

---

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Vagnshjulet 27  
Org nr: 769612-5660



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Vagnshjulet 27 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
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 77 791 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-05-18. Ekonomiska plan är registrerad och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-14.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år och det beror till stora delar på att inga underhållsåtgärder har skett under året och därmed har underhållskostnaderna blivit 0 kr för 2020. Med hänsyn till återstående swap har räntekostnaderna blivit lägre detta året.

Avskrivningen är fortfarande rak avskrivning på fastigheten, eftersom det numera är ett krav enligt K2/K3 regelverket. Föreningens kassaflöde är starkt och kommer att bli ännu starkare kommande år, då den sista swapen försvinner under 2021.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet är god och kommer att bli ännu bättre, en del av det förbättrade kassaflödet kommer man att använda till att öka amorteringen på föreningens lån under de kommande åren.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har under året förändrats från 157% till 203%. Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, detta lån samt kommande års budgeterade amortering klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 739 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 750 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vagnshjulet 5 i Malmö kommun. På fastigheten finns 2 byggnader uppförda med 32 lägenheter, samt ett garage mellan dessa byggnader. Byggnaderna är uppförda 2006. Fastighetens adress är Vagnmakarebyn 5A-5D i Bunkeflostrand.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2025-12-31 med en årlig avgäld på 193 968 kr.

Förfrågan har gjorts angående friköp av marken. Kostanden är 15 664 000 kr och med hänsyn till redan hög belåning har ärendet skjutits på framtiden.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 rum och kök	4	
2,5 rum och kök	3	
3 rum och kök	18	
3,5 rum och kök	1	
4 rum och kök	6	

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	23	
Antal p-platser	16	

Total tomtarea	3 451 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	2 694 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	2 694 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	50 189 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	50 189 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Vagnmakarebyn tillsammans med BRF Vagnshjulet 24, BRF Vagnshjulet 25, BRF Vagnshjulet 26 samt Hyreshem i Malmö. Föreningens andel är 20 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar markytor och sopstation inom området samt sköter vatten, sophantering och snöröjning inom nämnda område.

### 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 104 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** 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.

Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m<sup>2</sup>(BOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 886 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 329 kr/m<sup>2</sup>

För de närmaste 10 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 1 767 tkr, enligt föreningens underhållsplan. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 177 tkr (66 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 310 tkr (115 kr/m<sup>2</sup>).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden under de kommande 10 åren.

### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

- Nedanstående punkter utförs med egna tillgångar. 1. Energideklaration (2018)
2. Installation av solceller (2018)
  3. Genomfört underhållsplan för närmaste 30 åren (2018)
  4. Undersökt platser för laddning av el-bilar i garaget (14 platser i nuvarande el-central)
  5. Byte av värmeanläggning (2019)
  6. Backupstation till rökluckor vid strömavbrott (2019)
  7. Yta på däckets ersätts med gulbrun slipad sten samt hållar (2019)
  8. Undersökt möjlighet att mäta förbrukning av värme och varmvatten (2021 eller 2023)
  9. Undersökt möjlighet för gemensam el (kan genomföras 2021 eller 2022)
  10. Radonmätning (2020-2021)

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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sonny Olsson	Ordförande	2021
Rickard Roth	Sekreterare	2022
Christian Hansen	Ledamot	2021
Ijaz Mian Anwar	Ledamot	2021
Daniel Runhage	Ledamot	2022
Fredrik Karlströmer	Ledamot	2022

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2021

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 47 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 44 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2018-07-01 då den sänktes med 4 %. Innan dess så ändrades årsavgiften 2017-01-01 då den även då sänktes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har **styrelsen beslutat om att: sänka årsavgiften med 8,9 % från och med 2021-07-01.**

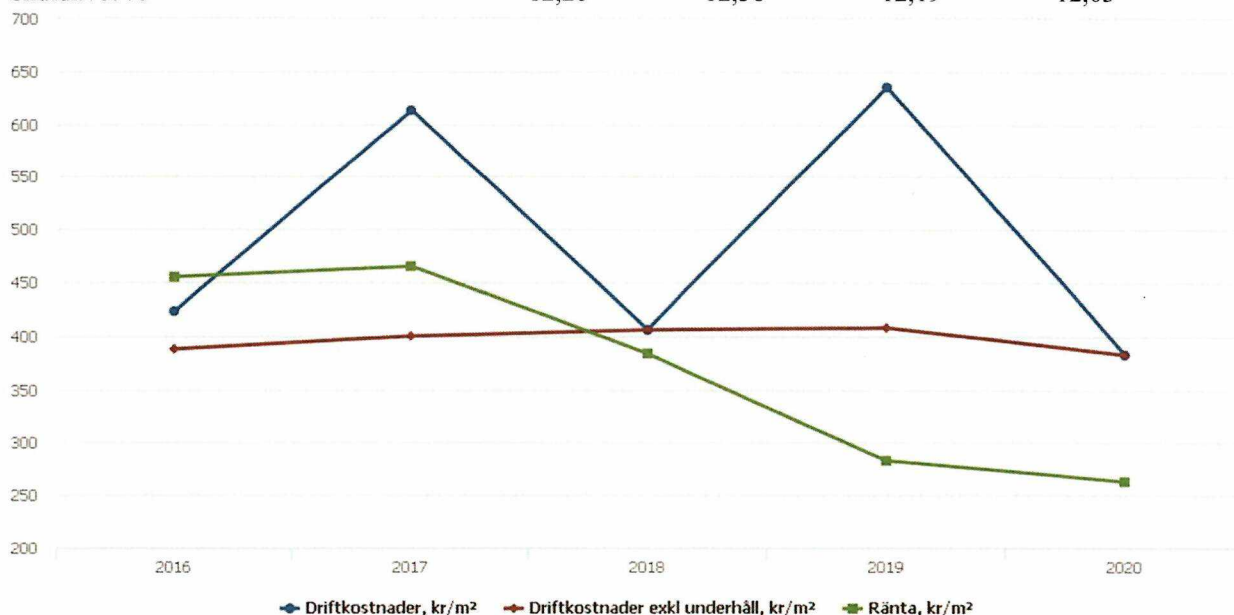
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 925 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

9

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 636	2 635	2 687	2 739	2 848
Resultat efter finansiella poster	12	-711	-319	-991	-308
Årets resultat	12	-711	-319	-991	-308
Resultat exklusive avskrivningar	750	28	420	-264	417
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	115	113	69	47	47
Balansomslutning	72 258	75 558	76 463	77 110	78 070
Soliditet %	56	56	56	56	57
Likviditet exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	203	157	207	245	327
Likviditet inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	17	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	925	925	944	963	1 004
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	383	635	406	613	423
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	383	408	406	400	388
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	263	283	384	465	455
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	115	0	85	16	182
Lån, kr/m <sup>2</sup>	12 028	12 145	12 233	12 291	12 321
Skuldkvot %	12,26	12,38	12,19	12,03	11,45



**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 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

5

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	44 609 738	0	-1 576 430	-710 575
Disposition enl. årsstämmobeslut			-710 575	710 575
Reservering underhållsfond		310 000	-310 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				11 500
<b>Vid årets slut</b>	<b>44 609 738</b>	<b>310 000</b>	<b>-2 597 005</b>	<b>11 500</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 287 004
Årets resultat	11 500
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-310 000
<b>Summa</b>	<b>-2 585 504</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>- 2 585 504</b>
--	--------------------

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

9

# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 635 644	2 634 554
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 080	8 371
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 643 724</b>	<b>2 642 925</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 032 187	-1 709 599
Övriga externa kostnader	Not 5	-127 592	-116 353
Personalkostnader	Not 6	-27 512	-30 097
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-738 751	-738 751
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 926 043</b>	<b>-2 594 800</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>717 682</b>	<b>48 125</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 344	3 670
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-708 525	-762 370
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-706 182</b>	<b>-758 700</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>11 500</b>	<b>-710 575</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>11 500</b>	<b>-710 575</b>

9



# 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	72 944 008	73 638 544
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	408 707	452 923
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>73 352 716</b>	<b>74 091 467</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>73 352 716</b>	<b>74 091 467</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-360	0
Övriga fordringar	Not 12	1 418	1 409
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	175 988	171 500
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>177 046</b>	<b>172 909</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	1 727 908	1 293 391
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 727 908</b>	<b>1 293 391</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 904 955</b>	<b>1 466 300</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>75 257 670</b>	<b>75 557 767</b>

⤵

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		44 609 738	44 609 738
Fond för yttre underhåll		310 000	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>44 919 738</b>	<b>44 609 738</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 597 004	-1 576 430
Årets resultat		11 500	-710 575
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 585 504</b>	<b>-2 287 004</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>42 334 234</b>	<b>42 322 734</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	21 603 168	32 299 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 603 168</b>	<b>32 299 750</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	10 801 582	420 000
Leverantörsskulder		184 098	183 487
Skatteskulder		3 779	22 842
Övriga skulder	Not 16	10 922	10 592
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	319 888	298 362
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 320 269</b>	<b>935 283</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>75 257 670</b>	<b>75 557 767</b>

†

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	11 500	-710 575
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	738 751	738 751
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>750 251</b>	<b>28 177</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-4 137	57 596
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	3 404	41 387
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>749 518</b>	<b>127 160</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i inventarier	0	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-315 000	-236 250
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-315 000</b>	<b>-236 250</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>434 518</b>	<b>-109 090</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>1 293 391</b>	<b>1 402 481</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>1 727 909</b>	<b>1 293 391</b>
<b>Uppllysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

7

# 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	120
Fastighetsinstallationer	Linjär	10
Solceller	Linjär	25

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	2 492 064	2 492 064
Hyror, garage	121 500	123 610
Hyror, p-platser	26 880	26 880
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 800	-8 000
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 635 644</b>	<b>2 634 554</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Övriga ersättningar ( <i>pant- &amp; överlåtelseavgifter</i> )	7 541	5 484
Inkassointäkter	540	2 340
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	7
Övriga rörelseintäkter	0	540
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>8 080</b>	<b>8 371</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Underhåll	0	-610 000
Reparationer	-103 856	-130 190
Självrisk	0	-1 500
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-51 618	-49 954
Tomträttsavgäld	-193 968	-193 968
Samfällighetsavgifter	-86 910	-128 803
Försäkringspremier	-31 226	-30 470
Kabel- och digital-TV	-98 084	-98 638
Serviceavtal	-12 930	-1 946
Obligatoriska besiktningar	-1 450	-2 928
Hisskostnader, service & besiktningar	-66 380	-62 726
Snö- och halkbekämpning	0	-3 113
Förbrukningsinventarier	-11 657	-10 896
Fordons- och maskinkostnader	0	-18 496
Fastighetsel	-31 695	-38 647
Uppvärmning	-276 061	-288 198
Städning och trädgårdsskötsel	-58 477	-31 251
Arvode teknisk förvaltning	-7 875	-7 875
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 032 187</b>	<b>-1 709 599</b>

7

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2020-01-01</b> <b>2020-12-31</b>	<b>2019-01-01</b> <b>2019-12-31</b>
Förvaltningsarvode ( <i>ekonomi &amp; underhållsplan</i> )	-70 654	-69 109
Resekostnader	0	-32
IT-kostnader	-10 648	-7 131
Arvode, yrkesrevisorer	-11 262	-10 226
Övriga förvaltningskostnader	-2 845	-4 505
Inkassokostnader	-675	-2 250
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 919	-6 977
Representation	-468	0
Telefon och porto	-5 123	-4 935
Konsultarvoden	-11 250	-8 438
Bankkostnader	-2 750	-2 750
Övriga externa kostnader	-2 000	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-127 592</b>	<b>-116 353</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2020-01-01</b> <b>2020-12-31</b>	<b>2019-01-01</b> <b>2019-12-31</b>
Styrelsearvoden	-23 700	-23 700
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-2 500
Sociala kostnader	-3 812	-3 897
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-27 512</b>	<b>-30 097</b>

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

	<b>2020-01-01</b> <b>2020-12-31</b>	<b>2019-01-01</b> <b>2019-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-694 535	-694 535
Avskrivning Installationer	-44 216	-44 216
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-738 751</b>	<b>-738 751</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2020-01-01</b> <b>2020-12-31</b>	<b>2019-01-01</b> <b>2019-12-31</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering ( <i>SBAB-sparkonto</i> )	2 259	2 953
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	84	717
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2 344</b>	<b>3 670</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-265 231	-232 863
Räntekostnader för swapar	-443 099	-529 287
Räntekostnader skattekonto	-195	-220
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-708 525</b>	<b>-762 370</b>

**Not 10 Byggnader**
**Anskaffningsvärden**

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	78 714 000	78 714 000
	<b>78 714 000</b>	<b>78 714 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>78 714 000</b>	<b>78 714 000</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**
**Vid årets början**

Byggnader	-5 075 456	-4 380 921
	<b>-5 075 456</b>	<b>-4 380 921</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-694 535	-694 535
	<b>-694 535</b>	<b>-694 535</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-5 769 991</b>	<b>-5 075 456</b>
--	-------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

	<b>72 944 008</b>	<b>73 638 544</b>
--	-------------------	-------------------

**Varav**

Byggnader	72 944 008	73 638 544
-----------	------------	------------

**Taxeringsvärden**

Bostäder	49 600 000	49 600 000
----------	------------	------------

Lokaler	589 000	589 000
---------	---------	---------

<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>50 189 000</b>	<b>50 189 000</b>
------------------------------	-------------------	-------------------

<i>varav byggnader</i>	<i>35 589 000</i>	<i>35 589 000</i>
------------------------	-------------------	-------------------

<i>varav mark</i>	<i>14 600 000</i>	<i>14 600 000</i>
-------------------	-------------------	-------------------

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

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	618 035	618 035
	<b>618 035</b>	<b>618 035</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>618 035</b>	<b>618 035</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-165 112	-120 896
	<b>-165 112</b>	<b>-120 896</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-44 216	-44 216
	<b>-44 216</b>	<b>-44 216</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Installationer	-209 328	-165 112
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-209 328</b>	<b>-165 112</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>408 707</b>	<b>452 923</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	408 707	452 923

**Not 12 Övriga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	1 418	1 409
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>1 418</b>	<b>1 409</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	35 714	31 226
Förutbetalt förvaltningsarvode	17 663	17 663
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 521	24 521
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 106	1 106
Förutbetald tomträttsavgäld	96 984	96 984
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>175 988</b>	<b>171 500</b>

↵



**Not 14 Kassa och bank**

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel, SBAB	1 015 993	713 734
Bankmedel, Nordea	2 097	3 297
Transaktionskonto Swedbank	709 818	576 360
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 727 908</b>	<b>1 293 391</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	32 404 750	32 719 750
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 801 582	-420 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>21 603 168</b>	<b>32 299 750</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,67%	2019-10-31	16 241 750,00	-16 241 750,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,67%	2020-10-30	16 478 000,00	-16 163 000,00	315 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,55%	2021-10-30	0,00	10 801 582,00	0,00	10 801 582,00
STADSHYPOTEK	0,70%	2023-10-30	0,00	10 801 584,00	0,00	10 801 584,00
STADSHYPOTEK	0,85%	2025-10-30	0,00	10 801 584,00	0,00	10 801 584,00
<b>Summa</b>			<b>32 719 750,00</b>	<b>0,00</b>	<b>315 000,00</b>	<b>32 404 750,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen har ingått följande swapavtal med Nordea:

11 803 650 kr till 3,92%, förfallodag 2021-04-30

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån ska normalt redovisas som kortfristig skuld. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Föreningen träffar banken årligen för att diskutera storlek på amortering samt ändring av bindningstid för kortfristig lån.

**Not 16 Övriga skulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld för moms	0	370
Skuld sociala avgifter och skatter	10 922	10 222
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>10 922</b>	<b>10 592</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	37 805	37 453
Upplupna elkostnader	5 116	4 452
Upplupna värmekostnader	38 214	36 004
Upplupna revisionsarvoden	10 800	10 038
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 250	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	216 703	210 415
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>319 888</b>	<b>298 362</b>

**Not 18 Ställda säkerheter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	50 000 000	50 000 000

**Not 19 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

9

**Styrelsens underskrifter**

BUNKEFLOSTRAND 2021-05-10

Ort och datum



Sonny Olsson



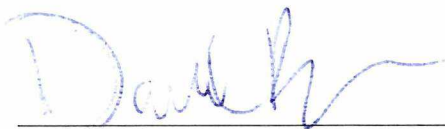
Rickard Roth



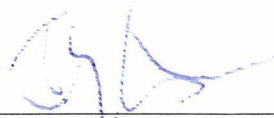
Christian Hansen



Ijaz Mian Anwar



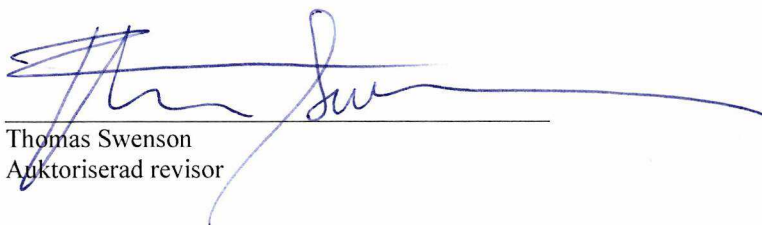
Daniel Runhage



Fredrik Karlströmer

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-26

Ernst & Young AB



Thomas Swenson  
Auktoriserad revisor

## A Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vagnshjulet 27 org.nr 769612-5660

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vagnshjulet 27 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 trygghetssätt.

### 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

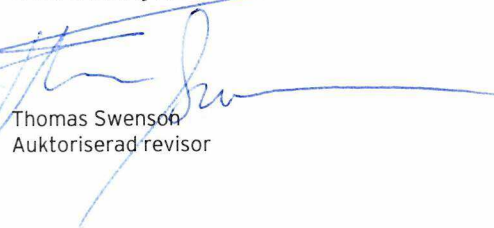
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 maj 2021

Ernst & Young AB



Thomas Swenson  
Auktoriserad revisor

---

## Att bo i BRF

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

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

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

### **Riksbyggen förvaltar**

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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 motsvaras av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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



### **Skatter och avgifter**

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

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

---

# BRF Vagnshjulet 27

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Vagnshjulet 27 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.