

---

# Årsredovisning

BRF Bragdeborg  
Org nr: 746000-1741

2020-01-01 – 2020-12-31





---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Bragdeborg 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 har sitt säte i Malmö kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-06-15. Nuvarande stadgar registrerades 2018-09-26.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 600% till 322%.

I resultatet ingår avskrivningar med 102 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 254 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bragden 4 i Malmö kommun med därpå 24 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 1945. Fastighetens adress är Bodekullsgatan 33.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Under 2016 köpte föreningen tomtmarken av Malmö kommun, tidigare hade de ett tomträttsavtal.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	4
2 rum och kök	16
3 rum och kök	4

Total tomtarea 1 023 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 1 338 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 15 800 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 15 800 000 kr

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

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

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

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2020 och visar på ett underhållsbehov på 630 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 385 tkr (288 kr/m<sup>2</sup>) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 72 kr/m<sup>2</sup>.

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

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Nya vattenledningar	1990
Gemensamma utrymmen	2014
Installationer	2014
Huskropp utvändigt	2014
Installationer	2015
Branddörrar	2019

Under 2020 har föreningen gjort en tak renovering på fastigheten som redovisas under not byggnad.

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

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Erik Sköld	Ordförande	2021
Vickie Engstrand	Vice ordförande	2021
Jörgen Persson	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Åsa Karlberg	Suppleant	2021
Fredrik Karlsson	Suppleant	2021
Sandra Wahlgren	Suppleant	2021

### Revisorer och övriga funktionärer

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

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Silvia Wieser	2021
Karin Olsson	2021

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året ändrat regelverk från K2 till K3 vilket gäller från per 2020-01-01.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 27 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 28 personer.

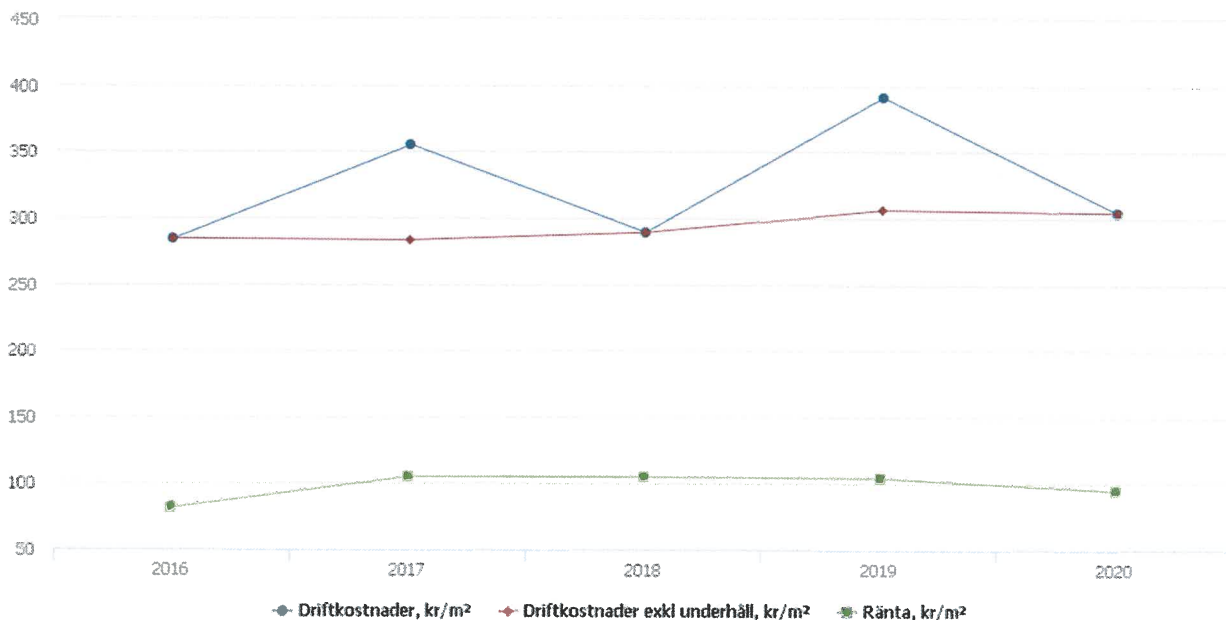
Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 jan 2020 då avgifterna höjdes med 3,0%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2021-01-01.

Årsavgifterna 2020 uppgår i genomsnitt till 681 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)


## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	912	885	857	847	834
Resultat efter finansiella poster	151	57	166	78	191
Årets resultat	151	57	166	78	191
Resultat exklusive avskrivningar	254	123	231	143	256
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	158	-237	-141	-237	133
Avsättning till underhållsfond kr/m²	72	269	278	284	92
Balansomslutning	8 309	7 170	7 111	6 979	6 907
Soliditet %	4	2	2	-1	-2
Likviditet %	322	600	622	475	446
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	681	661	641	633	623
Driftkostnader, kr/m²	304	391	289	355	284
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	304	306	289	283	284
Ränta, kr/m²	95	104	105	105	82
Underhållsfond, kr/m²	838	766	582	304	92
Lån, kr/m²	5 835	5 110	5 129	5 148	5 167

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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. 

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	18 750	1 024 766	-933 488	57 293
Disposition enl. årsstämmobeslut			57 293	-57 293
Reservering underhållsfond		95 900	-95 900	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				151 446
<b>Vid årets slut</b>	<b>18 750</b>	<b>1 120 666</b>	<b>-972 095</b>	<b>151 446</b>


## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-876 195
Årets resultat	151 446
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-95 900
<b>Summa</b>	<b>-820 650</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 802 650**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	911 592	885 072
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 735	9 084
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>917 327</b>	<b>894 156</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-407 088	-522 687
Övriga externa kostnader	Not 5	-87 003	-84 285
Personalkostnader	Not 6	-42 054	-24 969
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-102 445	-65 294
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-638 589</b>	<b>-697 235</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>278 738</b>	<b>196 921</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-127 292	-139 628
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-127 292</b>	<b>-139 628</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>151 446</b>	<b>57 293</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>151 446</b>	<b>57 293</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 9	7 409 500	6 025 929
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 409 500</b>	<b>6 025 929</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 409 500</b>	<b>6 025 929</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 619	5 955
Övriga fordringar	Not 11	6 944	6 944
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	23 233	20 524
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>35 796</b>	<b>33 422</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	863 935	1 110 730
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>863 935</b>	<b>1 110 730</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>899 731</b>	<b>1 144 152</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>8 309 231</b>	<b>7 170 081</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	18 750	18 750	
Fond för yttre underhåll	1 120 666	1 024 766	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 139 416</b>	<b>1 043 516</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-972 095	-933 488	
Årets resultat	151 446	57 293	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-820 650</b>	<b>-876 195</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>318 766</b>	<b>167 321</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	7 710 687	6 811 937
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 710 687</b>	<b>6 811 937</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	96 000	25 000
Leverantörsskulder		18 412	12 425
Skatteskulder		3 419	2 358
Övriga skulder	Not 15	19 654	11 669
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	142 293	139 371
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>279 778</b>	<b>190 823</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>8 309 231</b>	<b>7 170 081</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången till K3 har föranlett ändrade redovisningsprinciper gällande posten Byggnader och mark med övergång till komponentavskrivning. Jämförelseåret har inte omräknats enligt K3 med hänvisning till 3 kap 5§ ÅRL avseende mindre företag. I övrigt har övergången till K3 inte föranlett några ändrade redovisningsprinciper.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

## Pågående ombyggnad

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

## Värderingsprinciper m.m.

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

## Fordringar

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

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

## Materiella anläggningstillgångar

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad elinstallationer, 2001	Linjär	50
Byggnad förbättring ny komponent	Linjär	41
Byggnad tak, 2020	Linjär	40
Uteplats, 2008	Linjär	20
Byggnad Fasad	Linjär	50
Byggnad Fönster	Linjär	40
Byggnad inre ytskikt	Linjär	15
Byggnad stomme	Linjär	50
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	50
Byggnad ventilation	Linjär	25
Byggnad värmesystem	Linjär	50
Byggnad styrenhet	Linjär	15
Inventarier		5

Markvärdet 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	911 592	885 072
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>911 592</b>	<b>885 072</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	5 196	8 782
Övriga rörelseintäkter	539	302
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>5 735</b>	<b>9 084</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	0	-113 475
Reparationer	-27 512	-12 208
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-34 296	-33 048
Försäkringspremier	-15 509	-15 134
Kabel- och digital-TV	-14 110	-10 441
Obligatoriska besiktningar	-9 250	-28 911
Förbrukningsinventarier	-2 231	-5 579
Vatten	-54 350	-50 399
Fastighetsel	-33 295	-35 114
Uppvärmning	-149 181	-158 217
Sophantering och återvinning	-32 470	-25 861
Förvaltningsarvode drift	-34 884	-34 300
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-407 088</b>	<b>-522 687</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-53 652	-53 493
IT-kostnader	-6 031	-4 393
Arvode, yrkesrevisorer	-11 450	-11 000
Övriga förvaltningskostnader	-2 181	-1 250
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 731	-9 475
Representation	-534	-229
Kontorsmateriel	-2 401	-1 458
Telefon och porto	-555	-547
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1 261	0
Bankkostnader	-2 507	-2 440
Övriga externa kostnader	-1 700	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-87 003</b>	<b>-84 285</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Styrelsearvoden	-32 000	-19 000
Sociala kostnader	-10 054	-5 969
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-42 054</b>	<b>-24 969</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-98 436	0
Avskrivning Markanläggningar	-4 009	0
Avskrivningar tillkommande utgifter		-65 294
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-102 445</b>	<b>-65 294</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-127 292	-139 480
Dröjsmålsräntor leverantörsskulder	0	-6
Övriga finansiella kostnader	0	-142
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-127 292</b>	<b>-139 628</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	374 600	374 600
Mark	4 661 150	4 661 150
Tillkommande utgifter	2 689 444	2 689 444
	<b>7 725 194</b>	<b>7 725 194</b>
<b>Omklassificering till K3</b>		
Omklassificering byggnad	2 609 265	0
Omklassificering Tillkommande kostnader	-2 689 444	0
Omklassificering Markanläggning	80 179	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnad -Tak	1 486 016	0
	<b>1 486 016</b>	<b>0</b>
<b>Utrangering</b>		
Utrangering av tidigare tak	-7 490	0
	<b>-7 490</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>9 203 720</b>	<b>7 725 194</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-374 600	-374 600
Tillkommande utgifter	-1 324 665	-1 259 371
	<b>-1 699 265</b>	<b>-1 633 971</b>
<b>Omklassificering till K3 ackumulerad avskrivning</b>		
Omklassificering byggnad	-1 280 567	0
Omklassificering Tillkommande kostnader	1 324 664	0
Omklassificering Markanläggning	-44 097	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-98 436	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-65 294
Årets avskrivning markanläggningar	-4 009	0
	<b>-102 445</b>	<b>-65 294</b>
<b>Utrangering</b>		
Utrangeringar tidigare tak	7 490	0
	<b>7 490</b>	<b>0</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-1 794 220</b>	<b>-1 699 265</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>7 409 500</b>	<b>6 025 929</b>

## Not 9 Byggnader och mark

### Restvärde enligt plan vid årets slut, varav

Byggnader	2 716 278	0
Mark	4 661 150	4 661 150
Tillkommande utgifter	0	1 364 779
Markanläggningar	32 072	0

OBS! Omklassificering av anläggningar med anledning av bytet till regelverket K3.

### Taxeringsvärden

Bostäder	15 800 000	15 800 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>15 800 000</b>	<b>15 800 000</b>
varav byggnader	9 200 000	9 200 000
varav mark	6 600 000	6 600 000

## Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

### Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	129 158	129 158
	<b>129 158</b>	<b>129 158</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>129 158</b>	<b>129 158</b>

### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

#### Vid årets början

Inventarier och verktyg	-129 158	-129 158
	<b>-129 158</b>	<b>-129 158</b>

#### Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-129 158	-129 158
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-129 158</b>	<b>-129 158</b>

#### Restvärde enligt plan vid årets slut

0 0

## Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	6 944	6 944
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>6 944</b>	<b>6 944</b>



**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	17 739	15 509
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 550	3 521
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 944	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 494
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>23 233</b>	<b>20 524</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	2 176	4 058
Transaktionskonto	861 759	1 106 672
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>863 935</b>	<b>1 110 730</b>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	7 806 687	6 836 937
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-96 000	-25 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>7 710 687</b>	<b>6 811 937</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändrings dag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2020-02-25	2 336 937,00	-2 330 687,00	6 250,00	0,00
SWEDBANK		2020-04-24	1 500 000,00	-1 500 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	2,39%	2024-04-25	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
SWEDBANK	1,10%	2027-09-24	0,00	4 830 687,00	24 000,00	4 806 687,00
<b>Summa</b>			<b>6 836 937,00</b>	<b>1 000 000,00</b>	<b>30 250,00</b>	<b>7 806 687,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 96 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 384 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 7 326 687 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 15 Övriga skulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	19 654	11 669
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>19 654</b>	<b>11 669</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	26 499	16 446
Upplupna elkostnader	2 828	5 907
Upplupna värmekostnader	23 491	24 268
Upplupna revisionsarvoden	11 225	11 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	6 021
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	78 250	75 729
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>142 293</b>	<b>139 371</b>

**Not 17 Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	7 830 850	6 930 850

**Not 18 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

**Styrelsens underskrifter**

Malmö 2021- 06-01



Erik Sköld  
Ordförande



Jörgen Persson

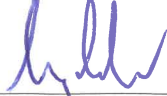


Vickie Engstrand

Vår revisionsberättelse har lämnats

Malmö 2021 – 06-03

Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak  
Auktoriserad revisor FAR

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bragdeborg, org.nr. 746000-1741

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bragdeborg 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 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 misstag.


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

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

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bragdeborg 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 3/6 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 consumerat 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 planemässiga 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 Bragdeborg

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Bragdeborg i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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)

