

---

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Fäladsgården  
Org nr: 746000-2137





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11
Revisionsberättelse	



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Fäladsgården 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 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 451% till 342%.

I resultatet ingår avskrivningar med 283 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 80 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Smedjekullen 19, i Malmö Kommun. På fastigheterna finns en byggnad med 63 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1945. Fastigheternas adress är Lundavägen 77-79 samt Smedjekullsgatan 26-68 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

### Lägenhetsfördelning

	Antal
1 rok	18
2 rok	33
3 rok	12
4 rok	1
6 rok	1

Total tomtarea	4 044 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	3 937 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	3 937 m <sup>2</sup>
Lokaler bostadsrätt	188 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	188 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	45 325 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	45 325 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

**Föreningen har ingått följande avtal**

<b>Leverantör</b>	<b>Avtal</b>
Ekonomisk Förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	Sekant
Trappstädning	Kvalitetsstäd i Vellinge
Fjärrvärme	E-ON
EI	E-ON och Luleå Energi
Kabel-TV	Com Hem AB
Bredband	Riksnet

**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 181 tkr och planerat underhåll för 410 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

Beskrivning	År	Kommentar
Säkerhetsdörrar	2014	
Målning	2014	
Golvbrunn	2014	
Målning trappor	2015	
Tvättstugor	2016	
Installationer	2016	
Markytor	2016	
Lokal	2017	
Gemensamma utrymmen	2018	
Installationen	2018	
Markytor	2018	
Gemensamma utrymmen	2019	
Relining	2019	
Dörrar och portar	2019	
Markytor	2019	

**Årets utförda underhåll**

Beskrivning	Belopp
Installationer	400 648
Markytor	7 209
Övrigt	2 100

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

**Styrelse**

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Robert Kammer	Ordförande	2022
Bengt Persson	Vice ordförande	2022
Caroline Jonsson	Sekreterare	2021
Conny Andersson	Kassör	2021
Anders Hansson	Ledamot	2022
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Viktor Wijkman	Suppleant	2021
Nellie Andersson	Suppleant	2021
Jesper Billing	Suppleant	2021

**Revisorer och övriga funktionärer**

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bengt-Olle Nilsson	Föreningsrevisor	2021
Patrik Dbaly	Föreningsrevisor	2021

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Bengt-Olle Nilsson	2021
Patrik Dbaly	2021

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två 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 78 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 79 personer.

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

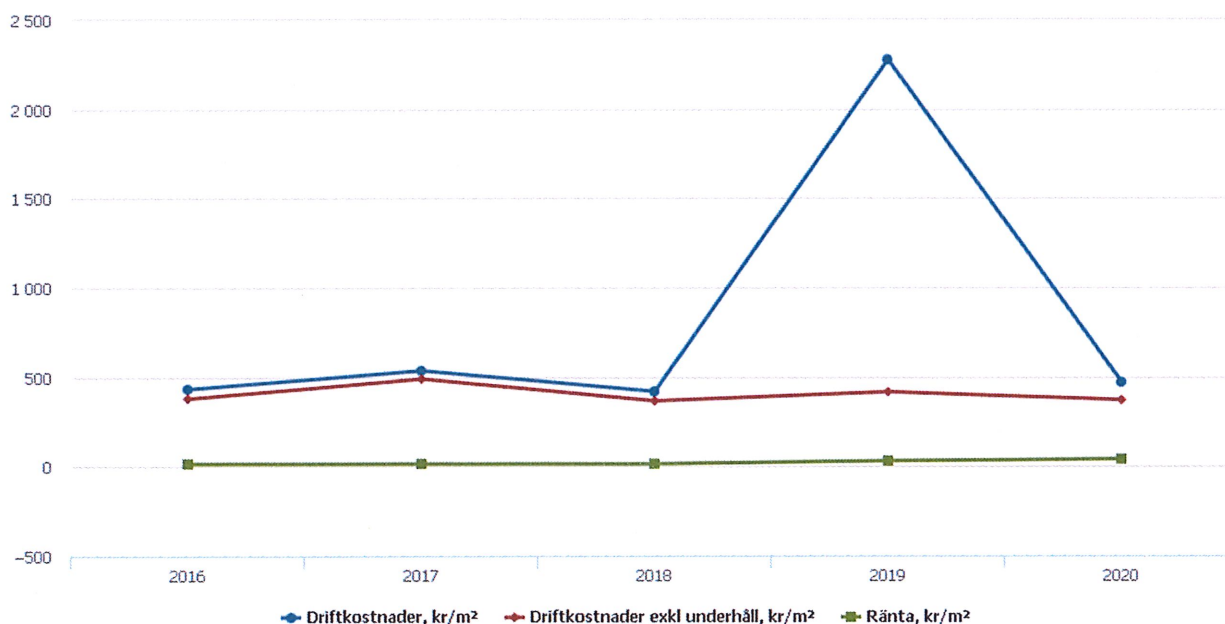
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 450 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 63 läneheter bostadsrätter.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 434	2 319	2 244	2 189	2 159
Resultat efter finansiella poster	-203	-7 877	324	-263	34
Årets resultat	-203	-7 877	324	-263	34
Resultat exklusive avskrivningar	80	-7 594	504	-83	214
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	80	-7 594	401	276	338
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	0	0	37	37	37
Balansomslutning	6 717	7 829	6 090	5 937	6 248
Soliditet %	-117	-98	3	-2	2
Likviditet %	342	451	323	214	295
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	450	420	403	385	371
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	156	156	155	161	158
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	469	2 276	418	535	432
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	370	415	365	489	379
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	41	31	15	16	16
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	113	113	113	113	113
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 473	3 582	1 332	1 386	1 393



**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.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	64 100	0	0	468 000	-334 186	-7 876 812
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-7 876 812	7 876 812
Reservering underhållsfond				0	0	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-202 874
<b>Vid årets slut</b>	<b>64 100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>468 000</b>	<b>-8 210 998</b>	<b>-202 874</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-8 210 999
Årets resultat	-202 874
<b>Summa</b>	<b>-8 413 873</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 8 413 873**

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	2 433 646	2 318 896
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 006	110 467
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 449 652</b>	<b>2 429 363</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 935 903	-9 389 821
Övriga externa kostnader	Not 5	-168 986	-217 606
Personalkostnader	Not 6	-96 059	-112 948
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-283 179	-283 179
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 484 127</b>	<b>-10 003 554</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-34 475</b>	<b>-7 574 191</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	97	76
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-168 496	-302 698
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-168 399</b>	<b>-302 622</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-202 874</b>	<b>-7 876 812</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-202 874</b>	<b>-7 876 812</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	4 243 067	4 526 246
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 243 067</b>	<b>4 526 246</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 243 067</b>	<b>4 526 246</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	8 031	50
Övriga fordringar	Not 12	41 138	41 699
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	96 889	90 611
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>146 058</b>	<b>132 360</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	2 327 730	3 170 641
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 327 730</b>	<b>3 170 641</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 473 787</b>	<b>3 303 001</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>6 716 854</b>	<b>7 829 247</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	64 100	64 100	
Fond för yttre underhåll	468 000	468 000	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>532 100</b>	<b>532 100</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-8 210 999	-334 186	
Årets resultat	-202 874	-7 876 812	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-8 413 873</b>	<b>-8 210 999</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-7 881 773</b>	<b>-7 678 899</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	13 875 000	14 775 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 875 000</b>	<b>14 775 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	450 000	
Leverantörsskulder	Not 16	79 320	446 330
Skatteskulder	Not 17	2 296	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	192 011	286 816
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>273 627</b>	<b>733 146</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>6 716 854</b>	<b>7 829 247</b>

# 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
Tillkommande utgifter	Linjär	20

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	1 769 976	1 654 776
Hyror, bostäder	9 850	10 300
Hyror, lokaler	8 400	8 400
Bränsleavgifter, bostäder	645 420	645 420
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 433 646</b>	<b>2 318 896</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	0	95 250
Övriga ersättningar	12 951	12 236
Fakturerade kostnader	1 440	1 260
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-4
Övriga rörelseintäkter	1 620	1 725
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>16 006</b>	<b>110 467</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-409 957	-7 676 008
Reparationer	-180 524	-239 495
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-93 277	-90 001
Försäkringspremier	-44 915	-43 829
Kabel- och digital-TV	-189 875	-197 571
Serviceavtal	-6 607	-738
Snö- och halkbekämpning	0	-1 781
Förbrukningsinventarier	-39 715	-41 367
Fordons- och maskinkostnader	-4 575	-4 498
Vatten	-163 362	-160 868
Fastighetsel	-69 722	-90 287
Uppvärmning	-455 390	-552 010
Sophantering och återvinning	-70 030	-66 028
Förvaltningsarvode drift	-207 953	-225 340
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 935 903</b>	<b>-9 389 821</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-88 680	-88 680
Hyra inventarier & verktyg	-15 240	0
Övriga förvaltningskostnader	-6 308	-7 199
Kreditupplysningar	-2 250	-1 800
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 423	-14 349
Kontorsmateriel	-4 918	-878
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-50	0
Konsultarvoden	-36 938	-102 650
Bankkostnader	-180	-1 730
Övriga externa kostnader	0	-320
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-168 986</b>	<b>-217 606</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-70 950	-69 750
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 000	-4 000
Övriga personalkostnader	0	-18 400
Sociala kostnader	-21 109	-20 798
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-96 059</b>	<b>-112 948</b>

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-283 179	-283 179
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-283 179</b>	<b>-283 179</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	97	76
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>97</b>	<b>76</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-168 496	-126 223
Övriga finansiella kostnader	0	-176 475
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-168 496</b>	<b>-302 698</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	1 417 000	1 417 000
Tillkommande utgifter	7 251 349	7 251 349
	<b>8 668 349</b>	<b>8 668 349</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>8 668 349</b>	<b>8 668 349</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-1 417 000	-1 417 000
Tillkommande utgifter	-2 725 103	-2 441 923
	<b>-4 142 103</b>	<b>-3 858 923</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning tillkommande utgifter	-283 179	-283 179
	<b>-283 179</b>	<b>-283 179</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-4 425 282**      **-4 142 102****Restvärde enligt plan vid årets slut****4 243 068**      **4 526 247****Varav**

Tillkommande utgifter	4 243 068	4 526 247
-----------------------	-----------	-----------

**Taxeringsvärden**

Bostäder	45 000 000	45 000 000
Lokaler	325 000	325 000

**Totalt taxeringsvärde****45 325 000**      **45 325 000***varav byggnader*

26 325 000      26 325 000

*varav mark*

19 000 000      19 000 000



**Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	8 031	50
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>8 031</b>	<b>50</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	0	980
Skattekonto	41 138	40 719
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>41 138</b>	<b>41 699</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	51 371	44 915
Förutbetalt förvaltningsarvode	21 992	22 170
Förutbetald kabel-tv-avgift	23 526	23 526
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>96 889</b>	<b>90 611</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	0	1 234
Bankmedel	212	459
Transaktionskonto	2 327 517	3 168 948
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 327 730</b>	<b>3 170 641</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	14 325 000	14 775 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-450 000	
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>13 875 000</b>	<b>14 775 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,95%	Rörligt 3-månaders	14 775 000,00	0,00	450 000,00	14 325 000,00
<b>Summa</b>			<b>14 775 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>450 000,00</b>	<b>14 325 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 450 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 800 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 12 075 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen

**Not 16 Leverantörsskulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	79 320	446 330
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>79 320</b>	<b>446 330</b>

**Not 17 Skatteskulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	2 296	0
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>2 296</b>	<b>0</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	12 500	15 128
Upplupna elkostnader	0	10 047
Upplupna värmekostnader	0	88 051
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	830	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	178 681	173 590
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>192 011</b>	<b>286 816</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	15 000 000	15 000 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

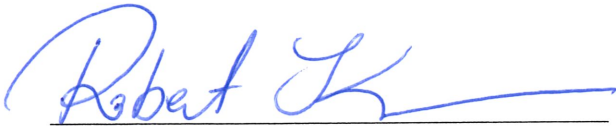
**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

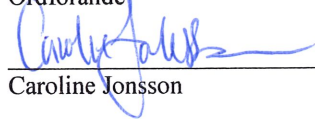


**Styrelsens underskrifter**


Malmö 2021-05-03




Robert Kammer  
Ordförande



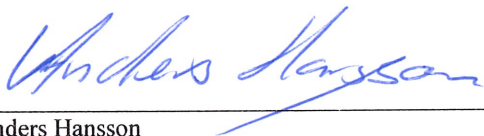
Caroline Jonsson



Bengt Persson

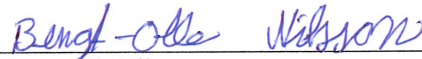


Conny Andersson

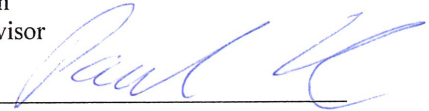


Anders Hansson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-



Bengt-Olle Nilsson  
Förtroendevald revisor



Patrik Dbaly  
Förtroendevald revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fäladsgården org nr 746000-2137

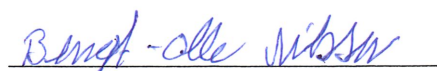
Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Fäladsgården för år 2020. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

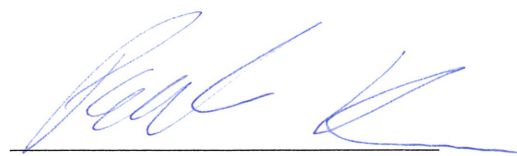
Granskningen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss en rimlig grund för våra uttalanden.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för verksamhetsåret.

Malmö den 3/5 2021

  
Bengt-Olle Nilsson

  
Patrik Dbaly

---

# 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 planliga 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 Fäladsgården

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Fäladsgården 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)

