

# Årsredovisning

BRF Kiviksgården  
Org nr: 746000-2608

2019-01-01 – 2019-12-31



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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.

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

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

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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.

Föreningen har sitt säte i Malmö Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-12-15. Nuvarande stadgar registrerades 2010-03-30.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 260% till 166%.

I resultatet ingår avskrivningar med 341 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -283 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bragden 8 i Malmö Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 35 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 1945. Fastighetens adress är Kiviksgatan 6 A-C i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	4
2 rum och kök	23
3 rum och kök	7
5 rum och kök	1

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
P-platser	14

Total tomtarea	2 724 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	1 929 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	1 929 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	24 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	16 600 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

**Föreningen har ingått följande avtal:**

<b>Leverantör</b>	<b>Avtal</b>
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
P&B Management AB	Fastighetsservice
Ownit broadband AB	Bredband
Com Hem AB	Kabel-TV

**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 16 tkr och planerat underhåll för 788 tkr. 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 juni 2019 och visar på ett underhållsbehov på 649 tkr per år för de närmaste 9 åren och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittlig evig underhållskostnad på 532 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 276 kr/m<sup>2</sup>. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 276 kr/m<sup>2</sup>.

**Årets utförda underhåll (i tkr)**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Målning av tre trapphus	336
Renovering betongsockeln	452

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

**Styrelse**


<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Viktoria Flodström	Ordförande	2020
Emma Elinsrå	Vice ordförande	2020
Fredrik Sundqvist	Sekreterare	2020
Viktor Nordh	Ledamot	2020

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Evelina Arnesson	Suppleant	2020
Magnus Svensson	Suppleant	2020
Sebastian Nilsson	Suppleant	2020

**Revisorer och övriga funktionärer**

<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Cederblads Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2020
Emil Åstrand Melin	Föreningsrevisor	2020

<b>Revisorssuppleanter</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Olle Blomberg		2020

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 ekonomi.

## Medlemsinformation

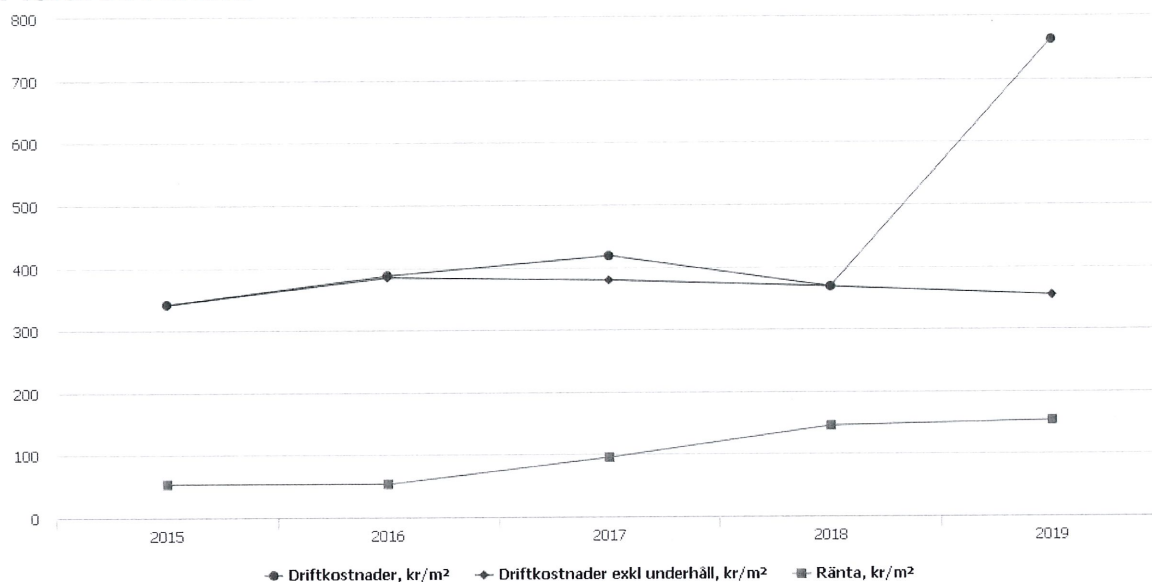
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 39 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 40 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2019 då avgifterna höjdes med 4,0 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2020-01-01.

Årsavgifterna 2019 uppgår i genomsnitt till 651 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.) Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.


## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 599	1 542	1 502	1 453	1 401
Resultat efter finansiella poster	-625	119	113	392	437
Årets resultat	-625	119	113	392	437
Resultat exklusive avskrivningar	-282	461	278	557	602
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-815	-74	-247	29	416
Avsättning till underhållsfond kr/m²	276	277	272	274	97
Balansomslutning	20 294	21 041	21 179	13 139	6 142
Soliditet %	13	15	15	23	43
Likviditet %	166	260	1 777	428	336
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	651	626	604	578	555
Bränsletillägg, kr/m²	158	154	154	154	154
Driftkostnader, kr/m²	762	368	418	387	341
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	354	368	379	384	341
Ränta, kr/m²	153	145	95	53	53
Underhållsfond, kr/m²	1 873	2 005	1 728	1 495	1 224
Lån, kr/m²	8 976	9 067	9 189	5 041	1 689

**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

	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	40 600	3 868 221	-776 730	119 133
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			119 133	-119 133
Reservering underhållsfond		532 000	-532 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-787 515	787 515	
Årets resultat				-624 785
<b>Vid årets slut</b>	<b>40 600</b>	<b>3 612 706</b>	<b>-402 082</b>	<b>-624 785</b>

## Resultatdisposition


Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-657 597
Årets resultat	-624 785
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-532 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	787 515
<b>Summa</b>	<b>-1 026 867</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning**

**- 1 026 867**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 599 098	1 542 182
Övriga rörelseintäkter	Not 3	90 296	94 504
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 689 394</b>	<b>1 636 686</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 471 751	-709 751
Övriga externa kostnader	Not 5	-150 222	-136 217
Personalkostnader	Not 6	-58 406	-55 780
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-341 415	-341 414
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 021 794</b>	<b>-1 243 162</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-332 400</b>	<b>393 524</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 818	4 791
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-295 203	-279 183
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-292 385</b>	<b>-274 392</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-623 408</b>	<b>119 133</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-624 785</b>	<b>119 133</b>


# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	19 273 848	19 603 536
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	35 180	46 906
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>19 309 027</b>	<b>19 650 442</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>19 309 027</b>	<b>19 650 442</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 12	6 802	6 802
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	33 507	54 248
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>40 309</b>	<b>61 050</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	945 010	1 329 657
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>945 010</b>	<b>1 329 657</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>985 319</b>	<b>1 390 708</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>20 294 346</b>	<b>21 041 150</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	40 600	40 600	
Fond för yttre underhåll	3 612 706	3 868 221	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>3 653 306</b>	<b>3 908 821</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-402 082	-776 730	
Årets resultat	-624 785	119 133	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 026 867</b>	<b>-657 597</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 626 439</b>	<b>3 251 224</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	17 073 750	17 255 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 073 750</b>	<b>17 255 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	240 000	235 000
Leverantörsskulder	Not 16	56 076	108 456
Skatteskulder		1 709	309
Övriga skulder	Not 17	0	1 320
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	296 372	189 841
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>594 157</b>	<b>534 926</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>20 294 346</b>	<b>21 041 150</b>

# Kassaflödesanalys

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-624 785	119 133
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	341 415	341 414
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-283 370</b>	<b>460 547</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	20 741	2 842
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	54 231	-21 949
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-208 397</b>	<b>441 439</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i byggnader & mark	0	- 8 650 000
Investeringar i inventarier	0	-58 632
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>- 8 708 632</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-176 250	-235 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-176 250</b>	<b>-235 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>- 384 647</b>	<b>- 8 502 193</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>1 329 657</b>	<b>9 831 850</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>945 010</b>	<b>1 329 657</b>
<b>Uppllysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning 		

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).  
Principerna är oförändrade jämfört med förgående år.

### 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
Stomme grund	Linjär	80
Stammar, värme	Linjär	50
Stammar, el	Linjär	40
Fasad	Linjär	50
Fönster	Linjär	50
Yttertak	Linjär	40
Ventilation	Linjär	25
Inre UH	Linjär	80
Styr och övervakning	Linjär	15
Rest	Linjär	50
Vattenstammar kök	Linjär	33
Elinstallationer	Linjär	33
Balkonger	Linjär	50
Vattenstammar kök	Linjär	33
Köksstammar	Linjär	50
Fjärrvärmecentral	Linjär	25
Vattenstammar badrum	Linjär	50
Avloppsstammar badrum	Linjär	50
Tvättstugeutrustning	Linjär	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 256 412	1 208 172
Hyror, garage	1 800	1 800
Hyror, p-platser	39 000	38 750
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 200	-1 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-958	-3 300
Bränsleavgifter, bostäder	304 044	297 960
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 599 098</b>	<b>1 542 182</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	84 840	83 160
Övriga ersättningar	4 621	10 440
Fakturerade kostnader	0	900
Övriga rörelseintäkter	835	4
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>90 296</b>	<b>94 504</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-787 515	0
Reparationer	-16 183	-27 942
Fastighetsavgift	-48 195	-46 795
Försäkringspremier	-21 843	-19 059
Kabel- och digital-TV	-87 071	-86 658
Snö- och halkbekämpning	0	-1 711
Förbrukningsinventarier	-8 029	-5 683
Fordons- och maskinkostnader	-45	0
Vatten	-69 001	-65 675
Fastighetsel	-41 532	-39 942
Uppvärmning	-270 292	-294 611
Sophantering och återvinning	-28 946	-31 057
Förvaltningsarvode drift	-93 099	-90 618
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-1 471 751</b>	<b>-709 751</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-78 502	-76 501
Arvode, yrkesrevisorer	-23 600	-16 625
Övriga förvaltningskostnader	-24 375	-5 868
Kreditupplysningar	-285	-1 848
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 977	-10 013
Representation	-5 989	-4 058
Kontorsmateriel	0	-3 423
Telefon och porto	-4 700	-5 216
Tidskrifter och facklitteratur	-451	-451
Konsultarvoden	-3 298	-6 250
Bankkostnader	-2 045	-5 965
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-150 222</b>	<b>-136 217</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-44 301	-43 497
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-500	-500
Sociala kostnader	-13 605	-11 783
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-58 406</b>	<b>-55 780</b>

#### Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-329 688	-329 688
Avskrivning Maskiner och inventarier	-11 726	-11 726
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-341 415</b>	<b>-341 414</b>

#### Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 818	3 675
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	1 116
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2 818</b>	<b>4 791</b>

#### Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-295 203	-279 105
Övriga räntekostnader	0	-78
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-295 203</b>	<b>-279 183</b>

**Not 10 Byggnader och mark  
Anskaffningsvärden**

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	15 545 781	6 895 781
Mark	6 728 996	6 728 996
	<b>22 274 777</b>	<b>13 624 777</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	0	8 650 000
	<b>0</b>	<b>8 650 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>22 274 777</b>	<b>22 274 777</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-2 671 241	-2 341 553
	<b>- 2 671 241</b>	<b>- 2 341 553</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-329 688	-329 688
	<b>- 329 688</b>	<b>- 329 688</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 3 000 929</b>	<b>- 2 671 241</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>19 273 848</b>	<b>19 603 536</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	12 544 852	12 874 540
Mark	6 728 996	6 728 996
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	24 200 000	16 600 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>24 200 000</b>	<b>16 600 000</b>
varav byggnader	14 600 000	11 400 000
varav mark	9 600 000	5 200 000



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

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	256 350	197 718
	<b>256 350</b>	<b>197 718</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Maskiner och inventarier	0	58 632
	<b>0</b>	<b>58 632</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>256 350</b>	<b>256 350</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-209 444	-197 718
	<b>- 209 444</b>	<b>- 197 718</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-11 726	-11 726
	<b>- 11 726</b>	<b>- 11 726</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-221 170	-209 444
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 221 170</b>	<b>- 209 444</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>35 180</b>	<b>46 906</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	35 180	46 906

**Not 12 Övriga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	6 802	6 802
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>6 802</b>	<b>6 802</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	22 384	21 843
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	19 583
Förutbetald renhållning	0	2 186
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 696	10 636
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	427	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>33 507</b>	<b>54 248</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	512 076	1 009 258
Transaktionskonto	432 933	320 399
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>945 010</b>	<b>1 329 657</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	17 313 750	17 490 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-240 000	-235 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>17 073 750</b>	<b>17 255 000</b>

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,77%	2022-11-25	5 612 500,00	0,00	0,00	5 612 500,00
SWEDBANK	1,33%	2024-09-25	5 377 500,00	0,00	176 250,00	5 201 250,00
SWEDBANK	1,96%	2026-08-25	6 500 000,00	0,00	0,00	6 500 000,00
<b>Summa</b>			<b>17 490 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>176 250,00</b>	<b>17 313 750,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 240 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 960 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 16 113 750 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 16 Leverantörsskulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	56 076	108 456
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>56 076</b>	<b>108 456</b>

**Not 17 Övriga skulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning hyror och avgifter	0	1 320
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>0</b>	<b>1 320</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	14 610	14 296
Upplupna räntekostnader	36 539	17 301
Upplupna elkostnader	3 681	0
Upplupna värmekostnader	44 477	0
Upplupna kostnader för renhållning	250	0
Upplupna revisionsarvoden	19 800	16 000
Upplupna styrelsearvoden	47 000	46 999
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	840	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	129 175	95 245
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>296 372</b>	<b>189 841</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	17 776 500	17 776 500

## 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.

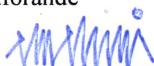
## Styrelsens underskrifter

Malms 20200223

Ort och datum



Viktoria Flodström  
Ordförande



Emma Elinsrå



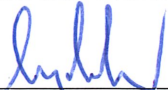
Fredrik Sundqvist



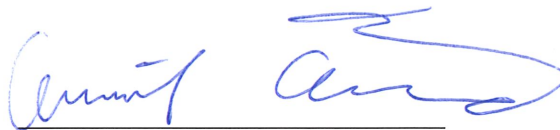
Viktor Nordh

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- 03-10

Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak  
Auktoriserad revisor FAR



Emil Åstrand Melin  
Föreningsrevisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kiviksgården, org.nr. 746000-2608

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kiviksgården för år 2019. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *föreningsrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.


#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

#### *Den auktoriserade revisorns ansvar*


Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom: 

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

#### *Föreningsrevisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. 

## 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 Kiviksgården för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 10/3 2020

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak  
Auktoriserad revisor FAR

Emil Åstrand Melin  
Föreningsrevisor

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.



## **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

## **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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 offentlighetsregler 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 offentlighetsregler 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 Kiviksgården

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Kiviksgården 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)

