	243 002	0	279 458	-556 250
Disposition enl. årsstämmobeslut			-556 250	556 250
Reservering underhållsfond		140 000	-140 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-140 000	140 000	
Årets resultat				-323 360
Vid årets slut	**243 002**	**0**	**-276 792**	**-323 360**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-276 792
Årets resultat	-323 360
Årets fondavsättning enligt budget	-140 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	140 000
Summa	**-600 151**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 600 151**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	564 170	538 178
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-2	452
Summa rörelseintäkter		**564 169**	**538 630**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-674 097	-885 152
Övriga externa kostnader	Not 5	-69 256	-62 840
Personalkostnader	Not 6	-3 914	-3 242
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-73 022	-73 022
Summa rörelsekostnader		**-820 290**	**-1 024 256**
Rörelseresultat		**-256 122**	**-485 626**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		1 440	1 440
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		61	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-68 739	-72 064
Summa finansiella poster		**-67 238**	**-70 624**
Resultat efter finansiella poster		**-323 360**	**-556 250**
Årets resultat		**-323 360**	**-556 250**

Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	4 180 467	4 234 029
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	75 050	94 511
Summa materiella anläggningstillgångar		**4 255 517**	**4 328 540**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	15 000	15 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**15 000**	**15 000**
Summa anläggningstillgångar		**4 270 517**	**4 343 540**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 11	1 203	303
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	21 780	21 351
Summa kortfristiga fordringar		**22 983**	**21 654**
Kassa och bank			
Kassa och bank		415 254	297 723
Summa kassa och bank		**415 254**	**297 723**
Summa omsättningstillgångar		**438 236**	**319 377**
Summa tillgångar		**4 708 754**	**4 662 917**

Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		243 002	243 002
Summa bundet eget kapital		**243 002**	**243 002**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-276 792	279 458
Årets resultat		-323 360	-556 250
Summa fritt eget kapital		**-600 151**	**-276 792**
Summa eget kapital		**-357 149**	**-33 790**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	4 805 742	4 455 992
Summa långfristiga skulder		**4 805 742**	**4 455 992**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	96 000	87 000
Leverantörsskulder		38 567	28 493
Övriga skulder	Not 14	81 685	70 407
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	43 909	54 814
Summa kortfristiga skulder		**260 161**	**240 715**
Summa eget kapital och skulder		**4 708 754**	**4 662 917**

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. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Markanläggningar	Linjär	Avskrivet
Inventarier	Linjär	5
Bredbandsinstallation	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Årsavgifter, bostäder	545 448	519 456
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-11 278	-11 278
Hyror, p-platser	30 000	30 000
Summa nettoomsättning	**564 170**	**538 178**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	0
Övriga rörelseintäkter	0	452
Summa övriga rörelseintäkter	**-2**	**452**

Not 4 Driftskostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Underhåll	-509 179	-710 000
Reparationer	-22 547	-10 078
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-33 375	-35 175
Försäkringspremier	-17 679	-16 378
Återbäring från Riksbyggen	700	1 400
Obligatoriska besiktningar	0	-12 500
Snö- och halkbekämpning	-8 648	-10 575
Förbrukningsinventarier	-11 272	-13 212
Fordons- och maskinkostnader	-2 597	-3 918
Vatten	-38 649	-43 789
Fastighetsel	-9 427	-8 605
Sophantering och återvinning	-21 423	-22 321
Summa driftskostnader	**-674 097**	**-885 152**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Förvaltningsarvode administration	-50 903	-50 276
Lokalkostnader	-300	0
Arvode, yrkesrevisorer	-6 462	-5 863
Övriga förvaltningskostnader	-5 215	-4 473
Kreditupplysningar	-313	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 449	0
Medlems- och föreningsavgifter	-420	-420
Bankkostnader	-2 569	-1 550
Övriga externa kostnader	-1 625	-258
Summa övriga externa kostnader	**-69 256**	**-62 840**

Not 6 Personalkostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Styrelsearvoden	-1 500	-1 500
Sammanträdesarvoden	-2 200	-1 600
Sociala kostnader	-214	-142
Summa personalkostnader	**-3 914**	**-3 242**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Avskrivning Byggnader	-53 562	-53 562
Avskrivning Maskiner och inventarier	-698	-698
Avskrivning Installationer	-18 763	-18 763
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**-73 022**	**-73 022**

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Byggnader	5 209 639	5 209 639
Mark	450 000	450 000
Markanläggning	33 596	33 596
	5 693 235	**5 693 235**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**5 693 235**	**5 693 235**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 425 609	-1 372 047
Markanläggningar	-33 596	-33 596
	-1 459 205	**-1 405 643**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-53 562	-53 562
	-53 562	**-53 562**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-1 512 767**	**-1 459 205**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**4 180 467**	**4 234 029**
Varav		
Byggnader	3 730 467	3 784 029
Mark	450 000	450 000
Taxeringsvärden		
Småhus	4 570 000	4 570 000
Totalt taxeringsvärde	**4 570 000**	**4 570 000**
varav byggnader	*3 770 000*	*3 770 000*
varav mark	*800 000*	*800 000*

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	50 725	50 725
Installationer	187 625	187 625
	238 350	**238 350**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**238 350**	**238 350**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-50 027	-49 329
Installationer	-93 812	-75 050
	-143 840	**-124 379**
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-698	-698
Installationer	-18 762	-18 763
	-19 461	**-19 461**
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-50 725	-50 027
Installationer	-112 575	-93 813
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-163 300**	**-143 840**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**75 050**	**94 511**
Varav		
Inventarier och verktyg	0	698
Installationer	75 050	93 813

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2022-06-30	2021-06-30
30 Garantikapitalbevis á 500 kr	15 000	15 000
Summa andra långfristiga fordringar	**15 000**	**15 000**

Not 11 Övriga fordringar

	2022-06-30	2021-06-30
Skattefordringar	1 189	289
Skattekonto	14	14
Summa övriga fordringar	**1 203**	**303**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	8 850	8 830
Förutbetalt förvaltningsarvode	12 930	12 522
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**21 780**	**21 351**

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-06-30	2021-06-30
Inteckningslån	4 901 742	4 542 992
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-96 000	-87 000
Långfristig skuld vid årets slut	**4 805 742**	**4 455 992**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,58%	2025-09-01	0,00	200 000,00	3 000,00	197 000,00
STADSHYPOTEK	1,50%	2024-12-01	1 089 000,00	0,00	22 000,00	1 067 000,00
STADSHYPOTEK	1,40%	2026-06-01	3 453 992,00	0,00	65 000,00	3 388 992,00
STADSHYPOTEK	2,25%	2027-03-01	0,00	250 000,00	1 250,00	248 750,00
Summa			**4 542 992,00**	**450 000,00**	**91 250,00**	**4 901 742,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 96 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 4 901 742 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 14 Övriga skulder

	2022-06-30	2021-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	81 685	70 407
Summa övriga skulder	**81 685**	**70 407**

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna räntekostnader	1 800	5 256
Upplupna elkostnader	742	681
Upplupna kostnader för renhållning	0	565
Upplupna revisionsarvoden	6 200	5 738
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	35 167	42 574
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**43 909**	**54 814**

Not Ställda säkerheter	**2022-06-30**	**2021-06-30**
Fastighetsinteckningar	6 696 000	6 696 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Styrelsens underskrifter

Stockholm 14/9 2022
Ort och datum

Ann-Louise Lindström

Linus Ekman

Ann Steinwall

Vår revisionsberättelse har lämnats 27/9 2022

KPMG AB

Gunnar Karlsson
Auktoriserad revisor

KPMG

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Stackgrönnanhus nr 1, org. nr 716463–7204

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Stackgrönnanhus nr 1 för räkenskapsåret 2021-07-01—2022-06-30.

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 30 juni 2022 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningens namn för räkenskapsåret 2021-07-01—2022-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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 överträdelser 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.

Skellefteå den 27/9 2022

KPMG AB

Gunnar Karlsson
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t .ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

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

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

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

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

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

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

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

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

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

BRF Stackgrönnanhus nr 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Stackgrönnanhus nr 1 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

Riksbyggen
Rum för hela livet