

---

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Ceres  
Org nr: 743000-0195





## §58 Dagordning

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- p) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- q) Val av valberedning
- r) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- s) Stämmans avslutande



---

# Innehållsförteckning

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

**Bilagor**  
Att bo i BRF



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Ceres får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2020-01-01 till 2020-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1951-01-31. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1956-02-29 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-23

Föreningen har sitt säte i Höganäs kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 403% till 61%.

Kommande verksamhetsår har föreningen alla sina lån som rörliga och därav villkorsändras samliga lån, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 403% till 450%.

I resultatet ingår avskrivningar med 164 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 499 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ceres 1, i Höganäs kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 36 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1952. Fastighetens adress är Linnégatan 3-15.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
20	11	4	1	36

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
4	7	19

Total tomtarea	7 957 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	2 457 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	210 m <sup>2</sup>

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 210m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	23 519 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	23 519 000 kr

#### Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m <sup>2</sup>	Löptid
Kroppskultur/Friskvårdsmassage	76	2023-12-31
Kullabygdens släktforskning	89	2021-12-31
Ram Design	45	2021-09-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 5,24 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggens kontor i Helsingborg/Ängelholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Kabel-TV	Comhem AB

#### 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 10 tkr och planerat underhåll för 145 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt.** 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>.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 4 173 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 417 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 417tkr.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

<b>Tidigare utfört underhåll</b>		
<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Balkongrenovering	2010	Utbyggnad och inglasning
Byte av garageportar	2015	

<b>Årets utförda underhåll</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Gemensamma utrymmen	145 417

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Yttertak	2020/2021	Besiktigas, repareras byts vid behov
Fönster	2020/2021	Ses över, ev. målning
El		Nya ledningar

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>
Ann-Christine Bjelke	Ordförande	2021
Rolf Magnuson	Sekreterare	2022
Arne Nilsson	Ledamot	2021

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Pernilla Stjernkvist	Suppleant	2021
Kyllan Nielsen	Suppleant	2021
Reinhold Zaar	Suppleant	2021

#### **Revisorer och övriga funktionärer**

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>
Per Jacobsson	Auktoriserad revisor

#### **Valberedning**

Eva Magnuson  
Gertie Videtorp

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.

EW



## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 46 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 45 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-04-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften från 2021-01-01 med 2%.

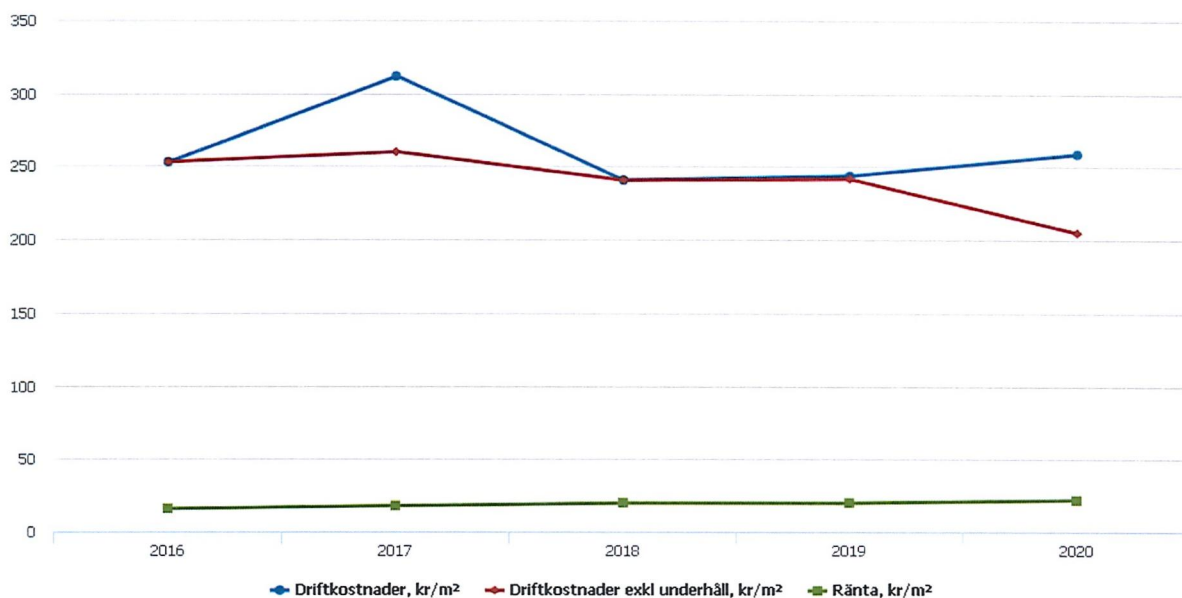
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 614 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 629	1 636	1 616	1 558	1 562
Resultat efter finansiella poster	335	328	333	127	231
Årets resultat	335	328	333	127	231
Soliditet %	48	44	40	36	34
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	61	403	359	287	284
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	450	403	359	287	284
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	259	244	243	312	253
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	205	242	243	260	253
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	22	20	20	18	16



**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	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	105 544	1 741 239	1 198 603	327 994
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			327 994	-327 994
Reservering underhållsfond		417 000	-417 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-145 417	145 417	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Överföring från uppskrivningsfonden			0	
Årets resultat				334 846
<b>Vid årets slut</b>	<b>105 544</b>	<b>2 012 822</b>	<b>1 255 014</b>	<b>334 846</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 526 597
Årets resultat	334 846
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-417 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	145 417
<b>Summa</b>	<b>1 589 861</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **1 589 861**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 628 731	1 635 998
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 065	2 508
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 634 796</b>	<b>1 638 506</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-691 618	-651 744
Övriga externa kostnader	Not 5	-135 215	-135 833
Personalkostnader	Not 6	-251 455	-303 844
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-163 944	-163 944
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 242 232</b>	<b>-1 255 364</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>392 564</b>	<b>383 142</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 153	3 470
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-61 871	-58 619
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-57 718</b>	<b>-55 149</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>334 846</b>	<b>327 994</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>334 846</b>	<b>327 994</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	5 283 272	5 447 215
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 283 272</b>	<b>5 447 215</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 283 272</b>	<b>5 447 215</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	-7 997	3 109
Övriga fordringar	Not 13	38 186	30 663
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	35 338	42 904
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>65 527</b>	<b>76 676</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	2 388 674	2 117 875
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 388 674</b>	<b>2 117 875</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 454 201</b>	<b>2 194 550</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>7 737 472</b>	<b>7 641 766</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		105 544	105 544
Fond för yttre underhåll		2 012 822	1 741 239
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 118 366</b>	<b>1 846 783</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 255 014	1 198 603
Årets resultat		334 846	327 994
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 589 861</b>	<b>1 526 597</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 708 226</b>	<b>3 373 380</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	0	3 723 983
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>3 723 983</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Nästa års amortering av lån till kreditinstitut	Not 16	240 000	240 000
Nästa års omsättning av lån till kreditinstitut	Not 16	3 483 983	0
Leverantörsskulder	Not 17	24 042	33 681
Skatteskulder	Not 18	3 792	1 920
Övriga skulder	Not 19	22 597	23 087
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	254 832	245 716
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 029 246</b>	<b>544 403</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>7 737 472</b>	<b>7 641 766</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.

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

## Redovisning av intäkter

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader - avskrivna	Linjär	
Stam och badrumsrenovering	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 507 482	1 513 788
Hyror, lokaler	85 392	85 968
Hyror, garage	27 300	27 300
Hyror, p-platser	8 100	8 100
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-455	-70
Debiterad fastighetsskatt-	912	912
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 628 731</b>	<b>1 635 998</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	1 183	2 326
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	2
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	4 821	0
Övriga rörelseintäkter	60	180
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>6 065</b>	<b>2 508</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-145 417	-6 361
Reparationer	-10 143	-50 515
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-54 634	-52 762
Försäkringspremier	-30 896	-30 149
Kabel- och digital-TV	-60 152	-47 272
Sotning	-1 444	-17 069
Obligatoriska besiktningar	-8 000	0
Förbrukningsinventarier	-10 990	-17 110
Fordons- och maskinkostnader	-3 717	-2 072
Vatten	-61 747	-50 637
Fastighetsel	-37 785	-35 011
Uppvärmning	-235 811	-302 096
Sophantering och återvinning	-30 881	-40 689
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-691 618</b>	<b>-651 744</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-100 531	-97 508
Annonsering och reklam	0	-3 465
Arvode, yrkesrevisorer	-11 625	-10 188
Övriga förvaltningskostnader	-8 485	-6 020
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 366	-2 326
Representation	-400	0
Kontorsmateriel	-2 915	-13 527
Tidskrifter och facklitteratur	-3 960	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 383	0
Bankkostnader	-1 550	-2 800
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-135 215</b>	<b>-135 833</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Lön till kollektivanställda	-164 398	-170 229
Uttagsskatt	-4 453	2 850
Styrelsearvoden	-50 000	-50 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	-1 000
Pensionskostnader	-163	-7 568
Övriga personalkostnader	1 289	-3 411
Sociala kostnader	-32 731	-74 487
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-251 455</b>	<b>-303 844</b>

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-163 944	-163 944
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-163 944</b>	<b>-163 944</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	4 153	3 470
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>4 153</b>	<b>3 470</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-58 027	-54 401
Övriga finansiella kostnader	-3 844	-4 218
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-61 871</b>	<b>-58 619</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	1 400 000	1 400 000
Mark	8 255	8 255
Stam och badrumsrenovering	4 594 287	4 594 287
Standardförbättringar	1 818 236	1 818 236
Fönsterbyte	929 100	929 100
Balkongrenovering, inglasning	2 882 314	2 882 314
	<b>11 632 192</b>	<b>11 632 192</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>11 632 192</b>	<b>11 632 192</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-1 400 000	-1 400 000
Stam och badrumsrenovering	-1 317 052	-1 225 166
Standardförbättringar	-1 818 236	-1 818 236
Fönsterbyte	-929 100	-929 100
Balkongrenovering, inglasning	-720 589	-648 531
	<b>-6 184 977</b>	<b>-6 021 033</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning stam och badrumsrenovering	-91 886	-91 886
Årets avskrivning balkongrenovering,inglasning	-72 058	-72 059
	<b>-163 944</b>	<b>-163 945</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>5 283 272</b>	<b>5 447 215</b>
--	------------------	------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

## Varav

Mark	8 255	8 255
Stam och badrumsrenovering	3 185 349	3 277 235
Balkongrenovering, inglasning	2 089 667	2 161 725

**Taxeringsvärden**

Bostäder	17 000 000	17 000 000
Lokaler	319 000	319 000

<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>23 519 000</b>	<b>23 519 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>17 319 000</i>	<i>17 319 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 200 000</i>	<i>6 200 000</i>

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

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner	50 000	50 000
	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner	-50 000	-50 000

**Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	-7 997	3 109
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>-7 997</b>	<b>3 109</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Skattekonto	38 186	30 663
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>38 186</b>	<b>30 663</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	35 338	30 896
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	12 008
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>35 338</b>	<b>42 904</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Handkassa	40	421
Bankmedel	1 618 056	1 013 903
Transaktionskonto	770 577	1 103 551
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 388 674</b>	<b>2 117 875</b>

SW

## Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	3 723 983	3 963 983
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-240 000	-240 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 483 983	
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>3 723 983</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,28%	Rörliga	1 556 992,00	0,00	120 000,00	1 436 992,00
SWEDBANK	1,28%	Rörliga	2 406 991,00	0,00	120 000,00	2 286 991,00
<b>Summa</b>			<b>3 963 983,00</b>	<b>0,00</b>	<b>240 000,00</b>	<b>3 723 983,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 240 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har enbart rörliga lån och då betraktas även dem som kortfristigskuld.

## Not 17 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	21 948	33 681
Ej reskontraförda leverantörsskulder	2 094	0
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>24 042</b>	<b>33 681</b>

## Not 18 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	3 792	1 920
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>3 792</b>	<b>1 920</b>

## Not 19 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	22 597	23 087
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>22 597</b>	<b>23 087</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner	21 540	18 107
Upplupna sociala avgifter	8 019	8 019
Upplupna räntekostnader	2 836	3 380
Upplupna elkostnader	5 841	3 144
Upplupna vattenavgifter	5 250	0
Upplupna värmekostnader	24 992	31 744
Upplupna kostnader för renhållning	0	500
Upplupna styrelsearvoden	51 000	51 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	55
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	234	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	135 122	129 767
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>254 832</b>	<b>245 716</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	6 517 000	6 517 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

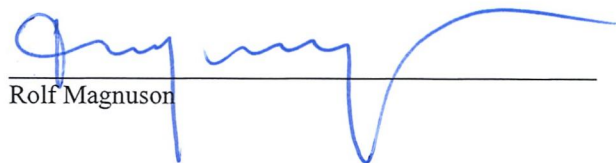
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

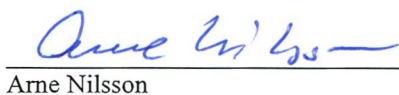
**Styrelsens underskrifter**

Höganäs 7/5 - 2021


Ort och datum

  
Ann-Christine Bjelke

  
Rolf Magnuson

  
Arne Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats – 2021-05-11  
KPMG AB

  
Per Jacobsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Ceres , org. nr 743000-0195

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Ceres 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 upp lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 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.

## 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 Ceres för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

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

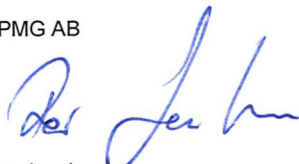
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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 den 11 maj 2021

KPMG AB



Per Jacobsson

Auktoriserad 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, 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.









