

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

BRF Cirrus i Göteborg
Org nr: 769634-4667



Dagordning vid årsstämma

1. Mötets öppnande
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
3. Val av ordförande på stämman
4. Anmälan av ordförandes val av sekreterare
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisionsberättelsen
10. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
13. Beslut om arvoden
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och suppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Mötets avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Cirrus i Göteborg får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 679 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 391 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Under 2017-2019 har det uppförts 3 punkthus med 60 lägenheter. Inflyttning under juni 2019. Husen är belägna på Biskopsgården i Göteborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	25
3 rum och kök	15
4 rum och kök	14

Total bostadsarea 3 859 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal

Föreningen har tecknat följande väsentliga avtal:

Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsförvaltning	Riksbyggen
Elhandel	EON
Elnät	Göteborg Energi
Fjärrvärme	Göteborg Energi
Hissavtal	Schindler
Digital TV, Bredband	Com Hem

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 106 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

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.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag
Åsa Holmelin	Ordförande
Ida Englesson	Sekreterare
Adam Kandil	Vice ordförande
Christer Davidsson	Ledamot
Styrelsesuppleanter	Uppdrag
Patrik Andersson	Suppleant
Senad Sahman	Suppleant
Simon Rabaa	Suppleant

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Valberedning	Utsedd av	
Helena Zolic	Stämman	
Patrik Andersson	Stämman	

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



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 81 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 86 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjning av avgiften med 3 % från 2022-01-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 666 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 699	2 813	1 500	0	0
Resultat efter finansiella poster	-1 288	-613	-274	0	0
Balansomslutning	181 628	183 611	186 004	59 315	36 906
Soliditet %	72	72	71	22	4

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 i procent av balansomslutningen



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	132 720 000	270 000	-543 696	-613 197
Disposition enl. årsstämmobeslut			-613 197	613 197
Reservering underhållsfond		270 000	-270 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				-1 288 017
Vid årets slut	132 720 000	540 000	-1 426 893	-1 288 017

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 156 893
Årets resultat	-1 288 017
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-270 000
Summa	-2 714 910

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	-2 714 910
--	-------------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 699 341	2 813 607
Övriga rörelseintäkter	Not 3	913 205	173 610
Summa rörelseintäkter		3 612 546	2 987 217
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 179 132	-1 042 561
Övriga externa kostnader	Not 5	-445 397	-218 194
Personalkostnader	Not 6	-31 278	-19 700
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 679 425	-1 679 424
Summa rörelsekostnader		-4 335 232	-2 959 879
Rörelseresultat		-722 686	27 338
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		1 227	2 087
Räntekostnader och liknande resultatposter		-566 558	-642 622
Summa finansiella poster		-565 331	-640 535
Resultat efter finansiella poster		-1 288 017	-613 197
Årets resultat		-1 288 017	-613 197



Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	180 342 816	182 022 241
Summa materiella anläggningstillgångar		180 342 816	182 022 241
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	Not 9	295 556	295 556
Summa finansiella anläggningstillgångar		295 556	295 556
Summa anläggningstillgångar		180 638 372	182 317 797
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		84 109	21 535
Övriga fordringar		21 583	22 141
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	107 005	121 074
Summa kortfristiga fordringar		212 697	164 750
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	776 622	1 128 505
Summa kassa och bank		776 622	1 128 505
Summa omsättningstillgångar		901 057	1 293 255
Summa tillgångar		181 627 691	183 611 052



Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		132 720 000	132 720 000
Fond för yttre underhåll		540 000	270 000
Summa bundet eget kapital		133 260 000	132 990 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 426 893	-543 696
Årets resultat		-1 288 017	-613 197
Summa fritt eget kapital		-2 714 910	-1 156 893
Summa eget kapital		130 545 090	131 833 107
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	33 265 791	34 079 796
Summa långfristiga skulder		33 265 791	34 079 796
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	17 256 966	17 094 165
Leverantörsskulder		6 695	88 814
Skatteskulder		10 200	189 600
Övriga skulder		8 383	13 530
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	534 566	312 040
Summa kortfristiga skulder		17 816 810	17 698 148
Summa eget kapital och skulder		181 627 691	183 611 052



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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.

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

Stomme och grund	1%
Tak, fönster och fasad	2%
El, värme och installationer	4%

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöde från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelser har reglerats eller på annat sätt upphört.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnader över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Bostadsrättsföreningen har inga inkomster utöver avgifter samt räntor hänförliga till fastighetsinnehavet och betalar därför ingen inkomstskatt. I den mån övrig inkomst av kapital eller annan förvärvskälla förekommer beskattas den med statlig inkomstskatt, f n 21,4%.

Uppskjuten skatt

Föreningen köpte samtliga aktier i GBG Fjädermolnet AB som ägde fastigheten del av Göteborgs Biskopsgården. Förvärvet är redovisat enligt Red U9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förts till fastigheten. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatten till 0 kr.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 568 600	2 568 600
Hyror, garage	198 024	198 024
Rabatter	-23 283	0
Vattenavgifter	-44 000	46 983
Summa nettoomsättning	2 699 341	2 813 607

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kabel-tv-avgifter	128 160	128 160
Övriga ersättningar	18 078	946
Övriga rörelseintäkter	55 828	16 603
Försäkringsersättningar	711 140	27 900
Summa övriga rörelseintäkter	913 205	173 610

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Reparationer	-1 277 639	-289 617
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-10 200	0
Försäkringspremier	-22 845	-45 993
Kabel- och digital-TV	-151 411	-131 094
Obligatoriska besiktningar	-4 368	-4 219
Övriga utgifter, köpta tjänster	-33 563	0
Snö- och halkbekämpning	-22 204	-19 507
Ersättningar till hyresgäster	-755	0
Förbrukningsinventarier	-19 209	-5 360
Vatten	-146 340	-130 496
Fastighetsel	-88 573	-70 084
Uppvärmning	-259 231	-197 892
Sophantering och återvinning	-108 961	-131 207
Förvaltningsarvode drift	-33 833	-17 093
Summa driftskostnader	-2 179 132	-1 042 561



Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-357 047	-179 010
Lokalkostnader	-500	0
IT-kostnader	-1 293	0
Arvode, yrkesrevisorer	-45 625	-13 125
Övriga förvaltningskostnader	-12 478	0
Kreditupplysningar	-275	-4 717
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 600	-473
Kontorsmateriel	-2 051	0
Medlems- och föreningsavgifter	0	-6 260
Serviceavgifter	0	-9 750
Bankkostnader	-2 128	-3 658
Övriga externa kostnader	-1 400	-1 200
Summa övriga externa kostnader	-445 397	-218 194

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Styrelsearvoden	-23 800	-15 000
Sociala kostnader	-7 478	-4 700
Summa personalkostnader	-31 278	-19 700

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 679 425	-1 679 424
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 679 425	-1 679 424



Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	119 958 887	119 958 887
Mark	64 667 613	64 667 613
	184 626 500	184 626 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	184 626 500	184 626 500
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 604 259	-924 835
	-2 604 259	-924 835
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 679 424	-1 679 424
	-1 679 424	-1 679 424
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 283 683	-2 604 259
Restvärde enligt plan vid årets slut	180 342 817	182 022 241
Varav		
Byggnader	115 675 204	117 354 628
Mark	64 667 613	64 667 613
Totalt taxeringsvärde	47 400 000	47 400 000
<i>varav byggnader</i>	<i>32 000 000</i>	<i>32 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>15 400 000</i>	<i>15 400 000</i>

Not 9 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
GBG Fjädermolnet AB	295 556	295 556
Summa andelar i koncernföretag	295 556	295 556

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	11 423	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	32 874
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	95 582	88 200
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	107 005	121 074

Not 11 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto	776 622	1 128 505
Summa kassa och bank	776 622	1 128 505



Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	50 522 757	51 173 961
Nästa års låneförfall/amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-17 256 966	-17 094 165
Långfristig skuld vid årets slut	33 265 791	34 079 796

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,24%	2022-05-25	17 039 898,00	0,00	217 068,00	16 822 830,00
SWEDBANK	0,59%	2023-05-25	17 094 165,00	0,00	217 068,00	16 877 097,00
SWEDBANK	1,37%	2024-05-24	17 039 898,00	0,00	217 068,00	16 822 830,00
Summa			51 173 961,00	0,00	651 204,00	50 522 757,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SWEDBANK lån om 16 822 830kr som kortfristig skuld. Även amorteringar för kommande år om 424 136 kr redovisas som kortfristig skuld.

Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	7 465	4 700
Upplupna räntekostnader	4 489	19 376
Upplupna elkostnader	24 239	3 426
Upplupna vattenavgifter	66 276	11 912
Upplupna värmekostnader	60 802	31 045
Upplupna kostnader för renhållning	3 750	3 750
Upplupna revisionsarvoden	15 000	0
Upplupna styrelsearvoden	23 800	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	116 463	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	212 282	222 831
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	534 566	312 040

Not 14 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	52 096 500	52 096 500

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Åsa Holmelin

Ida Englesson

Adam Kandil

Christer Davidsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2022-
KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor



Verification

Transaction 09222115557469148965

Document

Årsredovisning 2022 Brf Cirrus Main document 18 pages <i>Initiated on 2022-05-17 12:37:35 CEST (+0200) by Amila Novo (AN2)</i> <i>Finalised on 2022-05-20 13:25:40 CEST (+0200)</i>	RB 221 Brf Cirrus i Göteborg(3625910.1) Attachment 1 2 pages Merged with the main document <i>Attached by Amila Novo (AN2)</i>
--	---

Initiator

Amila Novo (AN2) Riksbyggen <i>amila.novo@riksbyggen.se</i>
--

Signing parties

Åsa Holmelin (ÅH2) <i>Identified by Swedish BankID as "Åsa Kristina Holmelin"</i> Ordförande <i>asa.holmelin@gmail.com</i> +46739026410  <i>The name returned by Swedish BankID was "Åsa Kristina Holmelin"</i> <i>Signed 2022-05-17 12:45:45 CEST (+0200)</i>	Adam Kandil (AK2) <i>Identified by Swedish BankID as "ADAM KANDIL"</i> Vice ordförande <i>adam.kandil@hotmail.com</i> +46709752367  <i>The name returned by Swedish BankID was "ADAM KANDIL"</i> <i>Signed 2022-05-20 08:40:07 CEST (+0200)</i>
Ida Englesson (IE2) <i>Identified by Swedish BankID as "Ida Englesson"</i> Sekreterare <i>ida.englesson@gmail.com</i> +467076755 25  <i>The name returned by Swedish BankID was "Ida Englesson"</i>	Christer Davidsson (CD2) <i>Identified by Swedish BankID as "Hans Christer Davidsson"</i> Ledamot <i>christer.davidsson@ncc.se</i> +46703484771  <i>The name returned by Swedish BankID was "Hans"</i>



Verification

Transaction 09222115557469148965

<i>Signed 2022-05-17 13:14:54 CEST (+0200)</i>	<i>Christer Davidsson"</i> <i>Signed 2022-05-17 12:41:12 CEST (+0200)</i>
Anna Christiansson (AC2) <i>Identified by Swedish BankID as "ANNA CHRISTIANSSON"</i> Auktoriserad revisor <i>anna.christiansson@kpmg.se</i>  <i>The name returned by Swedish BankID was "ANNA CHRISTIANSSON"</i> <i>Signed 2022-05-20 13:25:40 CEST (+0200)</i>	

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Cirrus i Göteborg, org. nr 769634-4667

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Cirrus i Göteborg för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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





Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Cirrus i Göteborg för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande 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.

Göteborg den

KPMG AB

Anna Christiansson
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.

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 skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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

Arsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Arsredovisningen 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 Cirrus i Göteborg

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Cirrus i Göteborg 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

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860