

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Kvarnberget  
Org nr: 735000-1017



---

# 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, arvas 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.

## Ordförande har ordet!

*Brf Kvarnberget, det är vi det!*

*Tillsammans är vi den styrka som tar oss igenom det mesta, vi har en härlig sammanhållning och en tillit till varandra trots rådande omständigheter. Vi alla har på något sätt stöttat och hjälpt varandra när behovet har uppstått.*

*Trots att vi inte har kunnat ses på vanligt vis så har känslan av samhörighet växt sig starkare.*

*Sitter inne i värmen och tittar ut till detta förskräckliga väder där det bara vräker ner tung blötsnö, funderar på när skall detta sluta. Men vädret ger också mycket glädje, för det är ju ute vi skall vara och umgås med nära och kära på säkert avstånd.*

*Tänk att vi i över ett år har kämpat med en världspandemi, en Covid som inte vill släppa taget. Alla känner eller vet vi någon som drabbats, tyvärr vet inte vem som drar nitlotten. Det är därför fortfarande viktigt att hålla avstånd och ha god handhygien.*

*På grund av pandemin så har det mesta gått på halvfart, men allt rullar på som vanligt och allt fungerar som det sig bör. Det som några säkert redan märkt är att nu kommer digitalskärmarna upp som vi har pratat om så många gånger. Namnen blir separata på vanligt sätt i entrén i mindre format. All information och nyheter som händer i föreningen kommer på den digitala tavlan. Kan nämna att det är ingen tv, utan en skärm, och den styrs och hanteras av Gunnar.*

*Vill passa på och tacka Alla som hjälper till i föreningen, men framför allt till Christina Eek som lägger sin varma hand över vår gemensamhetslokal. Till Maj-Britt Hjertsson och Bibbi Nordbäck och Barbro Nilsson som vattnar våra blommor på gården. Till Åke Söderlind, Ulf Svensson och Hans-Åke Svensson som fixar och donar med de mesta i våra hus. Sist men inte minst till er alla i styrelsen!*

*Vi är ett gott gäng som har tankar och mål för föreningens bästa i rätt riktning, framåt!*

*Nu håller vi ut och inväntar vaccinet, så kanske det snart blir en ljusare tid framför oss.*

*Ett citat från vår kära Alfons Åberg, denna kloka lilla sagofigur:*

*Om man alltid har roligt så märker man inte att man har roligt. ....*

*därför måste man också ha tråkigt ibland.*

*Nu har vi haft en ofrivillig tråkig period och längta efter den bättre, när det sker, ja då får vi slå till med riktigt stor fest och krama om varandra!*

*Styrelsen tackar föreningen för förtroendet att förvalta våra hus till det bästa möjliga!*

*Vid tangenterna*

*Ordförande Monica Svensson*

---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kvarnberget får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret

2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Karlskrona Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1965-05-06. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1969-03-31 och nuvarande stadgar registrerades 1989-06-17.

Årets resultat är 176 tkr lägre än föregående år. Avskrivningskostnaderna och driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år. Föreningen har haft ökade reparationskostnader.

Årets resultat jämfört med budget blev sämre med 17 tkr. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsåret har under året förändrats från 159% till 199%

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

Föreningens likviditet inklusive dessa kortfristiga lån har förändrats under året från 159% till 40%.

I resultatet ingår avskrivningar med 870 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 397 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Väderkvarnen 20 i Karlskrona Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 56 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1965. Fastigheternas adress är Östergatan 4 och 6 i Karlskrona.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Styrelseförsäkring ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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

## Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	2
2 rum och kök	28
3 rum och kök	26

## Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Garage	49

Total tomtarea	2 425 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	3 993 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	869 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	44 522 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	44 522 000 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 113 tkr och planerat underhåll för 0 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 april 2020 och visar på ett underhållsbehov på 2 512 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 251 tkr (63 kr/m<sup>2</sup>) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 75 kr/m<sup>2</sup>.

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

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fönsterbyte	2006	
Balkongrenovering	2009	
Fasadrenovering	2013	Genom hydrofobgrering.
Takrenovering	2013	
Hiss	2016	Bytt på Östergatan 6.
Fläktar på taken	2016	
Stambyte	2019	inklusive nya badrum
Elinstallationer	2019	
Innergård	2019	förstärkning av garage
Renovering av entréer	2020	
Grindar	2020	

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>
Monica Svensson	Ordförande	2021
Stig-Ove Nilsson	Vice ordförande	2021
Bibbi Nordbäck	Sekreterare	2021
Hans Åke Svensson	Ledamot	2022
Åke Söderlind	Ledamot	2022

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Gunnar Wijk	Suppleant	2021
Björn Gladher	Suppleant	2022

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Kjell Hartvig	Förtroendevald revisor	2021
Ernst & Young Ab	Auktoriserad revisor	2021

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Roland Johansson	2021
Lovisa Furingsten	2021

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 67 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 67 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2019 då avgifterna höjdes med 10 %.

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

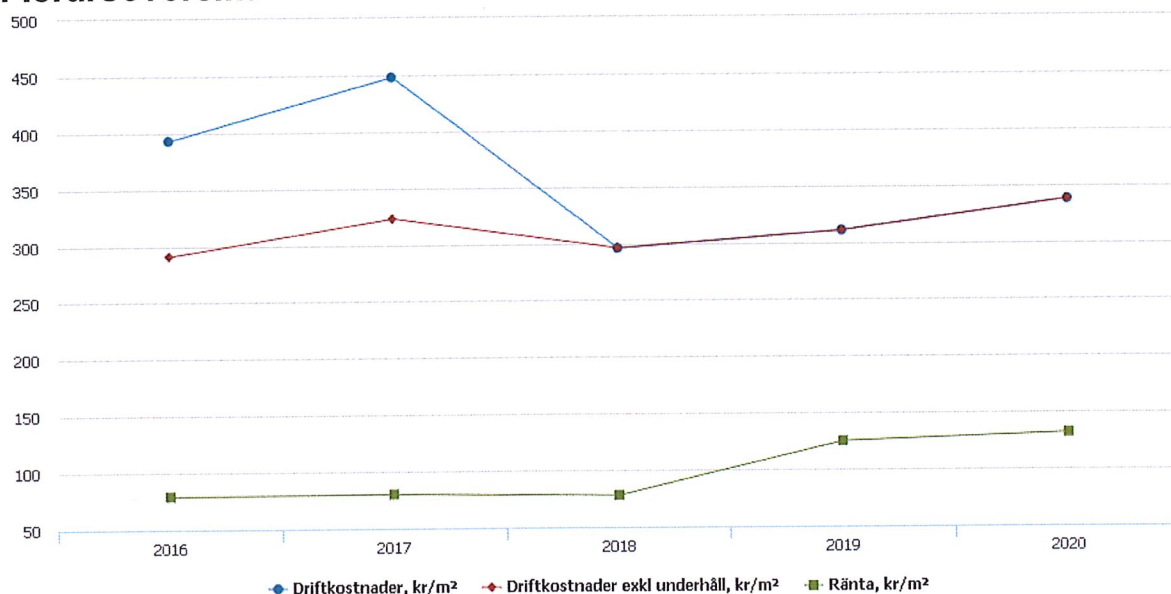
Årsavgifterna 2020 uppgår i genomsnitt till 792 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 56 bostadsrätter placerade (föregående år 56 st).

ah

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 342	3 342	3 058	2 925	2 569
Resultat efter finansiella poster	527	702	755	373	-175
Årets resultat	527	702	755	373	-175
Resultat exklusive avskrivningar	1 397	1 439	1 135	782	234
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 097	1 146	835	282	-166
Avsättning till underhållsfond kr/m²	75	75	62	124	82
Balansomslutning	41 748	41 773	38 002	18 303	18 495
Soliditet %	12	11	10	16	14
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	199	159	133	361	304
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	40				
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	792	792	720	690	600
Driftkostnader, kr/m²	342	311	296	448	393
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	342	311	296	323	291
Ränta, kr/m²	134	125	78	80	79
Underhållsfond, kr/m²	602	521	446	372	311
Lån, kr/m²	8 933	9 077	7 469	3 007	3 094

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

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



## Förändringar i eget kapital

Fritt

Eget kapital i kr	Medlems- insatser	Reservfond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	394 374	54 574	2 104 808	1 182 060	702 480
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				702 480	-702 480
Reservering underhållsfond			300 000	-300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					526 883
Vid årets slut	394 374	54 574	2 404 808	1 584 540	526 883

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 884 540
Årets resultat	526 883
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-300 000
<b>Summa</b>	<b>2 111 423</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **2 111 423**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 342 490	3 341 809
Övriga rörelseintäkter	Not 3	284 924	282 692
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 627 413</b>	<b>3 624 501</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 367 231	-1 256 244
Övriga externa kostnader	Not 5	-142 745	-166 590
Personalkostnader	Not 6	-186 390	-208 044
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-869 633	-736 155
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 565 998</b>	<b>-2 367 034</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 061 415</b>	<b>1 257 467</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	58	5 321
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-534 590	-560 307
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-534 532</b>	<b>-554 986</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>526 883</b>	<b>702 480</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>526 883</b>	<b>702 480</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	39 162 936	39 835 805
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	95 941	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>39 258 877</b>	<b>39 835 805</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>39 258 877</b>	<b>39 835 805</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	49 480	11 845
Övriga fordringar	Not 13	60 510	63 422
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	76 603	49 899
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>186 593</b>	<b>125 166</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	2 302 363	1 812 160
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 302 363</b>	<b>1 812 160</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 488 955</b>	<b>1 937 326</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>41 747 832</b>	<b>41 773 132</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	394 374	394 374	
Reservfond	54 574	54 574	
Fond för yttre underhåll	2 404 808	2 104 808	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 853 756</b>	<b>2 553 756</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	1 584 540	1 182 060	
Årets resultat	526 883	702 480	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 111 423</b>	<b>1 884 540</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>4 965 179</b>	<b>4 438 296</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	30 560 000	36 115 274
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>30 560 000</b>	<b>36 115 274</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	5 555 274	581 900
Leverantörsskulder		112 958	57 839
Övriga skulder	Not 17	112 947	112 820
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	441 474	467 003
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 222 653</b>	<b>1 219 562</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>41 747 832</b>	<b>41 773 132</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3). 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 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
Byggnader	Linjär	5-50
Standardförbättringar	Linjär	10-20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

oh

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	3 161 856	3 161 856
Hyror, lokaler	3 600	3 600
Hyror, garage	197 880	196 020
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-25 400	-23 950
Elavgifter	4 554	4 283
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 342 490</b>	<b>3 341 809</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Balkonginglasning	275 304	273 239
Övriga ersättningar	9 439	6 270
Övriga rörelseintäkter	181	3 183
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>284 924</b>	<b>282 692</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Reparationer	-113 045	-32 232
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-87 244	-84 332
Försäkringspremier	-41 488	-40 474
Kabel- och digital-TV	-21 293	-21 170
Systematiskt brandskyddsarbete	-41 480	-18 223
Serviceavtal	0	-4 574
Obligatoriska besiktningar	-23 991	-45 370
Bevakningskostnader	-29 500	-7 244
Övriga utgifter, köpta tjänster	-7 622	-4 630
Snö- och halkbekämpning	0	-6 538
Förbrukningsinventarier	-28 261	-26 553
Vatten	-184 947	-171 280
Fastighetsel	-96 841	-99 204
Uppvärmning	-434 459	-452 165
Sophantering och återvinning	-37 006	-40 245
Förvaltningsarvode drift	-220 053	-202 010
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 367 231</b>	<b>-1 256 244</b>

ah

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Fritidsmedel	0	-31 900
Förvaltningsarvode administration	-76 409	-76 185
IT-kostnader	-8 566	-10 806
Arvode, yrkesrevisorer	-11 000	-10 250
Övriga förvaltningskostnader	-13 712	-6 300
Kreditupplysningar	-241	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 207	-7 210
Kontorsmateriel	-1 868	-4 425
Telefon och porto	-7 323	-4 736
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-7 269	0
Serviceavgifter	-5 600	0
Bankkostnader	-1 550	-3 425
Övriga externa kostnader	0	-10 679
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-142 745</b>	<b>-166 590</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-81 378	-81 378
Sammanträdesarvoden	-37 350	-42 100
Övriga ersättningar	0	-6 598
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-38 400	-46 400
Övriga kostnadsersättningar	0	-378
Sociala kostnader	-29 262	-31 190
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-186 390</b>	<b>-208 044</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-745 213	-684 395
Avskrivningar Standardförbättringar	-121 112	-51 760
Avskrivning Maskiner och inventarier	-3 308	0
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-869 633</b>	<b>-736 155</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	58	5 321
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>58</b>	<b>5 321</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-534 590	-504 307
Övriga finansiella kostnader	0	-56 000
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-534 590</b>	<b>-560 307</b>

sh



**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	36 057 315	14 404 814
Mark	247 400	247 400
Standardförbättringar	4 644 016	286 959
	<b>40 948 731</b>	<b>14 939 173</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	175 088	21 652 501
Standardförbättringar	18 368	4 357 057
	<b>193 456</b>	<b>26 009 558</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>41 142 187</b>	<b>40 948 731</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-1 037 851	-353 456
Standardförbättringar	-75 075	-23 315
	<b>-1 112 926</b>	<b>-376 771</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-745 213	-648 395
Årets avskrivning standardförbättringar	-121 112	-51 760
	<b>-866 325</b>	<b>-700 155</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-1 979 251</b>	<b>-1 076 926</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>39 162 936</b>	<b>39 835 805</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	34 449 339	35 019 464
Mark	247 400	247 400
Standardförbättringar	4 466 197	4 568 941
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	43 800 000	43 800 000
Lokaler	722 000	722 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>44 522 000</b>	<b>44 522 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>32 722 000</i>	<i>32 722 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 800 000</i>	<i>11 800 000</i>

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

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	197 349	197 349
Installationer	263 642	263 642
	<b>460 991</b>	<b>460 991</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg	99 249	0
	<b>99 249</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>560 240</b>	<b>460 991</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-197 349	-197 349
Installationer	-263 642	-263 642
	<b>-460 991</b>	<b>-460 991</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-3 308	0
	<b>-3 308</b>	<b>0</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-3 308	
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-464 299</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>95 941</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	95 941	0
<b>Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar</b>		
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	49 480	9 595
Kundfordringar	0	2 250
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>49 480</b>	<b>11 845</b>
<b>Not 13 Övriga fordringar</b>		
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Skattefordringar	6 949	9 861
Skattekonto	53 561	53 561
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>60 510</b>	<b>63 422</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	47 502	41 488
Förutbetalda driftkostnader	3 183	3 088
Förutbetalt förvaltningsarvode	19 102	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 346	5 323
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 470	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>76 603</b>	<b>49 899</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	31 780	19 272
Transaktionskonto	2 270 582	1 792 888
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 302 363</b>	<b>1 812 160</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	36 115 274	36 697 174
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-400 000	-581 900
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 155 274	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>30 560 000</b>	<b>36 115 274</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,60%	2021-02-02	578 698,00	0,00	39 996,00	538 702,00
STADSHYPOTEK	1,60%	2021-03-13	538 476,00	0,00	21 904,00	516 572,00
STADSHYPOTEK	1,80%	2021-04-30	4 220 000,00	0,00	120 000,00	4 100 000,00
STADSHYPOTEK	1,60%	2022-04-30	4 220 000,00	0,00	120 000,00	4 100 000,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2023-04-30	4 220 000,00	0,00	120 000,00	4 100 000,00
STADSHYPOTEK	1,17%	2023-12-01	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,53%	2024-01-30	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,53%	2024-04-30	2 970 000,00	0,00	60 000,00	2 910 000,00
STADSHYPOTEK	1,53%	2024-04-30	4 950 000,00	0,00	100 000,00	4 850 000,00
STADSHYPOTEK	1,49%	2030-09-01	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>36 697 174,00</b>	<b>0,00</b>	<b>581 900,00</b>	<b>36 115 274,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra tre lån på totalt 5 155 274 kr som därför klassificeras som kortfristiga skulder.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 400 tkr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

**Not 17 Övriga skulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	19 372	20 872
Skuld för moms	14 130	15 210
Skuld sociala avgifter och skatter	78 045	76 738
Övrig skuld	1 400	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>112 947</b>	<b>112 820</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	400	400
Upplupna räntekostnader	59 667	60 923
Upplupna elkostnader	8 363	8 504
Upplupna värmekostnader	66 636	69 683
Upplupna kostnader för renhållning	2 769	4 568
Upplupna styrelsearvoden	4 000	4 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 375	21 110
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	292 264	297 815
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>441 474</b>	<b>467 003</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Företagsinteckning	37 125 000	37 125 000

---

#### **Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

---

#### **Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

## Styrelsens underskrifter

Karlskrona 2021-02-15

Ort och datum




Monica Svensson



Bibbi Nordbäck



Stig Ove Nilsson



Åke Söderlind



Hans Åke Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats

1 / 3 - 2021



Anders Håkansson  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB



Kjell Hartvig  
Förtroendevald revisor



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KVARNBERGET, org.nr 735000-1017

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KVARNBERGET för år 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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.

#### De auktoriserade revisorernas 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 att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### **Den förtroendevalde revisorns ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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**

#### **Uttalande**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KVARNBERGET för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### **Grund för uttalande**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer 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 vårt uttalande.

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

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

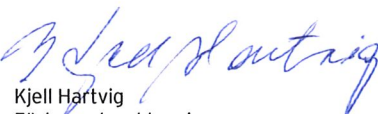
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas 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 överträdelse 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.

Karlskrona den 1 / 3 2021

Ernst & Young AB

  
Anders Håkansson  
Auktoriserad revisor

  
Kjell Hartvig  
Förtroendevald revisor



---

# 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 lägenhetsstorlek 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 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 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 Kvarnberget

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

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

