

Årsredovisning

2020-09-01 – 2021-08-31

Brf Resedan Luleå
Org nr: 7970001496



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Balansräkning	8
Noter	9

Bilagor

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Resedan Luleå får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

2020-09-01 till 2021-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Luleå Kommun.

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

Bostadsrättsföreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-05-15.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. underhållskostnaderna varit lägre. Har även varit lite högre intäkter än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen ligger på liknande nivå jämfört med föregående år. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån. Underhållskostnaderna ligger på en lägre nivå i år jämfört med föregående år. Takbytet ligger som en investering i bokföringen och skrivs av på 40 år. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Föreningens likviditet har under året minskat p.g.a takbytet.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 396% till 96%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 396% till 230%.

I resultatet ingår avskrivningar med 363 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 954 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Resedan 7 och 8 i Luleå Kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 78 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1957. Fastigheternas adress är Majvägen 3,7 och 9 , Lövgatan 3 och 5 samt Barrgatan 2,4,6 och 8.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade hos Dina försäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	12
2 rum och kök	33
3 rum och kök	28
4 rum och kök	5

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	28
Antal p-platser	30

Bostäder bostadsrätt	4 952 m ²
Total bostadsarea	4 952 m ²
Garagelokaler	510 m ²
Total lokalarea	510 m ²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Årets taxeringsvärde	47 908 000
Föregående års taxeringsvärde	47 908 000

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 107 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Avsättning för verksamhetsåret har skett med 103 tkr.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kurt Berglund	Ordförande	2022
Marie Sundén	Vice ordförande	2021
Elisabeth Sandberg	Ledamot	2021
Francoise Dubois	Ledamot	2022
Carin Berglund	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ida Persson	Suppleant	2021
Per Wallgren	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Thomas Taavo	Auktoriserad revisor	2021

Föreningvald revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Henriksson	Ordinarie revisor	2021
Helena Burman		2021

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mats Andersson	Valberedning	2021
Lars Öystilä	Valberedning	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 95 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 91 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 september 2020 då avgifterna höjdes med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2022-01-01.

Årsavgifterna 2021 uppgår i genomsnitt till 453 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

Förlagsinsatser

Här anges den rätt till utdelning som eventuella förlagsinsatser medför och förlagsinsatser som ska återbetalas. 7

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	2944	2842	2783
Resultat efter finansiella poster	592	284	590
Soliditet %	37%	35%	33%
Likviditet %	96%	396%	313%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	453	435	435
Ränta, kr/m ²	26	36	36
Lån, kr/m ²	2335	2387	2439

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.

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.

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

Förändringar i eget kapital

Fritt					
Eget kapital i kr	Medlems- insatser	Reserv- fonden	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	293 341	30 405	1 507 949	4 298 780	284 514
Disposition enl. årsstämmobeslut				284 514	-284 514
Reservering underhållsfond			103 410	-103 410	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					591 602
Vid årets slut	293 341	30 405	1 611 359	4 479 884	591 602

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 583 294
Årets resultat	591 602
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-103 410
Summa	5 071 486

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

5 071 486

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 515 257	2 423 566
Övriga rörelseintäkter	Not 3	428 922	418 646
Summa rörelseintäkter		2 944 179	2 842 212
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 615 404	-1 701 908
Övriga externa kostnader	Not 5	-185 499	-215 170
Personalkostnader	Not 6	-59 985	-68 446
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-362 762	-392 549
Summa rörelsekostnader		-2 223 650	-2 378 072
Rörelseresultat		720 529	464 140
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	0	114
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-128 927	-179 740
Summa finansiella poster		-128 927	-179 626
Resultat efter finansiella poster		591 602	284 514
Årets resultat		591 602	284 514

Balansräkning

Belopp i kr		2021-08-31	2020-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	17 407 837	16 155 116
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	83 915	33 208
Summa materiella anläggningstillgångar		17 491 752	16 188 325
Summa anläggningstillgångar		17 491 752	16 188 325
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	2	272
Övriga fordringar	Not 13	801	10 922
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	77 834	37 708
Summa kortfristiga fordringar		78 637	48 902
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 411 233	2 351 473
Summa kassa och bank		1 411 233	2 351 473
Summa omsättningstillgångar		1 489 870	2 400 375
Summa tillgångar		18 981 623	18 588 700

Balansräkning

Belopp i kr	2021-08-31	2020-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	293 341	293 341	
Reservfond	30 405	30 405	
Fond för yttre underhåll	1 611 359	1 507 949	
Summa bundet eget kapital	1 935 104	1 831 694	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	4 479 884	4 298 780	
Årets resultat	591 602	284 514	
Summa fritt eget kapital	5 071 486	4 583 294	
Summa eget kapital	7 006 590	6 414 988	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	10 424 931	11 567 256
Summa långfristiga skulder		10 424 931	11 567 256
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 138 699	255 028
Leverantörsskulder	Not 18	125 716	56 151
Skatteskulder	Not 19	3 552	0
Övriga skulder	Not 20	1 543	1 857
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	280 591	293 420
Summa kortfristiga skulder		1 550 101	606 456
Summa eget kapital och skulder		18 981 623	18 588 700

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader:		
Stomme	Linjär	100
Komponenter	Linjär	25-50
Markanläggningar	Linjär	10-20
Inventarier	Linjär	3-5

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar ↗

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Årsavgifter, bostäder	2 242 364	2 156 052
Hyror, bostäder	0	435
Hyror, garage	63 300	63 300
Hyror, p-platser	26 400	30 646
Hyror, övriga	0	240
Elavgifter	183 193	172 893
Summa nettoomsättning	2 515 257	2 423 566

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Övriga avgifter	0	260
Balkonginglasning	378 469	373 150
Övriga ersättningar	14 362	12 890
Fakturerade kostnader	0	2 657
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-6
Övriga rörelseintäkter	36 095	29 695
Summa övriga rörelseintäkter	428 922	418 646

Not 4 Driftskostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Underhåll	0	-208 947
Reparationer	-106 998	-60 524
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-128 215	-79 148
Försäkringspremier	-63 805	-61 155
Kabel- och digital-TV	-67 056	-98 890
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-4 060
Obligatoriska besiktningar	-27 666	-21 869
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-8 079
Snö- och halkbekämpning	-63 095	-70 044
Förbrukningsinventarier	-20 716	-11 783
Vatten	-240 590	-168 333
Fastighetsel	-216 578	-209 238
Uppvärmning	-396 108	-373 079
Sophantering och återvinning	-84 080	-90 785
Förvaltningsarvode drift	-200 497	-235 973
Summa driftskostnader	-1 615 404	-1 701 908

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Förvaltningsarvode administration	-112 966	-139 227
IT-kostnader	-2 935	-836
Arvode, yrkesrevisorer	-31 031	-4 250
Övriga förvaltningskostnader	-506	-1 586
Kreditupplysningar	-450	-900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 759	-17 799
Kontorsmateriel	0	-3 356
Telefon och porto	-886	-626
Medlems- och föreningsavgifter	-6 900	0
Bankkostnader	-5 365	-5 267
Övriga externa kostnader	-5 700	-41 322
Summa övriga externa kostnader	-185 499	-215 170

*föregående år redovisades föreningsavgifter under övriga externa kostnader

Not 6 Personalkostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Styrelsearvoden	-10 000	-20 000
Sammanträdesarvoden	-12 300	-11 100
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-25 500	-26 000
Övriga kostnadsersättningar	-4 800	-4 800
Sociala kostnader	-7 385	-6 546
Summa personalkostnader	-59 985	-68 446

Medelantalet anställda har under året varit 0,25 personer.

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

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Avskrivning Byggnader	-343 528	-319 528
Avskrivning Markanläggningar	-3 751	-66 363
Avskrivning Maskiner och inventarier	-15 483	-6 658
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-362 762	-392 549

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	114
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	114

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-128 927	-179 740
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-128 927	-179 740

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets början		
Byggnader	22 975 667	22 975 667
Mark	490 000	490 000
Markanläggning	563 022	563 022
	24 028 689	24 028 689
Årets anskaffningar		
Byggnader tak	1 600 000	
	1 600 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	25 628 689	24 028 689

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-7 314 301	-6 994 773
Markanläggningar	-559 271	-492 908
	-7 873 572	-7 487 681
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-343 528	-319 528
Årets avskrivning markanläggningar	-3 751	-66 363
	-347 279	-385 891
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 220 851	-7 873 572
Restvärde enligt plan vid årets slut	17 407 837	16 155 117
Varav		
Byggnader	16 917 837	15 661 366
Mark	490 000	490 000
Markanläggningar	0	3 751

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	354 210	354 210
	354 210	354 210
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	66 189	
	66 189	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	420 399	354 210

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Inventarier och verktyg	-321 002	-314 344
	-321 002	-314 344

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	-15 483	-6 658
	-15 483	-6 658

Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-336 485	-321 002
-------------------------	----------	----------

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-336 485 -321 002

Restvärde enligt plan vid årets slut

83 915 33 208

Varav

Inventarier och verktyg	83 915	33 208
-------------------------	--------	--------

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-08-31	2020-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	2	2
Kundfordringar	0	270
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	2	272

Not 13 Övriga fordringar

	2021-08-31	2020-08-31
Skattefordringar	0	10 121
Skattekonto	801	801
Summa övriga fordringar	801	10 922

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	21 612	20 582
Förutbetalt förvaltningsarvode	27 090	8 854
Förutbetald vattenavgift	17 622	0
Förutbetald renhållning	7 990	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 520	8 272
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	77 834	37 708

Not 15 Kassa och bank

	2021-08-31	2020-08-31
Bankmedel	1 388 552	2 327 052
Transaktionskonto	22 681	24 421
Summa kassa och bank	1 411 233	2 351 473

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-08-31	2020-08-31
Inteckningslån	11 563 630	11 822 284
Lån som omförhandlas under nästkommande räkenskapsår	-903 951	
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-234 748	-255 028
Långfristig skuld vid årets slut	10 424 931	11 567 256

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,61%	2021-12-01	937 997,00	0,00	20 280,00	917 717,00
STADSHYPOTEK	1,65%	2023-12-01	3 500 000,00	0,00	72 000,00	3 428 000,00
STADSHYPOTEK	1,17%	2024-01-30	2 408 640,00	0,00	49 920,00	2 358 720,00
STADSHYPOTEK	0,74%	2025-07-30	5 161 848,00	0,00	112 828,00	5 049 020,00
Summa			12 008 485,00	0,00	255 028,00	11 753 457,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 234 748 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 10 835 740kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 17 Leverantörsskulder

	2021-08-31	2020-08-31
Leverantörsskulder	125 716	56 151
Summa leverantörsskulder	125 716	56 151

Not 18 Skatteskulder

	2021-08-31	2020-08-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	116 882	0
Debiterad preliminärskatt	-113 330	0
Summa skatteskulder	3 552	0

Not 19 Övriga skulder

	2021-08-31	2020-08-31
Skuld för moms	0	952
Skuld sociala avgifter och skatter	1 603	965
Avräkning hyror och avgifter	-60	-60
Summa övriga skulder	1 543	1 857

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna räntekostnader	9 424	9 424
Upplupna elkostnader	15 375	16 329
Upplupna vattenavgifter	0	22 897
Upplupna värmekostnader	13 958	13 380
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	226 834	216 390
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	280 591	293 420

Not 21 Ställda säkerheter

	2021-08-31	2020-08-31
Företagsinteckning	13 326 000	13 326 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

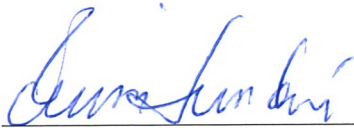
Styrelsens underskrifter

LULEÅ 2021-10-27

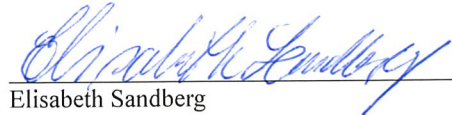
Ort och datum



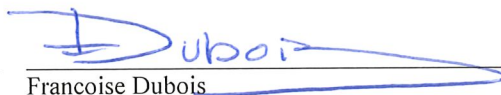
Kurt Berglund



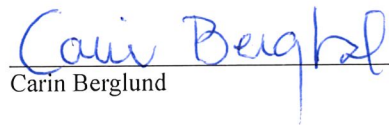
Marie Sundén



Elisabeth Sandberg



Francoise Dubois



Carin Berglund

Vår revisionsberättelse har lämnats i Luleå den: 28/10-21



Thomas Taavo
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lars Henriksson
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Resedan Luleå, org.nr 797000-1496

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Resedan Luleå för räkenskapsåret 2020-09-01-2021-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad har fullgjort mitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min (vår) 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 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.

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Resedan Luleå för räkenskapsåret 2020-09-01-2021-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Luleå den 28 oktober 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Thomas Taavo
Auktoriserad revisor



Lars Henriksson
Revisor

Styrelsens ord

Underhålls- och investeringsplan

Under räkenskapsåret har takrenoveringen på Majvägen avslutats.

Till innergården har införskaffats fler trädgårdsbord och stolar.

Till tvättstugan införskaffades en ny tvättmaskin av större modell.

Spolning och inspektion av avloppsledningar under källargolv har genomförts. Resultatet av detta ligger till grund för att genomföra relining med planerad start 2022.

Väsentliga avtal

Avtalstyp

Kabel-TV

Fastighetsskötsel

Ekonomisk förvaltning

El

Fjärrvärme

Fastighetsförsäkring och

kollektivt bostadsrättstillägg

Leverantör

Tele2 (Com Hem)

Riksbyggen fr o m 2019-01-01

Riksbyggen fr o m 2019-09-01

Luleå Energi

Luleå Energi

Dina försäkringar

