

Årsredovisning

BRF Kiviksgården
Org nr: 746000-2608

2020-01-01 – 2020-12-31



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

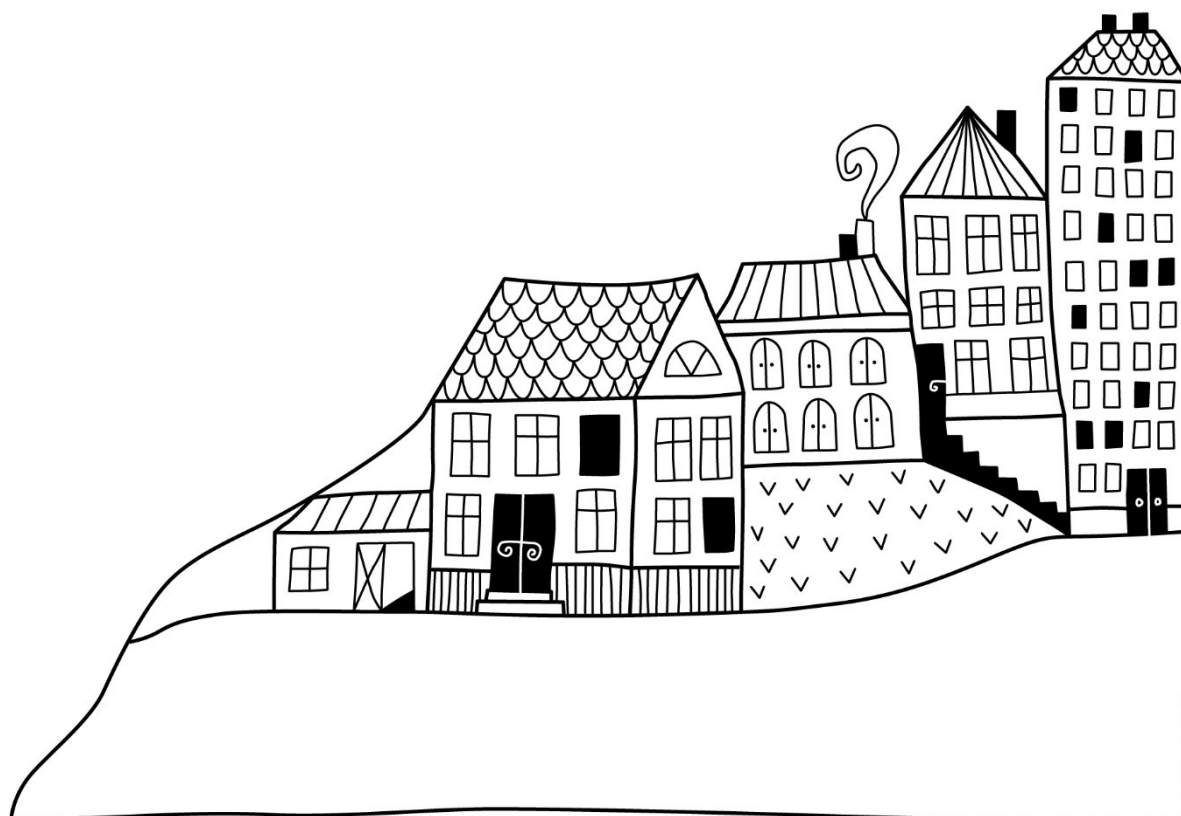
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kiviksgården 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. Föreningen har sitt säte i Malmö Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-12-15. Nuvarande stadgar registrerades 2020-09-02.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 166% till 211%.

I resultatet ingår avskrivningar med 341 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 511 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	14

Total tomtarea	2 724 m ²
Bostäder bostadsrätt	1 929 m ²
Total bostadsarea	1 929 m ²

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

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
P&B Management AB	Fastighetservice
Ownit broadband AB	Bredband
Com Hem AB	Kabel-TV

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 73 och planerat underhåll för 0. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juni 2020 och visar på ett underhållsbehov på 838 tkr per år för de närmaste 9 åren och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittlig evig underhållskostnad på 542 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 281 kr/m². Avsättning för verksamhetsåret har skett med 281 kr/m².

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Viktoria Flodström	Ordförande	2021
Emma Elinsrå	Ledamot	2021
Viktor Nordh	Ledamot	2021
Rebecca Stewart	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Martin Lindblom	Suppleant	2021
Sebastian Andreasson Nilsson	Suppleant	2021
Stina Brunngård	Suppleant	2021
Johan Karlsson	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Cederblads Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2021
Evelina Arnesson	Föreningsrevisor	2021

Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Fredrik Sundqvist		2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 40 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 42 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2020 då avgifterna höjdes med 3%.

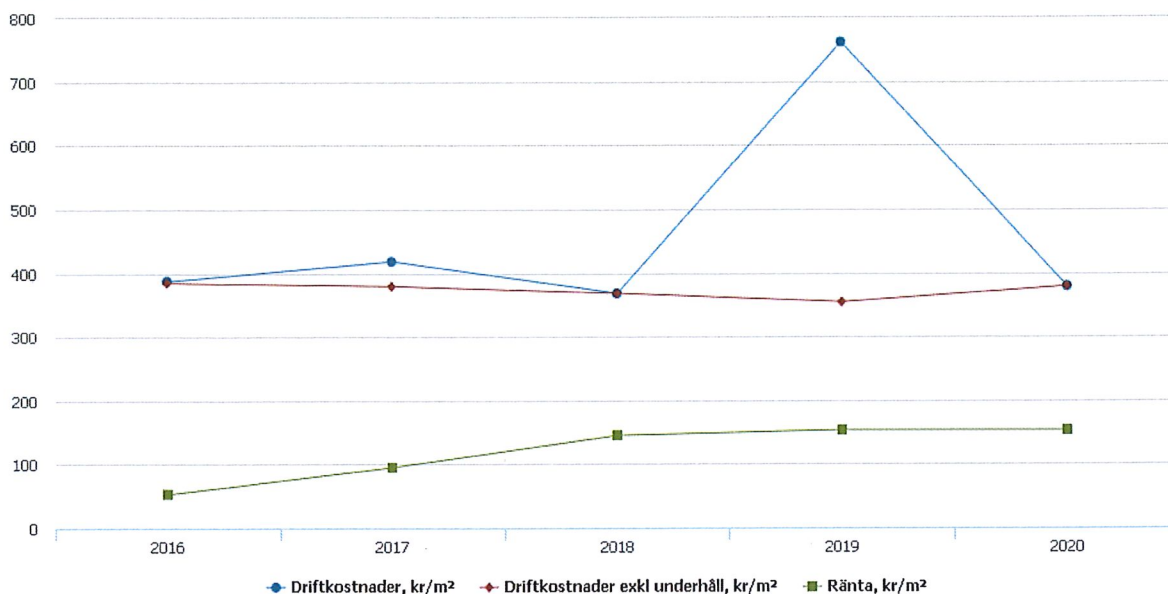
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3 % från och med 2021-01-01.

Årsavgifterna 2020 uppgår i genomsnitt till 671 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.


Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 638	1 599	1 542	1 502	1 453
Resultat efter finansiella poster	169	-625	119	113	392
Årets resultat	169	-625	119	113	392
Resultat exklusive avskrivningar	511	-282	461	278	557
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-31	-815	-74	-247	29
Avsättning till underhållsfond kr/m²	281	276	277	272	274
Balansomslutning	20 224	20 294	21 041	21 179	13 139
Soliditet %	14	13	15	15	23
Likviditet %	211	166	260	1 777	428
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	671	651	626	604	578
Bränsletillägg, kr/m²	158	158	154	154	154
Driftkostnader, kr/m²	379	762	368	418	387
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	379	354	368	379	384
Ränta, kr/m²	153	153	145	95	53
Underhållsfond, kr/m²	2 154	1 873	2 005	1 728	1 495
Lån, kr/m²	8 851	8 976	9 067	9 189	5 041

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	40 600	3 612 706	-402 082	-624 785
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-624 785	624 785
Reservering underhållsfond		542 000	-542 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				169 117
Vid årets slut	40 600	4 154 706	-1 568 867	169 117

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 026 867
Årets resultat	169 117
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-542 000
Summa	-1 399 750

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 1 399 750

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
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 637 553	1 599 098
Övriga rörelseintäkter	Not 3	102 272	90 296
Summa rörelseintäkter		1 739 825	1 689 394
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-731 162	-1 471 751
Övriga externa kostnader	Not 5	-147 147	-150 222
Personalkostnader	Not 6	-58 173	-58 406
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-341 415	-341 415
Summa rörelsekostnader		-1 277 896	-2 021 793
Rörelseresultat		461 928	-332 400
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 552	2 818
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-294 364	-295 203
Summa finansiella poster		-292 812	-292 385
Resultat efter finansiella poster		169 117	-624 785
Årets resultat		169 117	-624 785

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	18 944 159	19 273 848
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	23 453	35 180
Summa materiella anläggningstillgångar		18 967 613	19 309 027
Summa anläggningstillgångar		18 967 613	19 309 027
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	6 802	6 802
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	57 669	33 507
Summa kortfristiga fordringar		64 471	40 309
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 192 208	945 010
Summa kassa och bank		1 192 208	945 010
Summa omsättningstillgångar		1 256 680	985 319
Summa tillgångar		20 224 292	20 294 346

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		40 600	40 600
Fond för yttre underhåll		4 154 706	3 612 706
Summa bundet eget kapital		4 195 306	3 653 306
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 568 867	-402 082
Årets resultat		169 117	-624 785
Summa fritt eget kapital		-1 399 750	-1 026 867
Summa eget kapital		2 795 556	2 626 439
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	16 833 750	17 073 750
Summa långfristiga skulder		16 833 750	17 073 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	240 000	240 000
Leverantörsskulder	Not 16	61 884	56 076
Skatteskulder	Not 17	3 529	1 709
Övriga skulder	Not 18	4 001	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	285 573	296 372
Summa kortfristiga skulder		594 987	594 157
Summa eget kapital och skulder		20 224 292	20 294 346

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	169 117	-624 785
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	341 415	341 415
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	510 532	-283 370
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-24 163	20 740
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	829	54 231
Kassaflöde från den löpande verksamheten	487 198	-208 397
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-240 000	-176 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-240 000	-176 250
Årets kassaflöde	247 198	-384 647
Likvidamedel vid årets början	945 010	1 329 657
Likvidamedel vid årets slut	1 192 208	945 010
Upplýsning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning ²		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar


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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme grund	Linjär	80
Stammar, värme	Linjär	50
Elstammar	Linjär	40
Fasad	Linjär	50
Fönster	Linjär	50
Yttertak	Linjär	40
Ventilation	Linjär	25
Inre UH	Linjär	80
Styr och övervak	Linjär	15
Rest	Linjär	50
Vattenstammar kök	Linjär	33
Elinstallationer	Linjär	33
Balkonger	Linjär	50
Vattenstammar kök	Linjär	33
Köksstammar	Linjär	50
Fjärrvärmecentral	Linjär	25
Vattenstammar badrum	Linjär	50
Avloppsstammar badrum	Linjär	50
Tvättutrustning	Linjär	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar 

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 294 176	1 256 412
Hyror, garage	1 800	1 800
Hyror, p-platser	39 000	39 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 200	-1 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-267	-958
Bränsleavgifter, bostäder	304 044	304 044
Summa nettoomsättning	1 637 553	1 599 098

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	86 520	84 840
Övriga ersättningar	15 265	4 621
Fakturerade kostnader	360	0
Övriga rörelseintäkter	127	835
Summa övriga rörelseintäkter	102 272	90 296

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	0	-787 515
Reparationer	-72 864	-16 183
Fastighetsavgift	-50 015	-48 195
Försäkringspremier	-22 384	-21 843
Kabel- och digital-TV	-87 346	-87 071
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 193	0
Förbrukningsinventarier	-27 330	-8 029
Fordons- och maskinkostnader	0	-45
Vatten	-77 313	-69 001
Fastighetsel	-34 300	-41 532
Uppvärmning	-265 352	-270 292
Sophantering och återvinning	-32 883	-28 946
Förvaltningsarvode drift	-59 182	-93 099
Summa driftskostnader	-731 162	-1 471 751

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-80 321	-78 502
Arvode, yrkesrevisorer	-16 813	-23 600
Övriga förvaltningskostnader	-17 116	-24 375
Kreditupplysningar	-225	-285
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 436	-6 977
Representation	-3 983	-5 989
Telefon och porto	-5 212	-4 700
Tidskrifter och facklitteratur	-451	-451
Konsultarvoden	-7 500	-3 298
Bankkostnader	-2 090	-2 045
Summa övriga externa kostnader	-147 147	-150 222

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-45 101	-44 301
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-500
Sociala kostnader	-13 072	-13 605
Summa personalkostnader	-58 173	-58 406

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-329 688	-329 688
Avskrivning Maskiner och inventarier	-11 726	-11 726
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-341 415	-341 415

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 536	2 818
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	16	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 552	2 818

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-294 364	-295 203
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-294 364	-295 203

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	15 545 781	15 545 781
Mark	6 728 996	6 728 996
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	22 274 777	22 274 777
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 000 929	-2 671 241
	-3 000 929	-2 671 241
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-329 688	-329 688
	-329 688	-329 688
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 330 617	-3 000 929
Restvärde enligt plan vid årets slut	18 944 159	19 273 848
Varav		
Byggnader	12 215 163	12 544 852
Mark	6 728 996	6 728 996
Taxeringsvärden		
Bostäder	24 200 000	24 200 000
Totalt taxeringsvärde	24 200 000	24 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>14 600 000</i>	<i>14 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 600 000</i>	<i>9 600 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	256 350	256 350
	256 350	256 350
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	256 350	256 350
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-221 170	-209 444
	-221 170	-209 444
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-11 726	-11 726
	-11 726	-11 726
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-232 897	-221 170
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-232 897	-221 170
Restvärde enligt plan vid årets slut	23 453	35 180

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	6 802	6 802
Summa övriga fordringar	6 802	6 802

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	25 603	22 384
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 740	10 696
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 327	427
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 669	33 507

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	513 613	512 076
Transaktionskonto	678 596	432 933
Summa kassa och bank	1 192 208	945 010

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	17 073 750	17 313 750
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-240 000	-240 000
Långfristig skuld vid årets slut	16 833 750	17 073 750

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,77%	2022-11-25	5 612 500	0	0	5 612 500
SWEDBANK	1,33%	2024-09-25	5 201 250	0	240 000	4 961 250
SWEDBANK	1,96%	2026-08-25	6 500 000	0	0	6 500 000
Summa			17 313 750	0	240 000	17 073 750

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 240 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 960 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 15 873 750 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	61 884	56 076
Summa leverantörsskulder	61 884	56 076

Not 17 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	3 529	1 709
Summa skatteskulder	3 529	1 709

Not 18 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning hyror och avgifter	4 001	0
Summa övriga skulder	4 001	0

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	14 862	14 610
Upplupna räntekostnader	24 088	36 539
Upplupna elkostnader	3 499	3 681
Upplupna värmekostnader	44 995	44 477
Upplupna kostnader för renhållning	0	250
Upplupna revisionsarvoden	18 488	19 800
Upplupna styrelsearvoden	47 300	47 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	840
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	132 341	129 175
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	285 573	296 372

Not Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	17 776 500	17 776 500

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

MALMÖ 210418

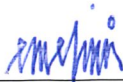
Ort och datum



Viktoria Flodström
Ordförande



Rebecca Stewart



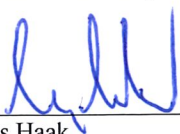
Emma Elinsrå



Viktor Nordh

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-27

Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR



Evelina Arnesson
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kiviksgården för år 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *föreningsrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 misstag.

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

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

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

Föreningsrevisorns ansvar

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

✍

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kiviksgården för år 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.


Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. 

Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 27/4 2021

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR

Evelina Arnesson
Föreningsrevisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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 planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller 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 Kiviksgården

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Kiviksgården i samarbete med Riksbyggen

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

