

# Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

BRF Brunstorps By  
Org nr: 716445-1267





---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Brunstorps By får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-02-09. Nuvarande stadgar registrerades 2020-06-24

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 262 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -8 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Brunstorp 31:3 i Göteborgs Kommun. På fastigheten finns 31 st par hus uppförda samt 7 garagelängor och en kvartersgård. Byggnaderna är uppförda 1993.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	Summa
10	9	12	31

### Dessutom tillkommer:

Garage
36 varav 31 per lägenhet

Total tomtarea	13 994 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	2 528 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	54 006 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	37 331 000 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 740 tkr och planerat underhåll för 176 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 657 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 260 kr/m<sup>2</sup>.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 18 129 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 604 tkr (239 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 657 tkr (260 kr/m<sup>2</sup>).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

## Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Uppgradering legaletter (golvvärmesystem)	49 912
Värmepump	59 750
Omläggning tak	69 750

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>
Agneta Johansson	Ordförande	2022
Eva Magnér	Sekreterare	2022
Marina Lindbom	Vice ordförande	2023
Jim McGuinness	Ledamot	2023

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Christer Olsson	Suppleant	2023
Zeljko Ladestam	Suppleant	2022

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
KPMG	Auktoriserad revisor	2022
Ewa Ekelund	Förtroendevald revisor	2022

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Gunvor Nordström	2022

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Irén Forsberg	2022
Thomas Svensson	2022

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter flera återkommande problem med våra värmesystem bestämde vi att göra en total översyn av dessa. Det innebär att två nya värmesystem i låghuset byttes ut och ett system i suterränghuset. Vi kommer fortlöpande att byta ut Legaletten, golvvärmesystemet i låghuset till ett mer komfortabelt och energieffektivt system när behov uppstår. Vi har bytt alla anoder i låghusets varmvattenberedare och kommer i fortsättningen byta ut samtliga var fjärde år för att ha bättre kontroll över när de behöver bytas.

Den totala kostnaden för reparationer blev 740 tkr och där ingår ett åldersavdrag på 599 tkr som uppstod i samband med återuppbyggnaden efter branden. Övriga kostnader är löpande reparationer. Kostnaden för underhåll blev 176 tkr som då avser tre nya värmesystem och ett åldersavdrag på 70 tkr, då takpannor behövdes bytas ut efter branden.

Avgiften för våra bostäder lämnar vi oförändrad under 2022.

Vi har haft en avhysning av en medlem som tagit mycket tid och energi och dessutom kostat oss en del i form av advokatkostnader.

Vi har säkerställt att varje hushåll har minst en fungerande brandvarnare.

Bystugan har stått till förfogande åt Karaten AB och alla dess hantverkare. Bystugan har även varit uthyrd till olika sammankomster och övernattningar.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 46 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 44 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2012-01-01 då den höjdes med 2 %.

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

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 797 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

## Ordföranden har ordet

2021 blev ett annorlunda år

Pandemin fortsatte och vi fortsatte att hålla avstånd och vara rädda om varandra.

I februari började återuppbyggnaden efter branden i november förra året. Nu skulle två lägenheter återuppbyggas och en tredje renoveras. Redan från början uppstod förseningar dels av ogynnsamt väder men också av problem med att få fram det material som behövdes. En skytteltrafik av hantverkare av alla de slag såg vi köra in och ut i området. I slutet av maj fick Thomas och jag flytta hem igen och våra grannar kunde flytta in i sina nya fina lägenheter i slutet av augusti. Efter att nya uterum och altangolv byggts färdigt kunde arbetet avslutas i december månad.

Vi fick även i år besök av musikanter från Kultur Göteborg som underhöll oss på norra gården. Abba Vision hade återigen en mycket uppskattad livekonsert på Jims Veranda i slutet av juni i bästa tänkbara sommarvärme.

I september gick den årliga bouletävlingen av stapeln. Detta med stor uppslutning av både unga som gamla. Vi grillade korv och serverade kaffe med kaka. Striden blev hård och det vinnande laget delades av hus 60 och hus 74.

Även i år har vi haft en låg omsättning på våra bostäder. Endast en bostad har bytt ägare.

Styrelsen har haft de flesta styrelsemöten digitalt under året och det har fungerat väl. En fördel både med tanke på coronan men även en fördel om man inte är på plats hemma. Årsstämman hölls för andra året i rad utomhus och då med coronaavstånd.

Vi i styrelsen följer noga utvecklingen för att kunna energieffektivisera våra bostäder och kommer fortlöpande att uppdatera oss om detta. Att skaffa laddstolpar till befintliga och kommande elbilar ser vi som kommande projekt. Inga större projekt är planerade för 2022. Självklart följer vi underhållsplanen och löser de problem som uppstår. Våra hängrännor och stuprännor behöver ny målarfärg, något staket behöver målas, det och mycket annat smått och gott kommer vi att se över och åtgärda.

Säve den 10 januari 2022

Agneta Johansson  
Styrelseordförande

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 119	2 133	2 134	2 156	2 135
Resultat efter finansiella poster	-270	-459	682	573	892
Resultat exklusive avskrivningar	-8	-196	944	836	1 154
Balansomslutning	30 191	30 503	32 959	32 257	31 731
Soliditet %	40	40	39	37	36
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	797	797	797	797	797
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	77	75	99	97	82
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	830	640	876	633	231
Lån, kr/m <sup>2</sup>	7 044	7 044	7 835	7 835	7 875
Skuldkvot %	8,00	8,00	9,00	9,00	9,00

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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

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

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 076 893	1 617 683	8 030 780	-459 234
Disposition enl. årsstämmobeslut			-459 234	459 234
Reservering underhållsfond		657 457	-657 457	
Ianspråktagande av underhållsfond		-176 412	176 412	
Årets resultat				-270 339
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 076 893</b>	<b>2 098 728</b>	<b>7 090 501</b>	<b>-270 339</b>



## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	7 571 547
Årets resultat	-270 339
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-657 457
Årets ianspråktagande av underhållsfond	176 412
<b>Summa</b>	<b>6 820 163</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>6 820 163</b>
--	------------------

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 118 598	2 133 362
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 147	5 996
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 124 745</b>	<b>2 139 358</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 567 664	-1 908 243
Övriga externa kostnader	Not 5	-289 060	-177 210
Personalkostnader	Not 6	-82 993	-63 912
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-262 458	-262 458
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 202 174</b>	<b>-2 411 824</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-77 429</b>	<b>-272 466</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		2 801	2 685
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17	481
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-195 727	-189 934
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-192 909</b>	<b>-186 768</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-270 339</b>	<b>-459 234</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-270 339</b>	<b>-459 234</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	28 016 411	28 278 868
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>28 016 411</b>	<b>28 278 868</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>28 016 411</b>	<b>28 278 868</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	59 148
Övriga fordringar		72 925	59 288
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	99 630	126 891
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>172 555</b>	<b>245 327</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 11	2 001 555	1 979 159
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 001 555</b>	<b>1 979 159</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 174 111</b>	<b>2 224 486</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>30 190 521</b>	<b>30 503 354</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		3 076 893	3 076 893
Fond för yttre underhåll		2 098 728	1 617 683
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 175 621</b>	<b>4 694 576</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		7 090 501	8 030 780
Årets resultat		-270 339	-459 234
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>6 820 163</b>	<b>7 571 547</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>11 995 784</b>	<b>12 266 122</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	10 806 991	17 806 991
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 806 991</b>	<b>17 806 991</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	7 000 000	0
Leverantörsskulder		53 730	46 353
Skatteskulder		15 996	52 802
Övriga skulder		-837	5 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	318 858	325 206
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 387 746</b>	<b>430 241</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>30 190 521</b>	<b>30 503 354</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	110
Standardförbättringar	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 014 380	2 014 380
Hyror, garage	17 100	15 600
Vattenavgifter	87 118	101 138
Elavgifter	0	2 244
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 118 598</b>	<b>2 133 362</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga ersättningar	3 808	3 777
Fakturerade kostnader	0	1 440
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1 800	-1
Övriga rörelseintäkter	540	780
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>6 147</b>	<b>5 996</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-176 412	-1 254 984
Reparationer	-739 731	-47 359
Självrisk	-9 400	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-253 381	-258 819
Försäkringspremier	-29 280	-28 007
Kabel- och digital-TV	-95 731	-95 800
Övriga utgifter, köpta tjänster	-6 163	-5 930
Snö- och halkbekämpning	-73 375	-33 354
Ersättningar till hyresgäster	0	-1 500
Förbrukningsinventarier	-20 306	-22 649
Fordons- och maskinkostnader	0	-304
Vatten	-87 010	-110 533
Fastighetsel	-27 593	-21 830
Sophantering och återvinning	-40 213	-27 173
Förvaltningsarvode drift	-9 069	0
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 567 664</b>	<b>-1 908 243</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fritidsmedel	0	-2 265
Förvaltningsarvode administration	-86 796	-84 769
IT-kostnader	-4 795	0
Arvode, yrkesrevisorer	-39 787	-19 001
Övriga förvaltningskostnader	-2 300	-6 769
Kreditupplysningar	2 500	-3 900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 820	-3 777
Kontorsmateriel	-1 821	-1 430
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-10 022	0
Bankkostnader	-1 910	-2 000
Advokat och rättegångskostnader	-142 309	-52 500
Övriga externa kostnader	0	-800
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-289 060</b>	<b>-177 210</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Styrelsearvoden	-59 587	-45 445
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 110	-5 110
Sociala kostnader	-18 296	-13 357
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-82 993</b>	<b>-63 912</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-245 926	-245 926
Avskrivningar tillkommande utgifter	-16 531	-16 531
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-262 458</b>	<b>-262 458</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-195 727	-189 934
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-195 727</b>	<b>-189 934</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	26 928 929	26 928 929
Mark	7 750 000	7 750 000
Standardförbättringar	314 097	314 097
	<b>34 993 026</b>	<b>34 993 026</b>

<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>34 993 026</b>	<b>34 993 026</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-6 516 095	-6 270 168
Standardförbättringar	-198 063	-181 531
	<b>-6 714 156</b>	<b>-6 451 699</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-245 926	-245 926
Årets avskrivning standardförbättringar	-16 531	-16 531
	<b>-262 458</b>	<b>-262 457</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-6 976 615</b>	<b>-6 714 156</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>28 016 411</b>	<b>28 278 868</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	20 166 908	20 412 835
Mark	7 750 000	7 750 000
Standardförbättringar	99 503	116 035
<b>Taxeringsvärden</b>		
Småhus	54 006 000	37 331 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>54 006 000</b>	<b>37 331 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>27 531 000</i>	<i>21 371 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>26 475 000</i>	<i>15 960 000</i>

#### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	32 335	29 280
Förutbetalt förvaltningsarvode	976	938
Förutbetald kabel-tv-avgift	23 950	41 940
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 370	54 733
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>99 630</b>	<b>126 891</b>

#### Not 11 Kassa och bank

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Handkassa	3 830	6 343
Transaktionskonto	1 997 725	1 972 816
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 001 555</b>	<b>1 979 159</b>



## Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	17 806 991	17 806 991
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 000 000	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>10 806 991</b>	<b>17 806 991</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,05%	2022-01-25	7 000 000,00	0,00	0,00	7 000 000,00
SWEDBANK	1,07%	2026-01-23	10 806 991,00	0,00	0,00	10 806 991,00
<b>Summa</b>			<b>17 806 991,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>17 806 991,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 7 000 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

## Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	15 200	10 231
Upplupna räntekostnader	25 046	22 206
Upplupna driftskostnader	21 562	0
Upplupna elkostnader	3 142	2 296
Upplupna vattenavgifter	19 653	22 000
Upplupna kostnader för renhållning	6 057	9 732
Upplupna revisionsarvoden	23 000	14 338
Upplupna styrelsearvoden	48 630	32 563
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	57 964
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	156 568	153 876
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>318 858</b>	<b>325 206</b>

## Not 14 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	34 500 000	24 116 000

## Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Agneta Johansson

---

Eva Magnér

---

Marina Lindbom

---

Jim McGuinness

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2022  
KPMG AB

---

Sara Ryfors  
Auktoriserad revisor

---

Ewa Ekelund  
Förtroendevald revisor

---

# 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, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

### **Interimsfordringar**

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad 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 Brunstorps By

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

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

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

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

