

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Malmhaug  
Org nr: 746000-2756





---

# Styrelsens ord

År 2020 har varit ett unikt år på många sätt. Styrelsen satt i ett skakigt läge inför årsstämman då föregående ordförande avgick, och framtiden såg osäker ut. Utan styrelse ingen bostadsrätt. År 2020-2021 har vi dock haft en stabil och välfungerande styrelse, med aktiva och kunniga suppleanter och ledamöter som dragit sitt strå till stacken. Det har varit en kombination av veteraner och nya ansikten, det nyaste tillskottet då ordförande som var nyinflyttad bara några veckor innan årsstämman. Denna kombination har gjort att vi har fått ny luft och energi med erfarenhet och passion för vår bostadsrätt. Förhoppningsvis ser vi en lika bra mix inför nästkommande år.

Precis som många andra 50-talsbyggnader behövde Angorageten genomgå relining, vilket har gjort att kostnaderna för 2020 extra höga för underhåll. Det är en kostsam men absolut essentiell underhållsprocess, så ett nödvändigt ont som dock gör att byggnaden är mer attraktiv med detta nu bakom sig. På OVK-besiktningen framgick också att nya ventiler behövde installeras i många av lägenheterna, då ventilationsstandarden har förändrats sen huset byggdes. Spaltventiler i fönstren installerades i de relevanta rummen. Här har suppleanter varit till stor hjälp och dragit i spakarna, något vi alla ska vara väldigt tacksamma för.

Under våren 2021 utfördes en tilläggsisolering av vinden i ett av många steg som vi hoppas ta för att energieffektivisera byggnaden. Fjärrvärmens ska uppraderas, och vi tittar också på möjligheter för gemensam el, laddstationer för elbilar och solpaneler. När konkreta förslag kring elen finns kommer de presenteras för medlemmarna.

Tvättstugorna har fått sig en översyn och kommer numera få årliga inspektioner av Electrolux, och arbete pågår med att upprusta utrustningen och städningsverktygen som finns tillgängliga. Dessutom fick de sig båda en rejäl vårstädning. Allt för att göra tvätten något att se fram emot att göra. Vi hoppas ni har tålamod med processen då det kan ta lite tid att få allt på plats.

Avtalet med Triennium har uppdaterats för att stämma bättre överens med de standarder vi vill hålla. Också detta ett projekt lett av suppleanter. Med andra ord håller vi oss sysselsatta!

Vi har också fått tillökning - lokalen på hörnet konverterades till en 1-rok lägenhet som såldes och flyttades in i under tidig höst 2020. Trots många kostnader involverade i projektet så var det en lönsam affär och bidrar till ökat värde och intäkter framöver.

Framåt hoppas vi att kunna ses mer. Styrelsen har träffats ca 1 gång i månaden, delvis fysiskt och mycket digitalt, men för resten av medlemmarna har det inte ordnats några tillfällen att träffas, detta såklart på grund av pandemin. Som sagt har det varit ett unikt år på många sätt. Är detta något man vill påverka är man välkommen att söka sig till styrelsen som antingen suppleant eller ledamot, alternativt räcka upp handen för att delta i en arbetsgrupp. I en liten förening som denna finns inte så mycket utrymme att tänka "det sköter någon annan", utan det är upp till oss alla att bidra där vi kan.

Vi hoppas ni vill engagera er så som vi har engagerat oss, och ser fram emot framtiden som ser ljus ut. Nyheter publiceras på hemsidan så håll ett öga på den för uppdateringar kring vad som händer här på Sandvångsgatan 3, på brfmalmhaug.se.

Hälsningar  
Styrelsen





---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Malmhaug 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-01-15. Nuvarande stadgar registrerades 2019-01-23

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är lägre jämfört med föregående år på grund av att föreningen haft högre underhållskostnader.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 267% till 558%.

I resultatet ingår avskrivningar med 127 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -5 200 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Angorageten 18 i Malmö kommun. På fastigheterna finns en byggnad med 37 lägenheter samt 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1954. Fastigheternas adress är Sandvångsgatan 3 i Limhamn.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
----------	-------

1 rum och kök	7
2 rum och kök	24
3 rum och kök	6

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
------------	-------

Antal lokaler	1
Antal p-platser	7

Tomtarea	2 686 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	2 067 m <sup>2</sup>
Lokaler bostadsrätt	73 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	40 212 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	40 212 000 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 217 tkr och planerat underhåll för 5 096 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 552 tkr per år. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 552 tkr (258 kr/m<sup>2</sup>).

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

### Tidigare utfört underhåll Beskrivning

	År
Reglerutrustning varmvatten	2003
Elstammar och porttelefoni	2004
Tvättstuga och Tappvattenledningar	2008
Omfogning av fasad mm	2014
Målning av balkonger	2015
Påbörjad relining	2019

### Årets utförda underhåll Beskrivning

	Belopp
Relining	5 096 059



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>
Catrin Renström	Ordförande	2021
Leo Savolainen	Sekreterare	2021
Claes Aurell	Vice ordförande	2021
Anton Ljungberg	Kassör	2021

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Dario Acamovic	Suppleant	2021
Therese Lindqvist	Suppleant	2021
Alexander Goliakovich	Suppleant	2021
Olle Forkman	Suppleant	2021

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Malmö Kpmg	Auktoriserad revisor	2021
Christian Hoff	Förtroendevald revisor	2021

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Inga Gunnarsson	Avgått under året 2021
Eva Rubenson	2021
Då Inga Gunnarsson har avgått har Jenny Aurell varit medhjälpare till valberedningen.	

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har ombyggnadsprojektet där en av föreningens lokaler byggts om till en bostadsrättslägenhet färdigställts. Lägenheten såldes under tredje kvartalet och föreningen har därmed fått en högre intäkt från augusti 2020.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 50 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 51 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgiften.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 538 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

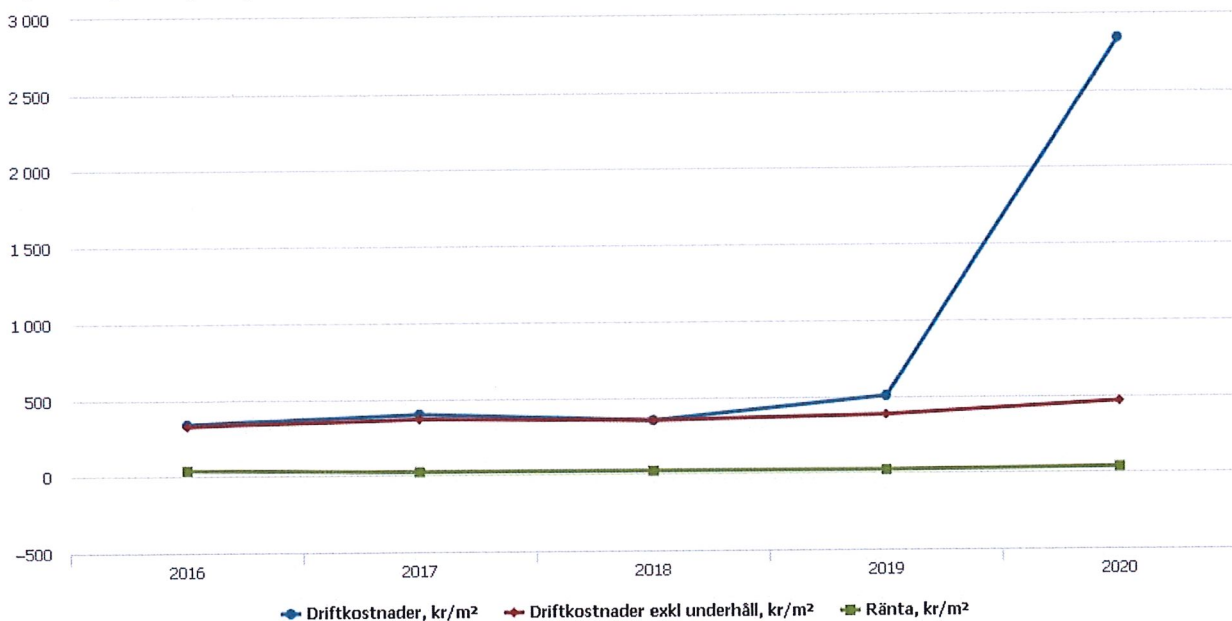




## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 468	1 382	1 382	1 381	1 363
Resultat efter finansiella poster	-5 326	24	367	197	296
Årets resultat	-5 326	24	367	197	296
Resultat exkl. avskrivningar	-5 200	134	477	322	422
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. avsättning till underhållsfond	-5 752	-411	-18	-272	-44
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	258	255	231	277	217
Balansomslutning	15 761	14 526	14 822	14 436	14 561
Soliditet %	43	73	73	71	71
Likviditet % exkl. kortfristiga lån	558	267	385	232	291
Likviditet % inkl. kortfristiga lån	124	*	*	*	*
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	546	517	517	507	497
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	137	137	137	138	145
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	2 844	505	352	398	339
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m <sup>2</sup>	464	382	352	367	327
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	33	20	21	22	37
Lån, kr/m <sup>2</sup>	4 096	1 702	1 763	1 824	1 894

\*Nyckeltal fanns ej tidigare år



**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 i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	50 700	0	10 682 650	1 742 444	-1 621 513	24 014
Disposition enl. årsstämmobeslut					24 014	-24 014
Reservering underhållsfond				552 000	-552 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-2 294 444	2 294 444	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	-1 056	1 194 250				
Årets resultat						-5 326 412
<b>Vid årets slut</b>	<b>49 644</b>	<b>1 194 250</b>	<b>10 682 650</b>	<b>0</b>	<b>144 945</b>	<b>-5 326 412</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 597 500
Årets resultat	-5 326 412
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-552 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 294 444
<b>Summa</b>	<b>-5 181 468</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 5 181 468**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 468 329	1 381 560
Övriga rörelseintäkter	Not 3	106 617	96 676
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 574 946</b>	<b>1 478 236</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-6 089 598	-1 081 445
Övriga externa kostnader	Not 5	-204 501	-141 449
Personalkostnader	Not 6	-72 682	-78 451
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-126 767	-109 682
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 493 548</b>	<b>-1 411 027</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-4 918 601</b>	<b>67 209</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-407 811	-43 195
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-407 811</b>	<b>-43 195</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-5 326 412</b>	<b>24 014</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-5 326 412</b>	<b>24 014</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	13 522 604	13 194 066
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	266 606
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 522 604</b>	<b>13 460 672</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		15 000	15 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 000</b>	<b>15 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 537 604</b>	<b>13 475 672</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		93	93
Övriga fordringar		8 405	8 693
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	74 722	47 824
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>83 220</b>	<b>56 610</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 139 883	993 891
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 139 883</b>	<b>993 891</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 223 103</b>	<b>1 050 501</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>15 760 708</b>	<b>14 526 174</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	1 243 894	-209 300	
Uppskrivningsfond	10 682 650	10 682 650	
Fond för yttre underhåll	0	1 742 444	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>11 926 544</b>	<b>12 215 794</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	144 944	-1 621 513	
Årets resultat	-5 326 412	24 014	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-5 181 468</b>	<b>-1 597 500</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>6 745 076</b>	<b>10 618 294</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	7 230 000	3 515 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 230 000</b>	<b>3 515 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	1 540 000	130 000
Leverantörsskulder		46 141	72 332
Skatteskulder		1 534	0
Övriga skulder		0	2 289
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	197 956	188 258
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 785 632</b>	<b>392 879</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>15 760 708</b>	<b>14 526 174</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-5 326 412	24 014
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	126 767	109 682
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-5 199 645</b>	<b>133 696</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-26 610	752
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-17 248	69 819
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-5 243 503</b>	<b>204 266</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i byggnader & mark	-455 306	0
Investeringar i pågående byggnation	266 606	-266 606
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-188 700</b>	<b>-266 606</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	5 125 000	-130 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	1 453 194	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>6 578 194</b>	<b>-130 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 145 991</b>	<b>-192 340</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>993 892</b>	<b>1 186 232</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>2 139 883</b>	<b>993 892</b>

## Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

## Differens mot kassa och Bank i BR

*I kassaflödesanalysen redovisas både den långfristiga och den kortfristiga delen av föreningens skulder till kreditinstitut under finansieringsverksamheten.*

*Förändring av kortfristiga skulder är därmed justerad för övriga skulder till kreditinstitut.*

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

## Redovisning av intäkter

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	Slut avskriven
Värdehöjande åtgärder, övrigt	Linjär	28
Reglerutrustning varmvatten	Linjär	20
Elstammar och porttelefoni	Linjär	50
Tvättstuga	Linjär	40
Tappvattenledning	Linjär	50
Ombyggnad lokal till lägenhet	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	1 112 909	1 052 880
Årsavgifter, lokaler	23 676	23 676
Hyror, lokaler	9 950	600
Hyror, p-platser	29 390	4 200
Hyror, övriga	0	7 800
Bränsleavgifter, bostäder	292 404	292 404
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 468 329</b>	<b>1 381 560</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	92 385	90 900
Övriga ersättningar	13 747	5 769
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	5	7
Övriga rörelseintäkter	480	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>106 617</b>	<b>96 676</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-5 096 059	-264 600
Reparationer	-216 809	-19 955
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-53 514	-51 742
Försäkringspremier	-24 818	-24 218
Kabel- och digital-TV	-92 066	-91 788
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 823	-61 252
Obligatoriska besiktningar	-29 044	0
Snö- och halkbekämpning	-1 275	-4 675
Förbrukningsinventarier	-5 257	-19 720
Fordons- och maskinkostnader	0	-317
Vatten	-88 149	-68 270
Fastighetsel	-70 865	-46 643
Uppvärmning	-231 379	-247 034
Sophantering och återvinning	-41 504	-44 788
Fastighetsskötsel	-133 035	-136 441
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-6 089 598</b>	<b>-1 081 445</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode	-89 999	-95 524
IT-kostnader	-8 209	0
Arvode, yrkesrevisor	-15 250	-15 238
Övriga förvaltningskostnader	-15 988	-3 138
Kreditupplysningar	-225	-2 100
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 625	-6 026
Representation	-1 795	-1 750
Kontorsmateriel	-3 375	-1 439
Tidskrifter och facklitteratur	-451	-451
Konsultarvoden	0	-12 188
Bankkostnader	-2 560	-2 300
Övriga externa kostnader*	-56 025	-1 297
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-204 501</b>	<b>-141 449</b>

\*Omkostnader i samband med lägenhetsförsäljning ingår i denna post





**Not 6 Personalkostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-51 000	-48 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-4 500
Övriga kostnadsersättningar	-2 148	-995
Övriga personalkostnader	-900	-8 400
Sociala kostnader	-15 634	-16 256
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-72 682</b>	<b>-78 451</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-126 767	-109 682
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-126 767</b>	<b>-109 682</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-71 367	-43 183
Övriga räntekostnader	-50	-12
Övriga finansiella kostnader	-336 394	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-407 811</b>	<b>-43 195</b>



**Not 9 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	984 650	984 650
Mark	138 350	138 350
Tillkommande utgifter	4 275 606	4 275 606
	<b>5 398 606</b>	<b>5 398 606</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Tillkommande utgifter	455 306	0
	<b>455 306</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>5 853 912</b>	<b>5 398 606</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-984 650	-984 650
Tillkommande utgifter	-1 902 546	-1 792 858
	<b>-2 887 196</b>	<b>-2 777 508</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-126 762	-109 682
	<b>-126 762</b>	<b>-109 682</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-3 013 957</b>	<b>-2 887 190</b>
<b>Ackumulerade upp- och nedskrivningar</b>		
Ingående uppskrivningar	10 682 650	10 682 650
	<b>10 682 650</b>	<b>10 682 650</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>13 522 604</b>	<b>13 194 066</b>
<b>Varav</b>		
Mark	10 821 000	10 821 000
Tillkommande utgifter	2 701 604	2 373 066
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	40 000 000	40 000 000
Lokaler	212 000	212 000
	<b>40 212 000</b>	<b>40 212 000</b>
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>40 212 000</b>	<b>40 212 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>20 012 000</i>	<i>20 012 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>20 200 000</i>	<i>20 200 000</i>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	28 372	24 818
Förutbetald kabel-tv-avgift	23 051	23 006
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 299	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>74 722</b>	<b>47 824</b>

**Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	8 770 000	3 645 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-152 500	-130 000
Lån som omsätts inom 12 månader	-1 387 500	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>7 230 000</b>	<b>3 515 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats <sup>*</sup>	Villkors ändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,37%	2021-04-28	1 450 000,00	0,00	50 000,00	1 400 000,00
SEB	0,94%	2023-04-28	0,00	3 000 000,00	45 000,00	2 955 000,00
SEB	0,77%	2024-09-28	2 195 000,00	0,00	80 000,00	2 115 000,00
SEB	0,91%	2025-06-28	0,00	2 300 000,00	0,00	2 300 000,00
<b>Summa</b>			<b>3 645 000,00</b>	<b>5 300 000,00</b>	<b>175 000,00</b>	<b>8 770 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 1 387 500 kr villkorsändras och 152 500 kr amorteras varför totalt 1 540 000 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 7 230 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 7 820 000 kr.

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	467	234
Upplupna driftskostnader	10 786	10 786
Upplupna elkostnader	5 887	1 138
Upplupna värmekostnader	40 303	39 718
Upplupna kostnader för renhållning	653	0
Upplupna revisionsarvoden	15 375	15 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 177
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 810	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	120 675	118 705
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>197 956</b>	<b>188 258</b>



**Not 13 Ställda säkerheter****2020-12-31****2019-12-31**

Fastighetsinteckningar

8 912 500

5 107 500

**Not 14 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

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

**Styrelsens underskrifter**

Malmö 2021-

\_\_\_\_\_  
Catrin Renström\_\_\_\_\_  
Leo Savolainen\_\_\_\_\_  
Claes Aurell\_\_\_\_\_  
Anton Ljungberg

Vår revisionsberättelse har lämnats, Malmö 2021-

\_\_\_\_\_  
KPMG AB  
Peter Cederblad  
Auktoriserad revisor\_\_\_\_\_  
Christian Hoff  
Förtroendevald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557447411014

## Dokument

### Årsredovisning 2020

Huvuddokument

25 sidor

Startades 2021-05-25 12:14:11 CEST (+0200) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2021-05-26 15:34:30 CEST (+0200)

## Initierare

### Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

## Signerande parter

### Christian Hoff (CH)

BRF Malmhaug (Förtroendevald revisor)

mail@christianhoff.eu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CHRISTIAN HOFF"

Signerade 2021-05-25 13:38:27 CEST (+0200)

### Leo Savolainen (LS)

BRF Malmhaug (Ledamot)

leosavolainen@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEO  
SAVOLAINEN"

Signerade 2021-05-25 12:28:17 CEST (+0200)

### Peter Cederblad (PC)

BRF Malmhaug (Auktoriserad revisor, KPMG)

peter.cederblad@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"PETER CEDERBLAD"

Signerade 2021-05-26 15:34:30 CEST (+0200)

### Claes Aurell (CA)

BRF Malmhaug (Ledamot)

claes.aurell@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Claes Bertil Aurell"

Signerade 2021-05-25 12:16:45 CEST (+0200)

Anton Ljungberg (AL)

Catrin Renström (CR)



# Verifikat

Transaktion 09222115557447411014

BRF Malmhaug (Ledamot)  
*antonljungberg.se@gmail.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANTON LJUNGBERG"  
Signerade 2021-05-25 12:15:02 CEST (+0200)*

BRF Malmhaug (Ordförande)  
*catrin.renstrom@gmail.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CATRIN RENSTRÖM"  
Signerade 2021-05-25 16:06:38 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Malmhaug, org. nr 746000-2756

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Malmhaug för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 BRF Malmhaug 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 förtlöpa 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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

KPMG AB

Peter Cederblad  
Auktoriserad revisor

Christian Hoff  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557447411279

## Dokument

**Revisionsberättelse 2020 Malmhaug**  
Huvuddokument  
2 sidor  
*Startades 2021-05-25 12:16:39 CEST (+0200) av  
Riksbyggen (R)  
Färdigställt 2021-05-26 15:33:55 CEST (+0200)*

## Initierare

**Riksbyggen (R)**  
Riksbyggen  
Org. nr 702001-7781  
*noreply@riksbyggen.se*

## Signerande parter

**Christian Hoff (CH)**  
BRF Malmhaug (Förtroendevald revisor)  
*mail@christianhoff.eu*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CHRISTIAN HOFF"  
Signerade 2021-05-25 13:36:51 CEST (+0200)*

**Peter Cederblad (PC)**  
BRF Malmhaug (Auktoriserad revisor, KPMG)  
*peter.cederblad@kpmg.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"PETER CEDERBLAD"  
Signerade 2021-05-26 15:33:55 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

### **Interimsfordringar**

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte 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 planerliga 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 Malmhaug

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Malmhaug 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)

