

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

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.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Amiralsgatan 29 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2020-01-01 till 2020-12-31

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 bättre än föregående år beroende på lägre kostnader för reparationer och underhåll. Man har även fått in en försäkringsersättning avseende 2019 års vattenskada. Räntekostnaderna har sjunkit.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 185% till 390%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 185% till 390%.

I resultatet ingår avskrivningar med 334 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 036 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

Antal garage	4
Antal 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	25 818 000 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
Telenor	Bredband, digital-TV, IP-telefoni
Electrolux	Fullserviceavtal tvätt- och torkmaskin
Telia	Telefonabonnemang 📞

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

### 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 26 tkr.

**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 kostnadmässigt. 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 1 028 tkr per år för de närmaste 8 åren. Den genomsnittliga eviga kostnaden per år för föreningen ligger på 481 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 481 tkr.

### Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År
Takrenovering	2010
Fasad	2010
Fjällvärmeinstallation	2011
Fönstermålning	2011
Byte av tvätt- och torkmaskin	2013
Byte av dagvattenbrunn	2013
Installationer	2014
Markytor	2014
OVK	2014
Säkerhetsdörrar hyreslägenheterna	2016
Trapphusrenovering	2016
Byte av armatur och el	2016
Byte ytterdörrar mot gården	2016
Byte elinstallationer gemensamma utrymmen	2017
Montering av förstärkningsbalk	2018
Putsning av mur	2018
Montering entrédörr	2019
Gångbrygga	2019
<b>Planerade underhåll</b>	
Avloppsvattensystem i byggnad samt vattenledningsnät	2021
Renovering fönster	2021 - 2022
Renovering tak	2021 - 2022

Handwritten signature and initials in blue ink.

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	2021
Anders Lindvall	Vice ordförande	2021
Valter Stojanovic	Ledamot	2022

#### Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Suppleant	2021
Suppleant	2022

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cederblads Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2021

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under föregående räkenskapsår hade föreningen omfattande vattenskador som belastade årets resultat med ca 604 tkr. I år har försäkringssättning gällande denna skada kommit föreningen tillgodo med 448 tkr.

I övrigt har inga händelser under räkenskapsåret 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 36 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 36 personer.

Föreningens årsavgift under 2020 är oförändrad mot f.g år.

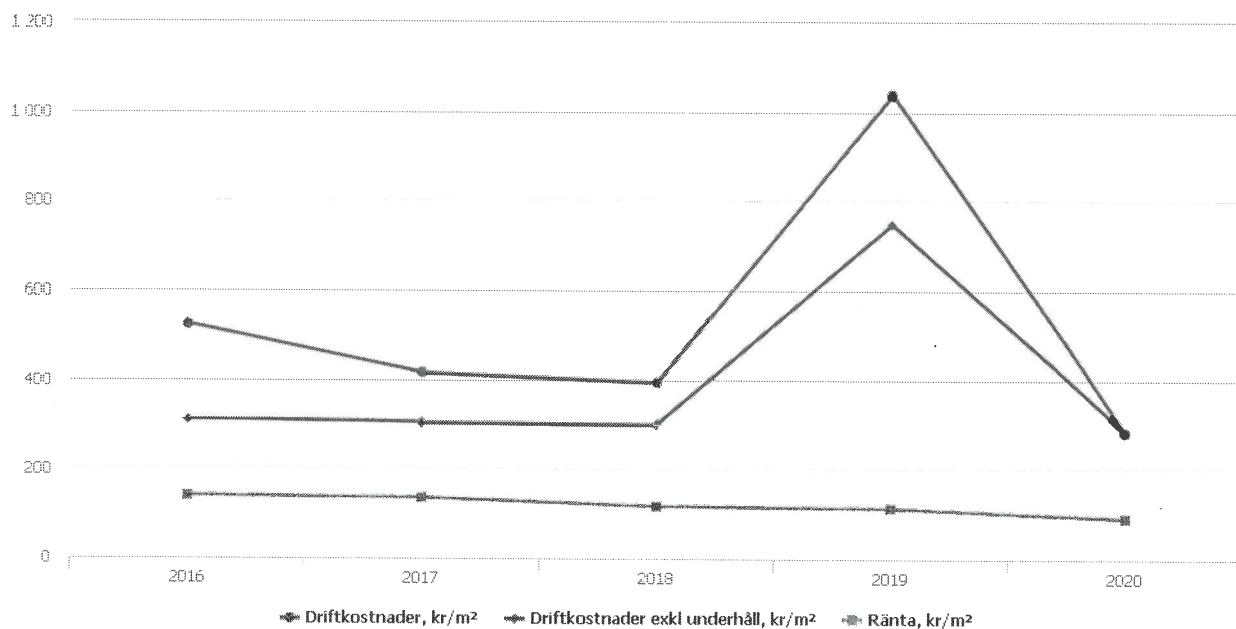
Årsavgiften är ännu oförändrad under 2021.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 755 kr/m<sup>2</sup>/år.



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 403	1 399	1 361	1 348	1 378
Resultat efter finansiella poster	702	-1 027	72	-157	-182
Årets resultat	702	-1 027	72	-157	-182
Resultat exklusive avskrivningar	1 036	-693	405	169	144
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	555	-1 174	34	-202	-48
Balansomslutning	32 593	32 404	33 271	33 392	32 967
Soliditet %	73	71	72	72	66
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	390	185	467	453	272
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	755	755	732	727	726
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	328	1 037	394	415	523
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m <sup>2</sup>	328	747	301	305	311
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	92	111	115	134	138
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	649	377	395	277	176
Lån, kr/m <sup>2</sup>	4 821	4 944	5 076	5 195	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. 76

Handwritten signature and initials in blue ink.



## 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	17 458 410	664 869	-20 431 678	-1 027 319
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 027 319	1 027 319
Reservering underhållsfond				481 000	-481 000	
Överföring från uppskrivningsfonden			-133 735		133 735	
Årets resultat						701 732
<b>Vid årets slut</b>	<b>23 635 757</b>	<b>2 731 716</b>	<b>17 324 675</b>	<b>1 145 869</b>	<b>21 806 262</b>	<b>701 732</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-21 325 262
Årets resultat	701 732
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-481 000
<b>Summa</b>	<b>-21 104 530</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 21 104 530**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 403 172	1 399 200
Övriga rörelseintäkter	Not 3	545 064	97 353
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 948 236</b>	<b>1 496 553</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-578 814	-1 829 601
Övriga externa kostnader	Not 5	-142 607	-137 423
Personalkostnader	Not 6	-31 080	-30 285
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-334 402	-334 402
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 086 903</b>	<b>-2 331 711</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>861 334</b>	<b>-835 158</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 245	3 712
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-162 847	-195 872
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-159 602</b>	<b>-192 160</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>701 732</b>	<b>-1 027 319</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>701 732</b>	<b>-1 027 319</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	30 413 368	30 740 045
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	16 095	23 820
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>30 429 463</b>	<b>30 763 865</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>30 429 463</b>	<b>30 763 865</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	1 923
Övriga fordringar	Not 12	8 161	9 086
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	70 067	42 271
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>78 228</b>	<b>53 280</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	2 084 867	1 587 154
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 084 867</b>	<b>1 587 154</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 163 094</b>	<b>1 640 434</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>32 592 557</b>	<b>32 404 299</b>

Handwritten signature and initials in blue ink.

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 367 473	26 367 473
Uppskrivningsfond		17 324 675	17 458 410
Fond för yttre underhåll		1 145 869	664 869
Summa bundet eget kapital		44 838 017	44 490 752
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-21 806 262	-20 431 679
Årets resultat		701 732	-1 027 319
Summa fritt eget kapital		-21 104 530	-21 458 997
Summa eget kapital		23 733 487	23 031 755
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 750 000	8 487 361
Summa långfristiga skulder		5 750 000	8 487 361
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	2 754 213	233 704
Leverantörsskulder		46 133	428 454
Skatteskulder		427	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	308 298	223 025
Summa kortfristiga skulder		3 109 071	885 183
Summa eget kapital och skulder		32 592 557	32 404 299

Handwritten signature and initials in blue ink.

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	701 732	-1 027 319
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	334 402	334 402
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 036 134</b>	<b>-692 917</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-24 948	-15 822
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-296 621	394 274
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>714 565</b>	<b>-314 464</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-216 852	-233 704
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-216 852</b>	<b>-233 704</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>497 713</b>	<b>-548 168</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>1 587 154</b>	<b>2 135 322</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>2 084 867</b>	<b>1 587 154</b>

Handwritten signature and initials in blue ink.

# 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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 277 688	1 277 283
Hyror, bostäder	81 684	80 940
Hyror, garage	33 600	33 600
Hyror, p-platser	10 200	9 715
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-1 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-938
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 403 172</b>	<b>1 399 200</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	82 635	82 368
Övriga avgifter	1 570	1 320
Övriga ersättningar	7 183	11 386
Fakturerade kostnader	180	360
Övriga rörelseintäkter	5 231	1 919
Försäkringsersättningar	448 265	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>545 064</b>	<b>97 353</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	0	-512 094
Reparationer	-83 633	-831 148
Fastighetsavgift	-39 334	-37 982
Försäkringspremier	-19 530	-19 059
Kabel- och digital-TV	-82 292	-82 291
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-2 600
Statuskontroll	-7 550	0
Förbrukningsinventarier	-813	0
Fordons- och maskinkostnader	-14 844	-14 795
Vatten	-58 030	-59 191
Fastighetsel	-34 601	-41 670
Uppvärmning	-196 847	-202 095
Sophantering och återvinning	-36 465	-26 676
Förvaltningsarvode drift	-4 875	0
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-578 814</b>	<b>-1 829 601</b>

*Handwritten signature and initials*



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-99 811	-99 052
IT-kostnader	-1 815	-1 815
Arvode, yrkesrevisorer	-18 738	-14 075
Övriga förvaltningskostnader	-6 733	-1 925
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 723	-13 246
Kontorsmateriel	-451	-451
Telefon och porto	-4 998	-5 310
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-3 788	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-142 607</b>	<b>-137 423</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-23 650	-23 250
Sociala kostnader	-7 430	-7 035
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-31 080</b>	<b>-30 285</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-83 495	-83 495
Avskrivning Uppskrivning Byggnad	-133 735	-133 735
Avskrivningar tillkommande utgifter	-67 243	-67 243
Avskrivning Maskiner och inventarier	-7 726	-7 726
Avskrivning Installationer	-42 204	-42 204
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-334 402</b>	<b>-334 402</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 229	3 684
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	16	28
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>3 245</b>	<b>3 712</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-162 847	-195 772
Räntekostnader till kreditinstitut	0	-100
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-162 847</b>	<b>-195 872</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

<b>Anskaffningsvärden</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<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	-864 450	-780 955
Anslutningsavgifter	-379 835	-337 631
Tillkommande utgifter	-576 607	-509 363
	<b>-1 820 891</b>	<b>-1 627 949</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-83 495	-83 495
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-42 204	-42 204
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-67 243	-67 243
	<b>-192 942</b>	<b>-192 942</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-2 013 833</b>	<b>-1 820 891</b>
<b>Akkumulerade uppskrivningar</b>		
Ingående uppskrivningar	17 458 410	17 592 145
Årets avskrivningar uppskrivning	-133 735	-133 735
	<b>17 324 676</b>	<b>17 458 410</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>30 413 368</b>	<b>30 740 045</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	19 111 846	19 329 076
Mark	9 029 140	9 029 140
Tillkommande utgifter	2 272 382	2 381 829
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	25 600 000	25 600 000
Lokal	218 000	218 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>25 818 000</b>	<b>25 818 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>14 818 000</i>	<i>14 818 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 000 000</i>	<i>11 000 000</i>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

<b>Anskaffningsvärden</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	42 173	42 173
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>42 173</b>	<b>42 173</b>
<b>Accumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-18 352	-10 627
<b>Årets avskrivningar</b>	<b>-18 352</b>	<b>-10 627</b>
Inventarier och verktyg	-7 726	-7 726
<b>Accumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 726</b>	<b>-7 726</b>
Inventarier och verktyg	-26 078	-18 352
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-26 078</b>	<b>-18 352</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>16 095</b>	<b>23 820</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Skattefordringar	0	925
Skattekonto	8 161	8 161
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>8 161</b>	<b>9 086</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	22 338	19 530
Förutbetalt förvaltningsarvode	24 857	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 521	20 573
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	823
Förutbetalda leasingavgifter	1 351	1 345
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>70 067</b>	<b>42 271</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Bankmedel	1 079 583	1 076 354
Transaktionskonto	1 005 284	510 800
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 084 867</b>	<b>1 587 154</b>



Handwritten signature and initials, possibly 'JK' and '2F', in blue ink.

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	8 504 213	8 721 065
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 554 213	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-200 000	-233 704
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>5 750 000</b>	<b>8 487 361</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
STADSHYPOTEK		2020-09-01	3 145 000	-2 995 000	150 000	0
STADSHYPOTEK		2020-09-07	3 328 370	-3 311 518	16 852	0
STADSHYPOTEK		2020-12-04	2 247 695	-2 247 695	0	0
STADSHYPOTEK	0,90%	2021-09-01	0	2 554 213	0	2 554 213
STADSHYPOTEK	1,22%	2025-09-01	0	6 000 000	50 000	5 950 000
<b>Summa</b>			<b>8 721 065</b>	<b>0</b>	<b>216 852</b>	<b>8 504 213</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen omförhandla ett av sina två lån. Det betraktas således som kortfristig skuld. Den faktiska amortering föreningen kommer göra är 200 000 kr.

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	14 735	7 305
Upplupna räntekostnader	0	18 031
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	52 673	0
Upplupna elkostnader	3 042	3 348
Upplupna värmekostnader	35 070	34 033
Upplupna kostnader för renhållning	905	0
Upplupna revisionsarvoden	15 700	12 200
Upplupna styrelsearvoden	46 900	23 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 391
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	139 273	119 467
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>308 298</b>	<b>223 025</b>

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

**Not Ställda säkerheter****2020-12-31****2019-12-31**

Fastighetsinteckningar

15 000 000

15 000 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

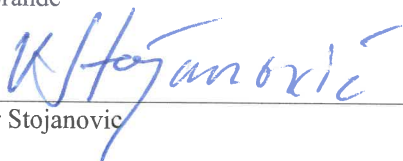
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

**Styrelsens underskrifter**Malmö 2021-05-18

Ort och datum

Johan Fors  
Ordförande

Anders Lindvall

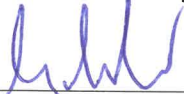


Valter Stojanovic

Vår revisionsberättelse har lämnats

Malmö 2021-05-26

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 2020.

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 2020 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

B



## **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 2020 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 26/5 2021

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 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.

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

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

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

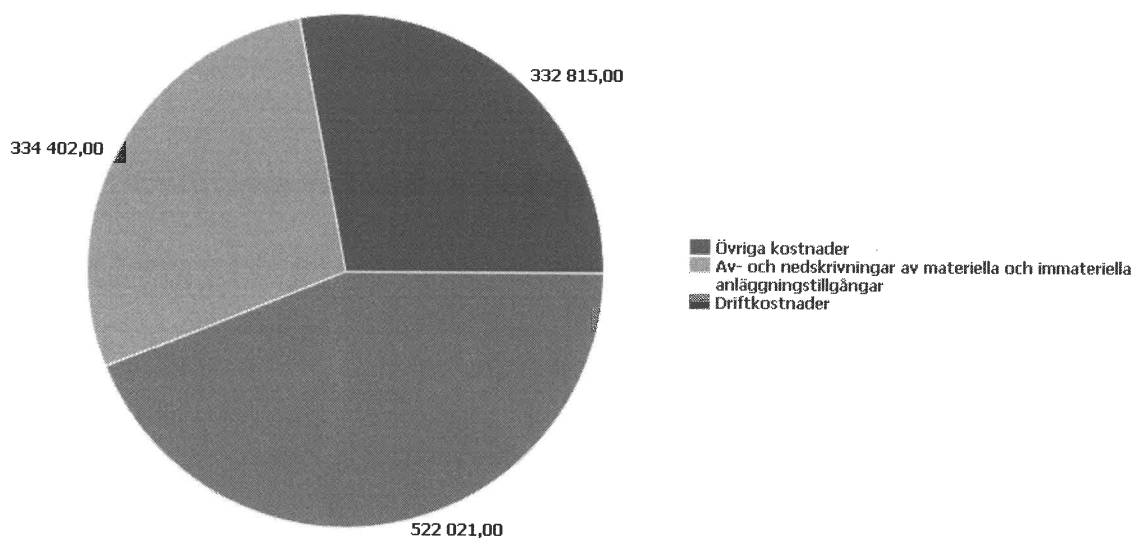
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

# Nyckeltal

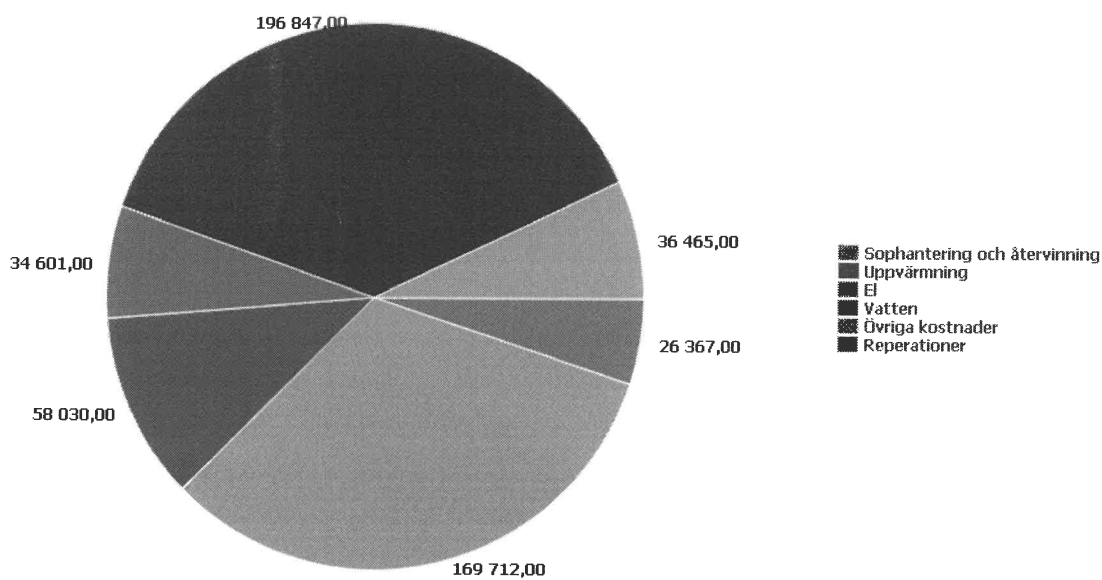
Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	522 021	1 829 601
Övriga externa kostnader	142 133	137 423
Personalkostnader	31 080	30 285
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	334 402	334 402
Finansiella poster	159 602	192 160
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 189 238</b>	<b>2 523 872</b>





## Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2020	2019
Trädgårdsskötsel extra debiterat	4 875	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	2 600
Statuskontroll	7 550	0
Rep bostäder utg för köpta tj	0	164 423
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	46 778
Rep installationer utg för köpta tj	2 009	8 738
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	3 796	4 998
Rep huskropp utg för köpta tj	9 750	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	388
Vattenskador	10 812	603 573
Vandalisering	0	2 250
UH huskropp utg för köpta tj	0	512 094
Fastighetsel	34 601	41 670
Uppvärmning	196 847	202 095
Vatten	58 030	59 191
Sophämtning	36 465	26 676
Fastighetsförsäkring	19 530	19 059
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	82 766	82 291
Fastighetsskatt	39 334	37 982
Förbrukningsmaterial	813	0
Övriga kostnader för transportmedel	14 844	14 795
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>522 021</b>	<b>1 829 601</b>



## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2020-12-31	2019-12-31
BOA	1 836 kr/kvm	1 836 kr/kvm
Belopp i kr	2020	2019
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	45	45
Fastighetsel	19	23
Fastighetsförsäkring	11	10
Fastighetsskatt	21	21
Rep bostäder utg för köpta tj	0	90
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	25
Rep huskropp utg för köpta tj	5	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	2	3
Rep installationer utg för köpta tj	1	5
Sophämtning	20	15
Statuskontroll	4	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	1
Trädgårdsskötsel extra debiterat	3	0
UH huskropp utg för köpta tj	0	279
Uppvärmning	107	110
Vandalisering	0	1
Vatten	32	32
Vattenskador	6	329
Övriga kostnader för transportmedel	8	8
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>284,33</b>	<b>996,51</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)

