

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Fides 13
Org nr: 769615-0247





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Fides 13 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 Helsingborgs 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 2006-09-11. Nuvarande stadgar registrerades 2018-01-22.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. att vi bland annat tagit nytt lån samt bundit lånen på längre löptider, vilket bidragit till högre räntekostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på att vi nu går över till nytt regelverk K3, vilket gör att vi kan hantera vårt underhåll som investeringar och därmed skriva av investeringen istället för att ta en direktkostnad. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 200 % till 77 %. Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 1 021 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -119 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 78 m², vilket motsvarar 2 procent av fastighetens totalyta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fides 13 i Helsingborgs Kommun. Fastigheten är en sammanslagning av 11 separata byggnader som uppfördes år 1887-1888. Fastigheten omfattar ett helt kvarter med anlagd innergård. Här finns 76 lägenheter och 5 lokaler. För fastigheten finns servitut avseende tvättstuga, soprum och fjärrvärmecentral i enighet med allmän fastighetsinformation från Lantmäteriet.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	5
2 rum och kök	51
3 rum och kök	15
4 rum och kök	5
Totalt antal lägenheter	76
Var av antal hyresrätter	5
Antal lokaler	5

Dessutom tillkommer

Total tomtarea	2 986 m ²
Bostäder bostadsrätt	4 323 m ²
Bostäder hyresrätt	240 m ²
Total bostadsarea	4 563 m ²
Lokaler hyresrätt	170 m ²
Total lokalarea	170 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 170 m²

Årets taxeringsvärde	97 059 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	97 059 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
JiWe-FS Frisörsalong	51	2021-12-31
Hvita Hud & Kropp AB	27	2021-09-30
Lars Blucker Ateljé	64	2021-11-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 4,34 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseföreningen för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i norra Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Luleå Energi	El
ComHem	Kabel-TV, Bredband

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 362 tkr och planerat underhåll för 228 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 2020 och visar på ett underhållsbehov på 230 tkr per år för de närmaste 30 åren. Årets avsättning till underhållsfonden blev 230 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fasadputsning/Målning	2013
Fönsterbyte	2013
Takreovering	2013
Renovering/ byte frånluftsfläktar	2013
Nyckelsystem	2015
Obligatorisk ventilationskontroll	2016
Nya huvar på tak	2016
Garantibesiktning fönster, tak m.m	2017
Byte av lägenhetsdörrar (säkerhetsdörrar)	2019

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer värme	44 198
Målning av dörrar	164 974

Planerat underhåll

	År
Trapphusrenovering	pågående



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kerstin Lemke	Ordförande	2022
Arne Johansson	Vice ordförande	2021
Anna Rasmussen	Sekreterare	2021
Claes Pihlgren	Ledamot	2021
Bengt Klevtorp	Ledamot	2021
Magnus Jansson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Berit Andersen	Suppleant	2021
Stig Brink	Suppleant	2021
Joakim Hägg	Suppleant Riksbyggen	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Sköld	2021
Jan Peter Lemke	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Gunilla Qvist	Förtroendevald revisor	Stämman

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 97 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 97 personer.

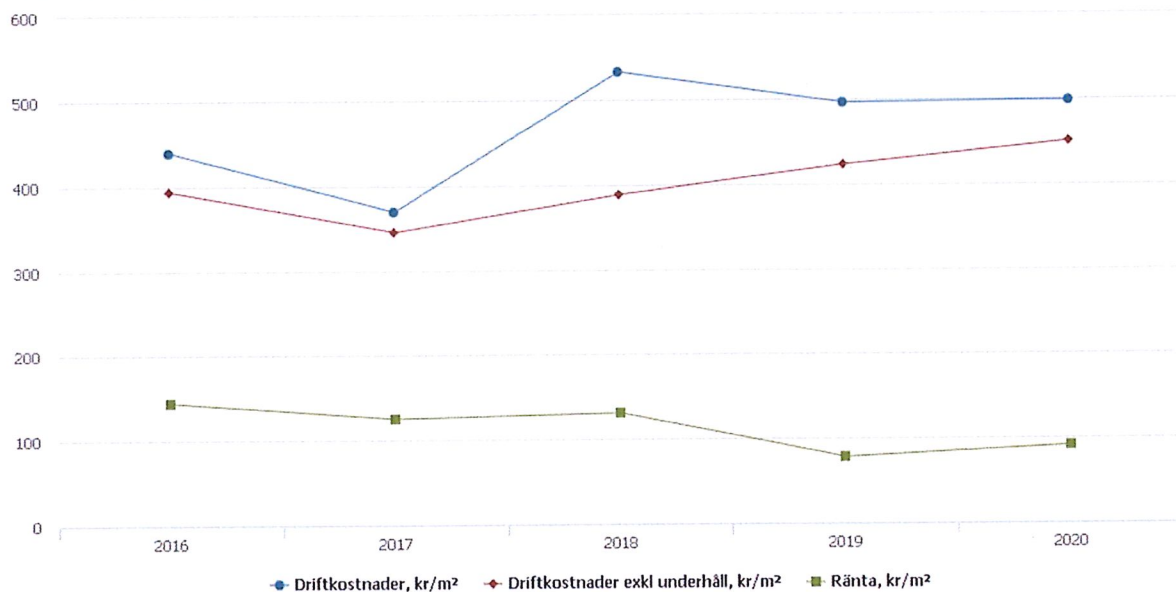
Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2020-01-01 med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjning av årsavgift med 3,5 % från 2021-01-01.

Årsavgifterna 2020 uppgår i genomsnitt till 704 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 484	3 390	3 386	3 313	3 297
Resultat efter finansiella poster	-1 140	-1 004	-1 318	-450	-840
Resultat exklusive avskrivningar	-119	17	-277	591	219
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-349	17	-777	441	69
Balansomslutning	108 758	107 115	108 982	109 021	109 536
Soliditet %	71	73	73	72	72
Likviditet %	77	200	495	358	607
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	704	684	648	623	614
Driftkostnader, kr/m²	498	496	533	369	439
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	450	423	388	345	393
Ränta, kr/m²	91	84	131	125	144
Lån, kr/m²	6 523	6 006	6 080	6 256	6 379

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	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	72 752 000	4 794 115	64 440 464	3 039 106	-62 069 755	-1 004 013
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 004 013	1 004 013
Reservering underhållsfond				230 000	-230 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-228 146	228 146	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-1 140 051
Vid årets slut	72 752 000	4 794 115	64 440 464	3 040 960	-63 075 622	-1 140 051

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-63 073 768
Årets resultat	-1 140 051
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-230 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	228 146
Summa	-64 215 673

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 64 215 673**

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	3 484 122	3 389 958
Övriga rörelseintäkter	Not 3	33 749	170 503
Summa rörelseintäkter		3 517 871	3 560 461
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 356 981	-2 346 933
Övriga externa kostnader	Not 5	-731 590	-734 344
Personalkostnader	Not 6	-84 282	-85 817
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 021 333	-1 021 073
Summa rörelsekostnader		-4 194 186	-4 188 167
Rörelseresultat		-676 315	-627 706
Finansiella poster			
Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	0	10 944
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	3 744	10 010
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-467 480	-397 261
Summa finansiella poster		-463 736	-376 307
Resultat efter finansiella poster		-1 140 051	-1 004 013
Årets resultat		-1 140 051	-1 004 013



Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	99 222 071	100 207 403
Pågående ny- och ombyggnation trapphusen	Not 11	7 343 837	4 939 183
Summa materiella anläggningstillgångar		106 565 908	105 146 586
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	114 500	114 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		114 500	114 500
Summa anläggningstillgångar		106 680 408	105 261 086
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	403
Övriga fordringar	Not 13	2 761	113 398
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	261 845	40 668
Summa kortfristiga fordringar		264 606	154 469
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 816 431	1 699 035
Summa kassa och bank		1 816 431	1 699 035
Summa omsättningstillgångar		2 081 037	1 853 504
Summa tillgångar		108 761 446	107 114 590



Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	73 706 115	73 706 115	
Uppskrivningsfond	64 440 464	64 440 464	
Fond för yttre underhåll	3 040 960	3 039 106	
Summa bundet eget kapital	141 187 539	141 185 685	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-63 075 621	-62 069 755	
Årets resultat	-1 140 051	-1 004 013	
Summa fritt eget kapital	-64 215 673	-63 073 768	
Summa eget kapital	76 971 866	78 111 918	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	29 086 872	28 074 372
Summa långfristiga skulder	29 086 872	28 074 372	
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 787 500	350 000
Leverantörsskulder	Not 17	260 707	-199 429
Skatteskulder	Not 18	132 274	226 954
Övriga skulder	Not 19	12 629	23 197
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	509 598	527 579
Summa kortfristiga skulder	2 702 708	928 301	
Summa eget kapital och skulder	108 761 446	107 114 590	

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

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	Linjär	108
Tak	Linjär	23
Stammar el	Linjär	45
Stammar vatten och avlopp	Linjär	29
Dörrar	Linjär	40
Fasad + Balkonger	Linjär	37
Trapphus	Linjär	10
Fönster	Linjär	16
Inre ytskikt	Linjär	13
Tvättstuga	Linjär	13
Tvättmaskin Persgatan 54	Linjär	5
Undercentral (värmepanna)	Linjär	38
Övrigt	Linjär	13

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	3 043 680	2 954 940
Hyrer, bostäder	289 968	289 968
Hyrer, lokaler	151 074	148 020
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-600	0
Rabatter	0	-2 970
Summa nettoomsättning	3 484 122	3 389 958

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	6 228	6 228
Övriga ersättningar	23 780	19 430
Fakturerade kostnader	1 260	1 080
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-1
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	0	118 430
Övriga rörelseintäkter	2 480	2 740
Försäkringsersättningar	0	22 596
Summa övriga rörelseintäkter	33 749	170 503

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-228 146	-346 054
Reparationer	-362 346	-222 697
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-119 194	-115 242
Försäkringspremier	-54 743	-53 419
Kabel- och digital-TV	-162 939	-162 664
Återbäring från Riksbyggen	0	7 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-28 006	-22 138
Serviceavtal	-3 470	0
Obligatoriska besiktningar	0	-77 390
Bevakningskostnader	-13 882	-13 465
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-5 980
Snö- och halkbekämpning	0	-5 299
Förbrukningsinventarier	-46 874	-30 843
Vatten	-163 769	-150 588
Fastighetsel	-160 053	-159 427
Uppvärmning	-604 563	-627 468
Sophantering och återvinning	-72 417	-66 081
Förvaltningsarvode drift	-336 579	-296 077
Summa driftskostnader	-2 356 981	-2 346 933



Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-298 359	-289 385
IT-kostnader	-699	-699
Arvode, yrkesrevisorer	-19 796	-18 986
Övriga förvaltningskostnader	-48 591	-8 314
Kreditupplysningar	-1 793	-6 094
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-29 751	-18 817
Kontorsmateriel	-6 781	-4 666
Medlems- och föreningsavgifter	-4 940	-4 940
Konsultarvoden	-215 402	-286 234
Bankkostnader	-2 045	-3 373
Advokat och rättegångskostnader	-97 110	-73 974
Övriga externa kostnader	-6 324	-18 862
Summa övriga externa kostnader	-731 590	-734 344

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-68 200	-66 800
Övriga kostnadsersättningar	-775	-775
Övriga personalkostnader	0	-200
Sociala kostnader	-15 307	-18 042
Summa personalkostnader	-84 282	-85 817

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 021 333	-1 021 073
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 021 333	-1 021 073

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 638	9 927
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	106	83
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 744	10 010

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-429 259	-366 515
Övriga räntekostnader	-2 548	-1 666
Övriga finansiella kostnader	-35 673	-29 080
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-467 480	-397 261

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	33 655 517	33 655 517
Mark	4 786 381	4 786 381
	38 441 898	38 441 898
Årets anskaffningar		
Tvättmaskin Persgatan 54	36 000	0
	36 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	38 477 898	38 441 898
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 674 958	-1 918 183
	-2 674 958	-1 918 183
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-757 036	-756 776
	-757 036	-756 776
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 431 994	-2 674 959
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar Byggnad	66 799 851	66 799 851
Ingående avskrivning på uppskrivning	-1 064 218	-2 095 090
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-264 297	-264 297
Omklassificering uppskrivning byggnad	-41 295 169	-41 295 169
Omklassificering uppskrivning mark	40 000 000	40 000 000
Omföring ack. avskrivningar uppskrivning byggnad	1 295 169	1 295 169
	65 471 336	64 440 464
Restvärde enligt plan vid årets slut	99 222 071	100 207 404
Varav		
Byggnader	30 259 523	30 980 559
Mark	4 786 381	4 786 381
Ack Uppskrivning byggnader	24 176 167	24 440 464
Uppskrivning av mark	40 000 000	40 000 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	96 000 000	96 000 000
Lokaler	1 059 000	1 059 000
Totalt taxeringsvärde	97 059 000	97 059 000
<i>varav byggnader</i>	<i>50 637 000</i>	<i>50 637 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>46 422 000</i>	<i>46 422 000</i>

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation trapphusen

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets slut	7 343 837	4 939 183

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
229 Garantibeviskapital i Riksbyggens Intresseförening á 500 kr.	114 500	114 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	114 500	114 500

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	2 761	112 738
Momsfordringar	0	660
Summa övriga fordringar	2 761	113 398

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	62 613	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	158 682	0
Förutbetalad kabel-tv-avgift	40 550	40 668
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	261 845	40 668

Not 15 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	1 508 513	1 299 893
Transaktionskonto	307 918	399 142
Summa kassa och bank	1 816 431	1 699 035

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	30 874 372	28 424 372
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 787 500	-350 000
Långfristig skuld vid årets slut	29 086 872	28 074 372

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,30%	2028-05-24	0,00	2 500 000,00	0,00	2 500 000,00
SWEDBANK	0,956%	3-månaders rörlig	1 737 500,00	0,00	0,00	1 737 500,00
SWEDBANK	1,61%	2022-11-25	9 250 000,00	0,00	0,00	9 250 000,00
SWEDBANK	1,14%	2025-05-23	0,00	2 600 000,00	0,00	2 600 000,00
SWEDBANK	1,11%	2026-05-25	0,00	3 715 760,00	0,00	3 715 760,00
SWEDBANK	1,84%	2026-09-25	2 480 000,00	0,00	40 000,00	2 440 000,00
SWEDBANK	1,36%	2029-05-25	0,00	2 433 612,00	2 500,00	2 431 112,00
SWEDBANK	1,41%	2030-05-24	0,00	6 200 000,00	0,00	6 200 000,00
Summa			28 424 372,00	2 500 000,00	50 000,00	30 874 372,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera/omförhandla 1 787 500 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 17 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	214 885	-199 429
Ej reskontraförda leverantörsskulder	45 822	0
Summa leverantörsskulder	260 707	-199 429

Not 18 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	132 274	226 954
Summa skatteskulder	132 274	226 954

Not 19 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld för moms	2 068	-801
Skuld sociala avgifter och skatter	5 759	21 298
Avräkning hyror och avgifter	976	2 700
Clearing	20	0
Hyses- och avgiftsfordringar	3 806	
Summa övriga skulder	12 629	23 197

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner	0	998
Upplupna räntekostnader	11 126	20 107
Upplupna elkostnader	12 841	20 290
Upplupna värmekostnader	94 641	175 175
Upplupna styrelsearvoden	83 507	66 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 423	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	302 059	244 209
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	509 598	527 579

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Företagsinteckning	47 250 000	47 250 000

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Digitala underskrifter

Verifikat

Transaktion 09222115557445684335

Dokument

Årsredovisning 2020 BRF Fides 13

Huvuddokument

18 sidor

Startades 2021-04-22 18:17:09 CEST (+0200) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2021-05-03 11:30:07 CEST (+0200)

Initierare

Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

Bengt Klevtorp (BK)

BRF Fides 13 (Ledamot)

bengt.klevtorp@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BENG KLEVTRORP"

Signerade 2021-04-22 22:43:52 CEST (+0200)

Anna Rasmussen (AR)

BRF Fides 13 (Ledamot)

rasmussen7812@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anna Magdalena Rasmussen"

Signerade 2021-04-28 15:47:15 CEST (+0200)

Arne Johansson (AJ)

BRF Fides 13 (Ledamot)

rosvik50@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ARNE JOHANSSON"

Signerade 2021-04-22 18:33:44 CEST (+0200)

Kerstin Lemke (KL)

BRF Fides 13 (Ledamot)

kerstin.lemke@fruktbudet.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KERSTIN LEMKE"

Signerade 2021-04-28 17:37:40 CEST (+0200)

Per Jacobsson (PJ)

Magnus Jansson (MJ)



Verifikat

Transaktion 09222115557445684335

BRF Fides 13 (Auktoriserad revisor)
per.jacobsson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Åke Henning Jakobsson"
Signerade 2021-05-03 11:30:07 CEST (+0200)

BRF Fides 13 (Ledamot Riksbyggen)
magnus.jansson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAGNUS JANSSON"
Signerade 2021-04-23 18:42:28 CEST (+0200)

Claes Pihlgren (CP)
BRF Fides 13 (Ledamot)
c@pihlgren.org



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Claes Gustaf Pihlgren"
Signerade 2021-04-27 12:16:44 CEST (+0200)

Gunilla Qvist (GQ)
BRF Fides 13 (Förtroendevald revisor)
G.Qvist@din-x.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GUNILLA QVIST"
Signerade 2021-04-23 07:40:23 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Fides 13, org. nr 769615-0247

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Fides 13 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.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utlyser, 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 till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 besluten som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har 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 BRF Fides 13 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg

KPMG AB

DocuSigned by:

Per Jakobsson

D7718E9358564A8...

Per Jacobsson

Auktoriserad revisor

DocuSigned by:

Gunilla Qvist

9007AA6DD5744FD...

Gunilla Qvist

Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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 förutbetalad 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 förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

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.

Arsredovisning

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 Fides 13

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Fides 13 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

