

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Framsta 8
Org nr: 769622-3267



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 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.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Framsta 8 får
härmed avge årsredovisning för
räenskapsåret
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.

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat hänsyn taget till avsättning underhållsfond 300 000 kr och ianspråktagande av underhållsfond 1 213 363 kr visar ett underskott på 605 610 kr.

Underskottet beror bl a på att föreningen har haft stora reparationskostnader, 201 802 kr, det var upptaget i budgeten 60 000 kr. De största posterna är luftskonditionering, 86 280 kr, hissar, 38 020 kr, ommurning och fogning skorsten, svallbyte kupa, 17 928 kr samt felsökning av värme och vatten, byte styrdon, 17 680 kr. Under året har föreningen renoverat sina tak och anlagt solcellsanläggning. Samtliga kostnader har föreningen betalat med egna medel. Solcellerna togs i bruk i nära anslutning till balansdagen (2020 12 31) därför ej varit föremål för avskrivning under 2020 (se not 12). Takrenoveringen har delvis bokförts mot föreningens underhållsfond, 1 213 363 kr och resterande belopp 357 437 kr går mot föreningens resultat, vilket har påverkat årets underskott. Dock blev kostnaderna för el och uppvärmning sammanlagt 68 000 kr lägre än budget.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 367% till 19%. Förändringen av likviditeten beror på omföring av lån från långfristig till kortfristig skuld. Föreningens likviditet exklusive kortfristiga lån har förändrats under året från 367 % till 116 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 242 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 277 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 334 m², vilket motsvarar 10 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kalmar Framsta 8 i Kalmar Kommun. På fastigheten finns 1 byggnadskropp med 31 lägenheter samt 3 uthyrningslokaler. Byggnaden är uppförd 1936. År 2011 påbörjades nybyggnation som blev färdigställd under våren 2012. Fastighetens adress är Smålandsgatan 1, 1 A - B och Södra Vägen 10.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	4
2 rum och kök	15
3 rum och kök	5
4 rum och kök	3
5 rum och kök	4

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	3

Total tomtarea 1 148 m²

Bostäder bostadsrätt 2 689 m²

Total bostadsarea 2 689 m²

Lokaler hyresrätt 334 m²

Total lokalarea 334 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 334 m²

Årets taxeringsvärde 45 436 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 45 436 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Gustafssons Trafikskola Kalmarsund AB	67	2022-12-31
Lanbrukarnas Ekonomi AB	220	2020-12-31
Fashion Nails	47	2020-12-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 20,94 % av föreningens nettoomsättning.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
HSB Sydost	Fastighetsskötsel
Telenor	bredband, kabel-TV
Schindler Hiss AB, Kiwa	Hissar
Kalmar Energi	El

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 202 tkr och planerat underhåll för 1 571 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.

Föreningens underhållsplan reviderades senast 2019 och visade på ett underhållsbehov på 3 844 179 kr fram till 2028. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på ca 480 000 kr (178,50 kr/kvm). Avsättningen för verksamhetsåret har skett med 300 000 kr (111,56 kr/kvm).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll/installation

Beskrivning	Belopp
Takrenovering	1 570 800
Solcellsanläggning	708 000

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Krumlinde	Ordförande	2022
Johnny Hagblom	Ledamot	2021
Kristofer Ernst	Sekreterare	2021
Lena Bobin Ericsson	Ledamot	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Franz Lindström, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor

Valberedning

Charlotte Johansson
Conny Carlsson

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

Medlemsinformation

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

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

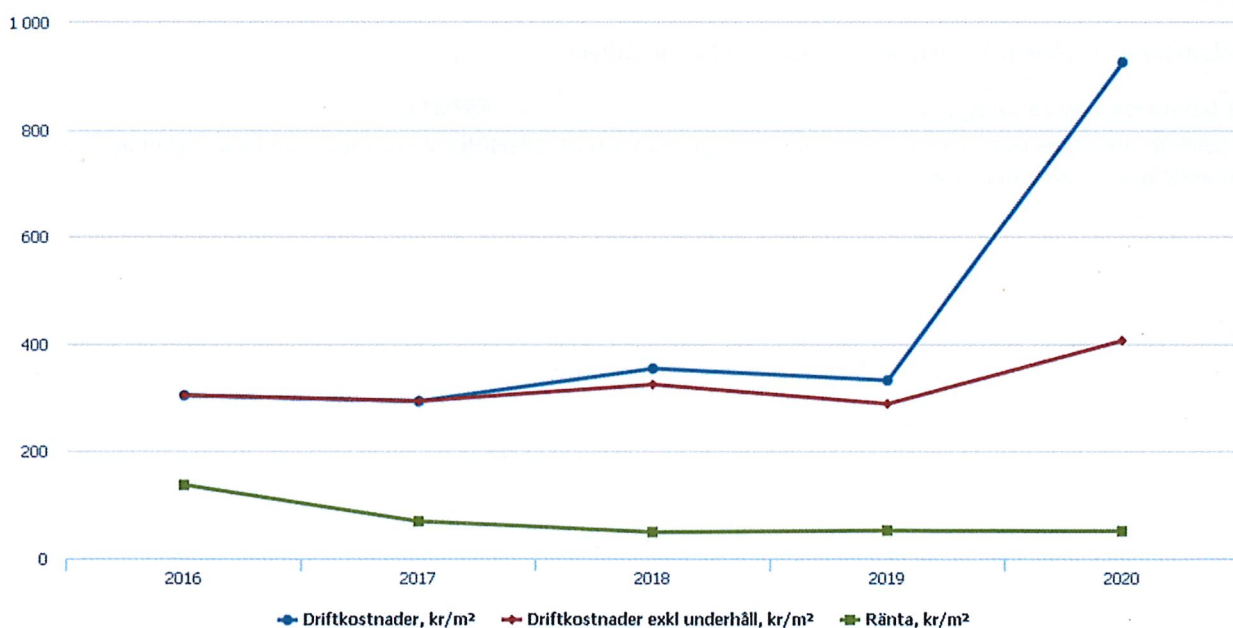
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Föreningen samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Energideklaration utfördes 2020.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 994	2 017	2 016	1 995	2 001
Resultat efter finansiella poster	-1 519	282	290	355	165
Årets resultat	-1 519	282	290	355	165
Resultat exklusive avskrivningar	-1 277	524	532	597	384
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 577	524	232	297	308
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	112	112	112	112	28
Balansomslutning	40 031	40 396	38 504	38 871	39 238
Soliditet %	61	64	61	59	58
Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	19	0	0	0	0
Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	116	367	65	192	141
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	562	551	564	564	564
Driftkostnader, kr/m ²	1 041	372	354	293	304
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	457	324	324	293	304
Ränta, kr/m ²	51	52	49	69	137
Underhållsfond, kr/m ²	0	284	221	143	31
Lån, kr/m ²	5 183	5 257	5 480	5 703	5 920
Genomsnittsränta	1,09	1,12	0,90	1,18	2,31



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	23 502 568	1 425 873	0	763 363	-85 540	281 836
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				150 000	-150 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut					281 836	-281 836
Reservering underhållsfond				300 000		
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 213 363		
Förändring av underhållsfond					913 363	
Årets resultat						-1 518 973
Vid årets slut	23 502 568	1 425 873	0	0	959 659	-1 518 973

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	46 297
Årets resultat	-1 518 973
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 213 363
Summa	-559 314

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 559 314**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 993 527	2 017 288
Övriga rörelseintäkter	Not 3	67 688	9 253
Summa rörelseintäkter		2 061 215	2 026 541
Rörelsekostnader			
Driftskostnader och övriga externa kostnader	Not 4,5	-3 107 296	-1 263 106
Personalkostnader	Not 6	-82 128	-83 784
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-241 858	-241 858
Summa rörelsekostnader		-3 431 282	-1 588 748
Rörelseresultat		-1 370 067	437 793
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	4 771	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	0	58
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-153 678	-156 015
Summa finansiella poster		-148 907	-155 957
Resultat efter finansiella poster		-1 518 973	281 836
Årets resultat		-1 518 973	281 836

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	37 300 860	37 535 587
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	728 572	27 703
Summa materiella anläggningstillgångar		38 029 432	37 563 290
Summa anläggningstillgångar		38 029 432	37 563 290
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	4 954
Övriga fordringar	Not 14	92 671	52 765
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	33 493	41 168
Summa kortfristiga fordringar		126 164	98 887
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 886 372	2 733 689
Summa kassa och bank		1 886 372	2 733 689
Summa omsättningstillgångar		2 012 536	2 832 577
Summa tillgångar		40 041 968	40 395 867

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	24 928 441	24 928 441	
Fond för yttre underhåll	0	763 363	
Summa bundet eget kapital	24 928 441	25 691 804	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	959 659	-85 540	
Årets resultat	-1 518 973	281 836	
Summa fritt eget kapital	-559 314	196 297	
Summa eget kapital	24 369 127	25 888 100	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	5 250 000	13 736 343
Summa långfristiga skulder		5 250 000	13 736 343
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	8 686 343	
Leverantörsskulder	Not 18	74 714	0
Övriga skulder	Not 19	0	411 203
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 661 784	360 221
Summa kortfristiga skulder		10 422 841	771 423
Summa eget kapital och skulder		40 041 968	40 395 867

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	120
Inventarier	Linjär	10

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	1 512 508	1 481 237
Hyrer, bostäder	0	63 264
Hyrer, lokaler	417 492	410 880
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-5 272
Elavgifter	63 527	67 179
Summa nettoomsättning	1 993 527	2 017 288

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	61 380	0
Balkonginglasning	0	2 750
Övriga ersättningar	3 761	4 419
Ersättningar från hyresgäster	0	660
Öresutj.	-3	-2
Övriga rörelseintäkter	2 550	1 426
Summa övriga rörelseintäkter	67 688	9 253

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-1 570 800	-130 634
Reparationer	-201 802	-43 501
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-68 657	-67 047
Försäkringspremier	-44 266	-42 160
Systematiskt brandskyddsarbete	-595	0
Hissbesiktning	-20 996	-19 842
OVK	0	-22 698
Energideklaration	-18 421	0
Snö- och halkbekämpning	-5 761	-2 346
Förbrukningsmaterial	-4 490	-6 622
Rep- och underhåll installationer	-11 128	0
Vatten	-69 783	-65 803
Fastighetsel	-130 681	-187 135
Hushållsel	-71 838	0
Uppvärmning	-439 633	-368 797
Sophantering och återvinning	-45 384	-46 152
Fastighetsskötsel	-94 199	0
Summa driftskostnader	-2 798 435	-1 002 737

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Fritidsmedel	-5 450	-7 040
Förvaltningsarvode	-39 600	-157 543
Övriga adm. kostnader	0	-3 324
IT-kostnader	-90 225	-13 883
Arvode, yrkesrevisorer	-11 400	-11 040
Övriga förvaltningskostnader	-5 000	-1 390
Juridiska kostnader	-216	-432
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 924	-3 256
Kontorsmateriel	-652	0
Telefon och porto	-14 581	-14 400
Konsultarvoden	0	-45 979
Bankkostnader	-2 050	-2 081
Övriga externa kostnader	-134 763	0
Summa övriga externa kostnader	-308 861	-260 369

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-71 100	-69 748
Sociala kostnader	-11 028	-14 036
Summa personalkostnader	-82 128	-83 784

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-234 727	-234 727
Avskrivning Maskiner och inventarier	-7 131	-7 131
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-241 858	-241 858

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag (Länsförsäkringar)	4 771	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	4 771	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	58
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	58

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-152 170	-156 015
Övriga räntekostnader	-1 507	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-153 678	-156 015

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	28 167 223	28 167 223
Mark	11 182 097	11 182 097
	39 349 320	39 349 320
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	39 349 320	39 349 320

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-1 813 733	-1 579 006
	-1 813 733	-1 579 006

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-234 727	-234 727
	-234 727	-234 727

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-2 048 460	-1 813 733
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	26 118 763	26 353 490
Mark	11 182 097	11 182 097

Taxeringsvärden

Bostäder	43 000 000	43 000 000
Lokaler	2 436 000	2 436 000

Totalt taxeringsvärde

	45 436 000	45 436 000
<i>varav byggnader</i>	<i>26 876 000</i>	<i>26 876 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>18 560 000</i>	<i>18 560 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier, verktyg och installationer	71 312	71 312
	71 312	71 312
Årets anskaffningar		
Solcellsanläggning	708 000	0
	708 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	779 312	71 312
Akkumulerade avskrivningar enligt plan0		
Vid årets början		
Inventarier, verktyg och installationer	-43 609	-36 478
	-43 609	-36 478
Årets avskrivningar		
Inventarier, verktyg och installationer	-7 131	-7 131
	-7 131	-7 131
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-50 740	-43 609
Restvärde enligt plan vid årets slut	728 572	27 703
Varav		
Inventarier, verktyg och installationer	728 572	27 703

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	4 954
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	4 954

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	41 792	43 404
Skattekonto	9 361	9 361
Momsfordringar	41 518	0
Summa övriga fordringar	92 671	52 765

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	33 493	33 493
Förutbetalda driftkostnader	0	7 675
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 493	41 168

Not 16 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	139 213	86 268
Företagskonto	16 373	17 025
Transaktionskonto	1 730 787	2 630 397
Summa kassa och bank	1 886 372	2 733 689

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	13 936 343	13 736 343
Kortfristig skuld på långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 686 343	
Långfristig skuld vid årets slut	5 250 000	13 736 343

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
DANSKE BANK	1,14%	2021-01-31	8 886 343,00	0,00	200 000,00	8 686 343,00
DANSKE BANK	0,99%	2023-01-31	5 250 000,00	0,00	0,00	5 250 000,00
Summa			14 136 343,00	0,00	200 000,00	13 936 343,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår har föreningen 1 lån på 8 686 343 kr som löper ut och som föreningen har för avsikt att inte lösa utan istället villkorsändras, redovisas i bokslutet som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 5 250 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	74 714	0
Summa leverantörsskulder	74 714	0

Not 19 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld för moms	0	11 203
Övriga kortfristig låneskulder	0	400 000
Summa övriga skulder	0	411 203

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	24 472	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	535 008	0
Upplupna elkostnader	16 340	20 909
Upplupna vattenavgifter	0	16 577
Upplupna värmekostnader	41 506	42 540
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden	87 066	87 066
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	59 163	0
Upplupna kostnader solcellsanläggning	708 000	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	175 229	178 129
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 661 784	360 221

Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	18 200 000	18 200 000

Styrelsens underskrifter

Kalmar 2021-03-26
Ort och datum

Hans Krumlinde
Hans Krumlinde

Johnny Hagblom
Johnny Hagblom

Lena Bobin Ericsson
Lena Bobin Ericsson

Kristofer Ernst
Kristofer Ernst

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 mars 2021

Franz Lindström, Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Framsta 8 org.nr 769622-3267

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Framsta 8 för år 2020-01-01 - 2020-12-31

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den Förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av BRF Framsta 8 för år 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Kalmar den 31 mars 2021

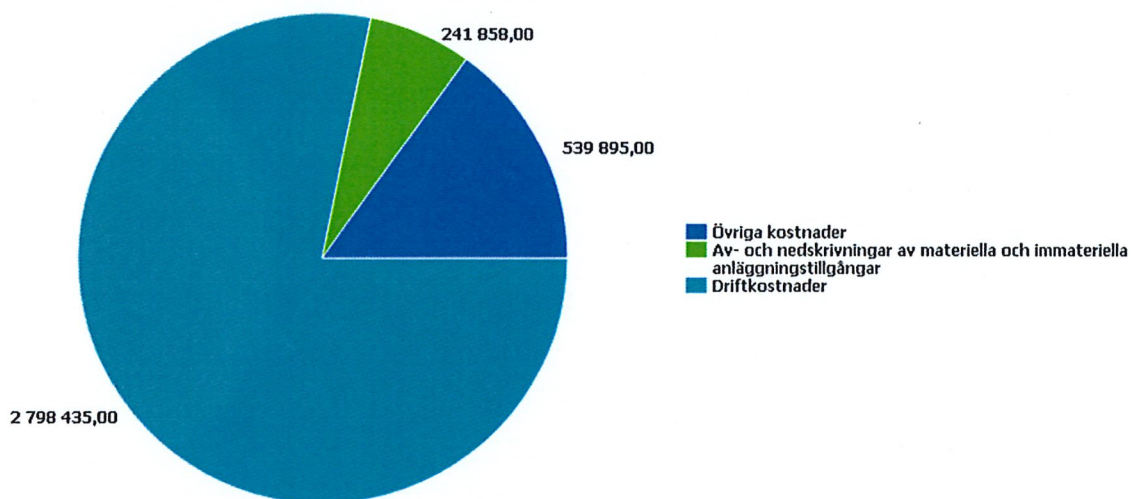
Ernst & Young AB



Franz Lindström
Auktoriserad revisor

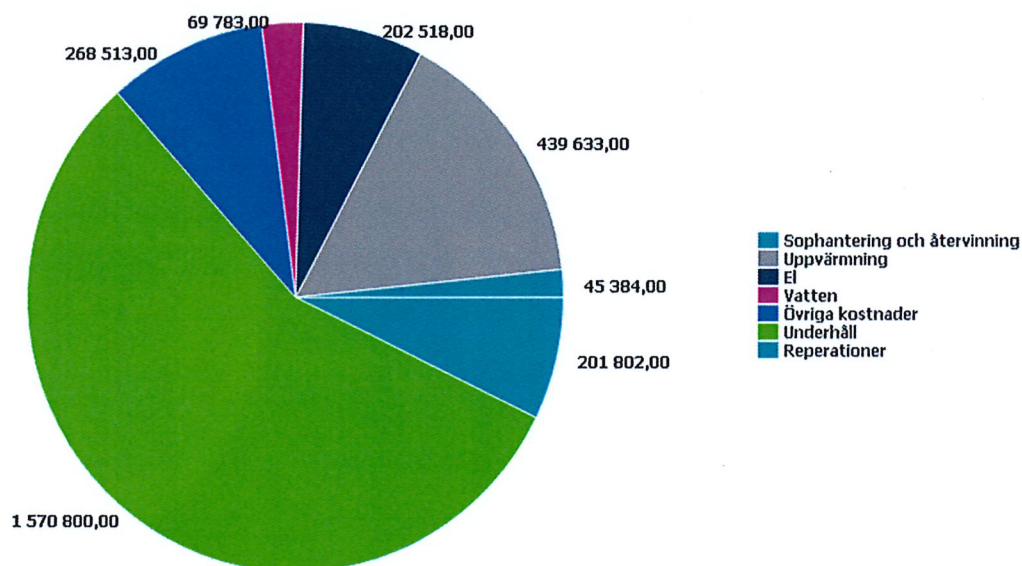
Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 798 435	1 002 737
Övriga externa kostnader	308 861	260 369
Personalkostnader	82 128	83 784
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	241 858	241 858
Finansiella poster	148 907	155 957
Summa kostnader	3 580 188	1 744 705



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2020	2019
Yttre skötsel/fastighetsskötsel	94 199	0
Systematiskt brandskyddsarbete	595	0
Energideklaration	18 421	0
OVK	0	22 698
Hissbesiktning	20 996	19 842
Snö- och halkbekämpning	5 761	2 346
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	4 881	4 200
Rep gem utry utg för köpta tj Golv	2 683	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	9 214	0
Rep install utg för köpta tj Värme	17 680	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	100 087	15 883
Rep install utg för köpta tj El	7 613	4 017
Rep install utg för köpta tj Hissar	38 020	11 370
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	17 928	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	3 696	7 634
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	398
UH installationer utg för köpta tj Hissar	0	130 634
UH huskropp utg för köpta tj Tak	1 570 800	0
Fastighetsel	130 681	187 135
Hushållsel	71 838	0
Uppvärmning	439 633	368 797
Vatten	69 783	65 803
Sophämtning	45 384	46 152
Fastighetsförsäkring	44 266	42 160
Fastighetsskatt	68 657	67 047
Förbrukningsmaterial	4 490	6 622
Rep och UH av installationer	11 128	0
Summa driftkostnader	2 798 435	1 002 737



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 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 planliga 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 Framsta 8

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Framsta 8 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

