

# Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Amiralsgatan 29  
Org nr: 769619-6968



# Dagordning

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	3
Resultaträkning .....	9
Balansräkning .....	10
Kassaflödesanalys .....	12
Noter .....	13

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Amiralsgatan 29 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2019-01-01 till 2019-12-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.


Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-01-07. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-07-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-23.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år beroende på högre kostnader för reparationer och underhåll. Räntekostnaderna har sjunkit något

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 467% till 185%.

I resultatet ingår avskrivningar med 334 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -693 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. 



## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kastanjen 2 i Malmö kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 26 lägenheter uppförd, varav 25 st. är upplåtna med bostadsrätt och 1 st. med hyresrätt. Byggnaden är uppförd 1913. Fastighetens adress är Amiralsgatan 29 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	6
2 rum och kök	6
3 rum och kök	9
4 rum och kök	4
Hyresrätter	1
<b>Totalt</b>	<b>26</b>

### Dessutom tillkommer

Garage	4
P-platser	2

Total tomtarea	774 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	1 764 m <sup>2</sup>
Varav hyresrätter	72 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	25 818 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	22 600 000 kr

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Städ
E.ON	El och Fjärrvärme
Stena Recycling	Avfall, återvinning
Bredbandsbolaget	Bredband, digital-TV, IP-telefoni
Electrolux	Fullserviceavtal tvätt- och torkmaskin

### 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 831 tkr och planerat underhåll för 512 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader.

Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m2(BOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar.

**Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt.** Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2019 visar på ett underhållsbehov på 1 373 tkr per år för de närmaste 9 åren. Den genomsnittliga eviga kostnaden per år för föreningen ligger på 481 tkr (273 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 273 kr/kvm.

### Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Montering av förstärkningsbalk	2018
Putsning av mur	2018
Byte elinstallationer gemensamma utrymmen	2017
Säkerhetsdörrar hyreslägenheterna	2016
Trapphusrenovering	2016
Byte av armatur och el	2016
Byte ytterdörrar mot gården	2016
Installationer	2014
Markytor	2014
OVK	2014
Byte av tvätt- och torkmaskin	2013
Byte av dagvattenbrunn	2013
Fjärrvärmeinstallation	2011
Fönstermålning	2011
Takrenovering	2010
Fasad	2010

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Montage av entrédörrar och entréport	512 tkr

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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Johan Fors	Ordförande	2020
Anders Lindvall	Vice ordförande	2021
Patrik Torstensson	Ledamot	2021
Tobias Lundin	Ledamot	Avgått 2019-11-30
Robin Schönström	Ledamot	Avgått 2019-11-30
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Valter Stojanovic	Suppleant	2020
Michael Fabjancic	Suppleant	2021

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Cederblads Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2020

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen haft omfattande vattenskador som kostat sammanlagt ca 604 tkr. Föreningen har ännu inte fått ersättning från försäkringsbolaget för dessa skador men beräknar få det under nästa räkenskapsår. Hur mycket är dock ännu ej fastställt.

I övrigt 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 35 personer.


Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 36 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 2 %.

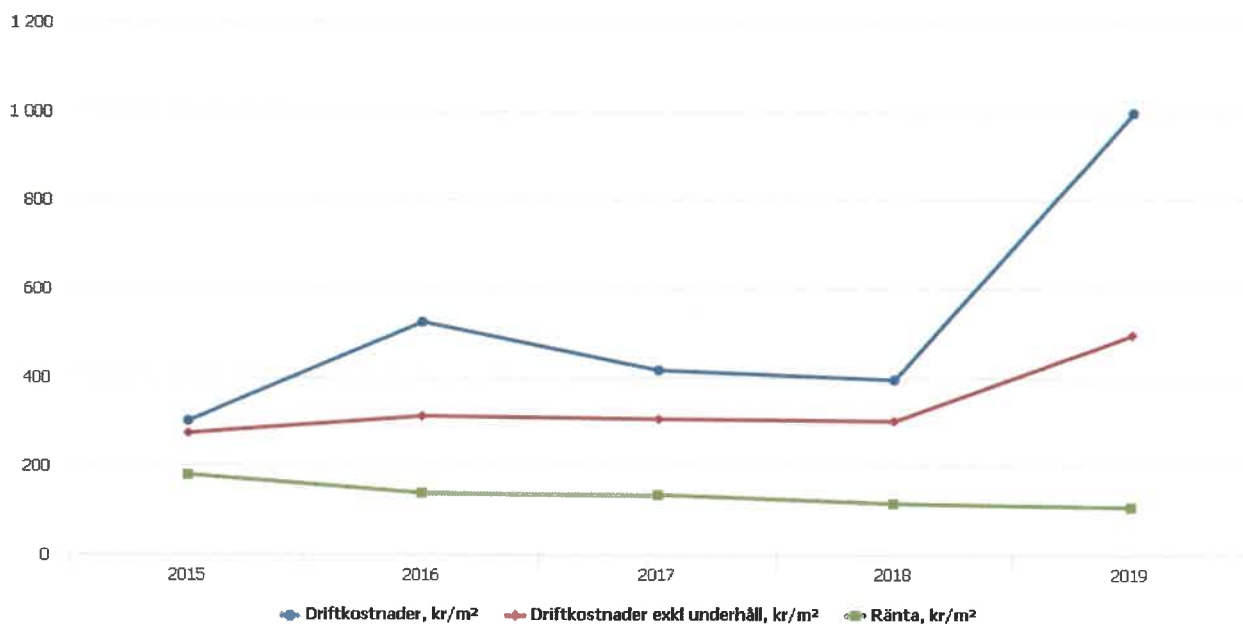
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2 % från och med 2020-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 755 kr/m<sup>2</sup>/år. 

DF 

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 399	1 361	1 348	1 378	1 342
Resultat efter finansiella poster	-1 027	72	-157	-182	87
Årets resultat	-1 027	72	-157	-182	87
Resultat exklusive avskrivningar	-693	405	169	144	414
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 174	34	-202	-48	218
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	273	210	210	109	111
Balansomslutning	32 404	33 271	33 392	32 967	33 121
Soliditet %	71	72	72	66	67
Likviditet %	185	467	453	272	466
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	755	732	727	726	705
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	1 037	394	415	523	301
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m <sup>2</sup>	747	301	305	311	273
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	111	115	134	138	179
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	377	395	277	176	280
Lån, kr/m <sup>2</sup>	4 944	5 076	5 195	6 158	6 158



**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. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. 



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	23 635 757	2 731 716	17 592 145	695 963	-20 668 008	71 501
Disposition enl. årsstämmobeslut					71 501	-71 501
Reservering underhållsfond				481 000	-481 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-512 094	512 094	
Överföring från uppskrivningsfonden			-133 735		133 735	
Årets resultat						-1 027 319
<b>Vid årets slut</b>	<b>23 635 757</b>	<b>2 731 716</b>	<b>17 458 410</b>	<b>664 869</b>	<b>-20 431 678</b>	<b>-1 027 319</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-20 462 773
Årets resultat	-1 027 319
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-481 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	512 094
<b>Summa</b>	<b>-21 458 998</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 21 458 998**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 399 200	1 360 591
Övriga rörelseintäkter	Not 3	97 353	88 109
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 496 553</b>	<b>1 448 700</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 829 601	-695 464
Övriga externa kostnader	Not 5	-137 423	-120 438
Personalkostnader	Not 6	-30 285	-30 168
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-334 402	-333 776
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 331 711</b>	<b>-1 179 846</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-835 158</b>	<b>268 855</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 712	5 828
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-195 872	-203 181
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-192 160</b>	<b>-197 354</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 027 319</b>	<b>71 501</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 027 319</b>	<b>71 501</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	30 740 045	31 066 721
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	23 820	31 546
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>30 763 865</b>	<b>31 098 267</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>30 763 865</b>	<b>31 098 267</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 923	60
Övriga fordringar	Not 12	9 086	4 624
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	42 271	32 774
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>53 280</b>	<b>37 458</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	1 587 154	2 135 322
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 587 154</b>	<b>2 135 322</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 640 434</b>	<b>2 172 780</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>32 404 299</b>	<b>33 271 047</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		26 367 473	26 367 473
Uppskrivningsfond		17 458 410	17 592 145
Fond för yttre underhåll		664 869	695 963
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>44 490 752</b>	<b>44 655 581</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-20 431 679	-20 668 008
Årets resultat		-1 027 319	71 501
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-21 458 997</b>	<b>-20 596 508</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>23 031 755</b>	<b>24 059 073</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	8 487 361	8 746 343
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 487 361</b>	<b>8 746 343</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	233 704	208 426
Leverantörsskulder		428 454	61 872
Övriga skulder		0	1 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	223 025	193 833
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>885 183</b>	<b>465 631</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>32 404 299</b>	<b>33 271 047</b>

JF

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 027 319	71 501
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	334 402	333 776
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-692 917</b>	<b>405 277</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-15 822	4 390
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	394 274	16 240
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>- 314 464</b>	<b>425 906</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i inventarier	0	-38 628
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-38 628</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-233 704	-208 426
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-233 704</b>	<b>-208 426</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>- 548 168</b>	<b>178 853</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>2 135 322</b>	<b>1 956 469</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>1 587 154</b>	<b>2 135 322</b>

File

# 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
Uppskrivning byggnad	Linjär	100
Installation fjärrvärme	Linjär	50
Standardförbättringar	Linjär	15-20
Inventarier, verktyg och installationer	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar. 

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 277 283	1 238 178
Hyror, bostäder	80 940	80 813
Hyror, garage	33 600	33 600
Hyror, p-platser	9 715	9 600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 400	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-938	-1 600
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 399 200</b>	<b>1 360 591</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	82 368	82 896
Övriga avgifter	1 320	1 320
Övriga ersättningar	11 386	3 172
Fakturerade kostnader	360	720
Övriga rörelseintäkter	1 919	1
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>97 353</b>	<b>88 109</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-512 094	-164 177
Reparationer	-831 148	-17 289
Fastighetsavgift	-37 982	-34 762
Försäkringspremier	-19 059	-16 630
Kabel- och digital-TV	-82 291	-82 292
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 600	-2 868
Obligatoriska besiktningar	0	-3 566
Förbrukningsinventarier	0	-11 239
Fordons- och maskinkostnader	-14 795	-16 510
Vatten	-59 191	-49 218
Fastighetsel	-41 670	-35 484
Uppvärmning	-202 095	-236 230
Sophantering och återvinning	-26 676	-25 198
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-1 829 601</b>	<b>-695 464</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2019-01-01</b> <b>2019-12-31</b>	<b>2018-01-01</b> <b>2018-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-99 052	-97 012
IT-kostnader	-1 815	-1 815
Arvode, yrkesrevisorer	-14 075	-10 387
Övriga förvaltningskostnader	-1 925	0
Kreditupplysningar	0	-1 575
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 246	-2 276
Kontorsmateriel	-451	-451
Telefon och porto	-5 310	-4 673
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	0	-700
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-137 423</b>	<b>-120 438</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2019-01-01</b> <b>2019-12-31</b>	<b>2018-01-01</b> <b>2018-12-31</b>
Styrelsearvoden	-23 250	-22 750
Sociala kostnader	-7 035	-7 418
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-30 285</b>	<b>-30 168</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2019-01-01</b> <b>2019-12-31</b>	<b>2018-01-01</b> <b>2018-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-83 495	-83 542
Avskrivning Uppskrivning	-133 735	-133 735
Avskrivningar tillkommande utgifter	-67 243	-67 214
Avskrivning Maskiner och inventarier	-7 726	-7 082
Avskrivning Installationer	-42 204	-42 204
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-334 402</b>	<b>-333 776</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2019-01-01</b> <b>2019-12-31</b>	<b>2018-01-01</b> <b>2018-12-31</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 684	5 670
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	28	158
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>3 712</b>	<b>5 828</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2019-01-01</b> <b>2019-12-31</b>	<b>2018-01-01</b> <b>2018-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-195 772	-203 038
Räntekostnader till kreditinstitut	-100	-143
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-195 872</b>	<b>-203 181</b>

FA



**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	8 293 800	8 293 800
Mark	3 470 455	3 470 455
Tillkommande utgifter	3 338 270	3 338 270
	<b>15 102 525</b>	<b>15 102 525</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>15 102 525</b>	<b>15 102 525</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-780 955	-697 413
Anslutningsavgifter	-337 631	-295 427
Tillkommande utgifter	-509 363	-442 149
	<b>-1 627 949</b>	<b>-1 434 989</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-83 495	-83 542
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-42 204	-42 204
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-67 243	-67 214
	<b>-192 942</b>	<b>-192 960</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-1 820 891</b>	<b>-1 627 949</b>
<b>Akkumulerade uppskrivningar</b>		
Ingående uppskrivningar	17 592 145	17 725 880
Årets avskrivning uppskrivning	-133 735	-133 735
	<b>17 458 410</b>	<b>17 592 145</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>30 740 045</b>	<b>31 066 721</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	19 329 076	19 546 306
Mark	9 029 140	9 029 140
Tillkommande utgifter	2 381 829	2 491 276
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	25 600 000	22 600 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>25 818 000</b>	<b>22 600 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>14 818 000</i>	<i>13 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 000 000</i>	<i>8 800 000</i>

FA

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	42 173	3 545
	<b>42 173</b>	<b>3 545</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg	0	38 628
	<b>0</b>	<b>38 628</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>42 173</b>	<b>42 173</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-10 627	-3 545
	<b>-10 627</b>	<b>-3 545</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-7 726	-7 082
	<b>-7 726</b>	<b>-7 082</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-18 352	-10 627
	<b>-18 352</b>	<b>-10 627</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-18 352</b>	<b>-10 627</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>23 820</b>	<b>31 546</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	925	4 145
Skattekonto	8 161	479
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>9 086</b>	<b>4 624</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	19 530	19 059
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 573	13 715
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	823	0
Förutbetalda leasingavgifter	1 345	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>42 271</b>	<b>32 774</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	1 076 354	1 072 670
Transaktionskonto	510 800	1 062 652
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 587 154</b>	<b>2 135 322</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	8 721 065	8 954 769
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-233 704	-208 426
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>8 487 361</b>	<b>8 746 343</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,47%	2020-06-04	2 247 695	0	0	2 247 695
STADSHYPOTEK	4,19%	2020-09-01	3 345 000	0	200 000	3 145 000
STADSHYPOTEK	0,87%	2020-09-07	3 362 074	0	33 704	3 328 370
<b>Summa</b>			<b>8 954 769</b>	<b>0</b>	<b>233 704</b>	<b>8 721 065</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen har lån som förfaller till betalning under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som planeras att amorteras under 2020.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 233 704 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 934 816 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 7 552 545 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	7 305	14 456
Upplupna räntekostnader	18 031	18 405
Upplupna elkostnader	3 348	0
Upplupna värmekostnader	34 033	33 978
Upplupna revisionsarvoden	12 200	10 000
Upplupna styrelsearvoden	23 250	45 150
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 391	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	119 467	71 844
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>223 025</b>	<b>193 833</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	15 000 000	15 000 000

DFH

### **Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

### **Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

### **Styrelsens underskrifter**

Malmö, 2/4-2020

Ort och datum

Johan Fors  
Ordförande

Patrik Torstensson

Michael Fabjancic  
Suppleant för ordinarie avgångne ledamoten Robin  
Schönström

Anders Lindvall

Valter Stojanovic  
Suppleant för ordinarie avgångne ledamoten Tobias  
Lundin

Vår revisionsberättelse har lämnats

Malmö 2020-05-20

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak  
Auktoriserad revisor FAR

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Amiralsgatan 29, org.nr. 769619-6968

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Amiralsgatan 29 för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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. 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 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 jag 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 Bostadsrättsförening Amiralsgatan 29 för år 2019 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 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 mitt 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.

Malmö den 20/5 2020

Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR



# 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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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.

### **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 planerliga 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.

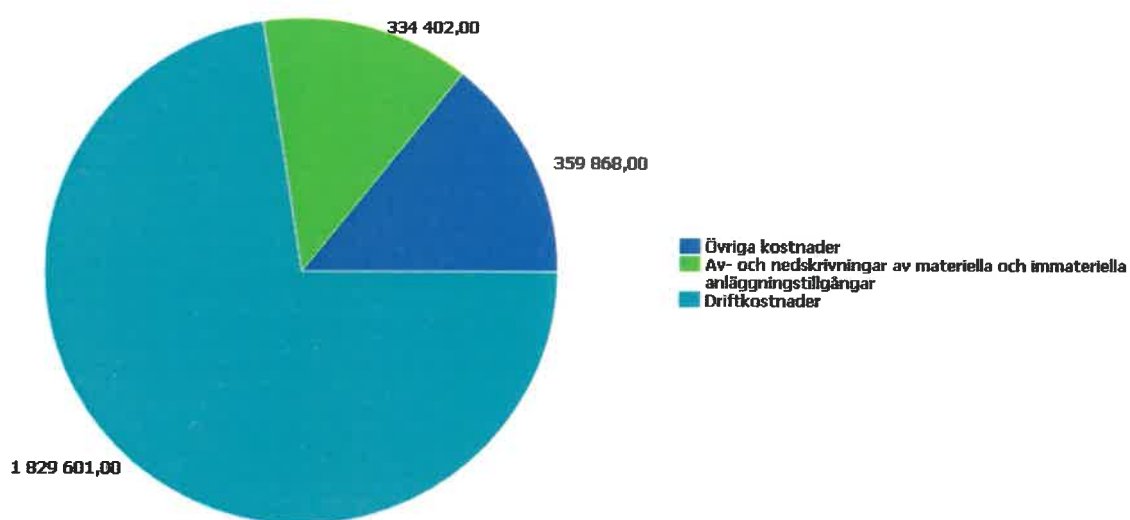
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

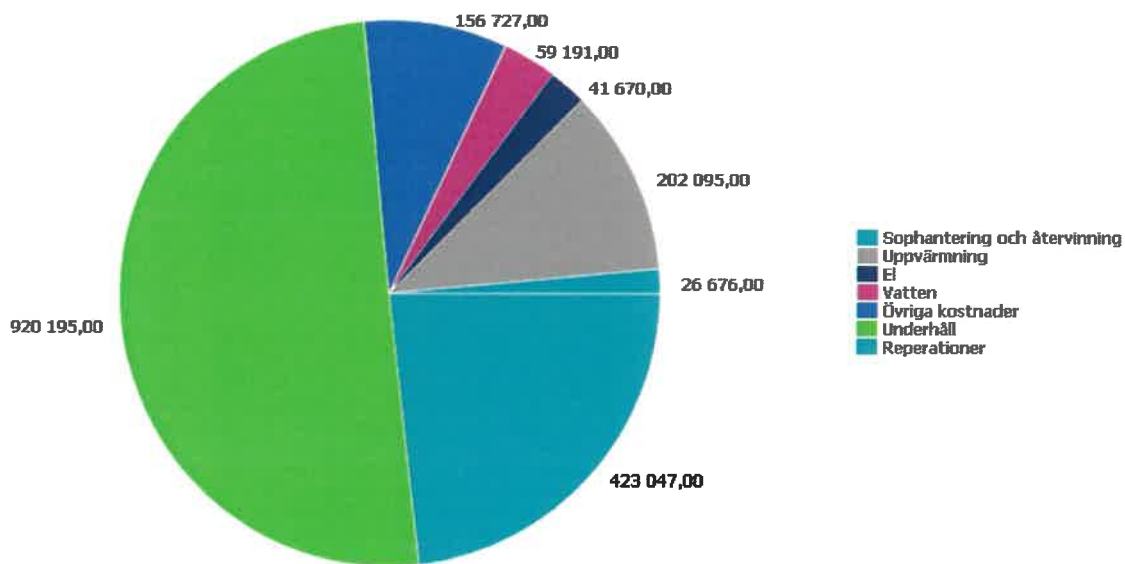
# Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 829 601	695 464
Övriga externa kostnader	137 423	120 438
Personalkostnader	30 285	30 168
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	334 402	333 776
Finansiella poster	192 160	197 354
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 523 872</b>	<b>1 377 199</b>



### Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2019	2018
Systematiskt brandskyddsarbete	2 600	2 868
Obligatoriska besiktningskostnader	0	3 566
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	114 423	0
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	46 778	2 760
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	8 738	11 682
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	4 998	0
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	0	2 847
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	388	0
Vattenskador	245 472	0
Vandalisering	2 250	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, bostäder	0	104 602
Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp	920 195	27 050
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	0	32 525
Fastighetsel	41 670	35 484
Uppvärmning	202 095	236 230
Vatten	59 191	49 218
Sophämtning	26 676	25 198
Fastighetsförsäkring	19 059	16 630
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	82 291	82 292
Fastighetsskatt	37 982	34 762
Förbrukningsinventarier	0	10 688
Förbrukningsmaterial	0	551
Övriga kostnader för transportmedel	14 795	16 510
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 829 601</b>	<b>695 464</b>



# Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2019-12-31	2018-12-31
BOA	1 837 kr/kvm	1 764 kr/kvm
Belopp i kr	2019	2018
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	45	47
Fastighetsel	23	20
Fastighetsförsäkring	10	9
Fastighetsskatt	21	20
Obligatoriska besiktningsskostnader	0	2
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	25	2
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	3	0
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	0	2
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	62	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	5	7
Sophämtning	15	14
Systematiskt brandskyddsarbete	1	2
Underhåll, utgift för köpta tjänster, bostäder	0	59
Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp	501	15
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	0	18
Uppvärmning	110	134
Vandalisering	1	0
Vatten	32	28
Vattenskador	134	0
Övriga kostnader för transportmedel	8	9
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>995,97</b>	<b>394,25</b>

# BRF Amiralsgatan 29

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Amiralsgatan 29 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](http://www.riksbyggen.se)

