
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Slottshyddan
Org nr: 746000-1196



DAGORDNING VID ORDINARIE ÅRSSTÄMMA

- 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 stadseenlig 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) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Slottshyddan 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-04-03. Nuvarande stadgar registrerades 2018-01-29.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är högre än föregående år.

Driftkostnader i föreningen har minskat jämfört med föregående år. Kostnader för underhåll och reparationer samt snöröjnings- och elkostnader har minskat under året.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning. Detta beror på höga planerade kostnader för renovering av balkonger.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 240% till 22%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, 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 240% till 315%.

I resultatet ingår avskrivningar med 114 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 194 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tjuren 3 i Malmö kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 23 lägenheter uppförd. Byggnaden är uppförd 1946. Fastighetens adress är Linnégatan 67, 216 17 Limhamn.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	10
2 rum och kök	12
3 rum och kök	1

Total tomtarea 1 485 m²

Total bostadsarea 1 073 m²

Årets taxeringsvärde 20 600 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 20 600 000 kr

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i södra och mellersta 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.

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 21 tkr och planerat underhåll för 0 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.

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 m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast mars 2020. För de närmaste 10 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 6 449 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 645 tkr (601 kr/m²).

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 463 tkr (431 kr/m²) per år.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 433 tkr (404 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
VV- OCH KV-LEDNINGAR BYTTA, FÖNSTER OCH BALKONGER RENOVERADE	1988
BYTE AV ELLEDNINGAR I LÄGENHETER OCH FASTIGHETEN	2000
BYTE AV LÄGENHETSDÖRRAR SAMT ENTRÉER	2001
BYTE AV DÖRRAR I KÄLLAREN	2004
RENOVERING AV TAKET	2009
RELINING AVLOPPSLEDNINGAR	2010
NYTT MILJÖHUS	2015
PORTTELEFON	2016
FASADRENOVERING	2016
Underhållsspolning avloppsledningar	2019
Ny Fjärrvärmecentral	2019
Putsning grunden och renovering trappor	2019

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gullmay Idman	Ordförande	2022
Dan Micha	Ledamot	2021
Carina Röhr	Ledamot	2022
Cecilia Lindgren	Ledamot	2022
Andreas Johansson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Björn Wallentin	Suppleant	2022
Fredrik Wagnell	Suppleant	2021
Patrik Grahed	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Jonas Larsson	Förtroendevald revisor

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 29 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 27 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2021-01-01.

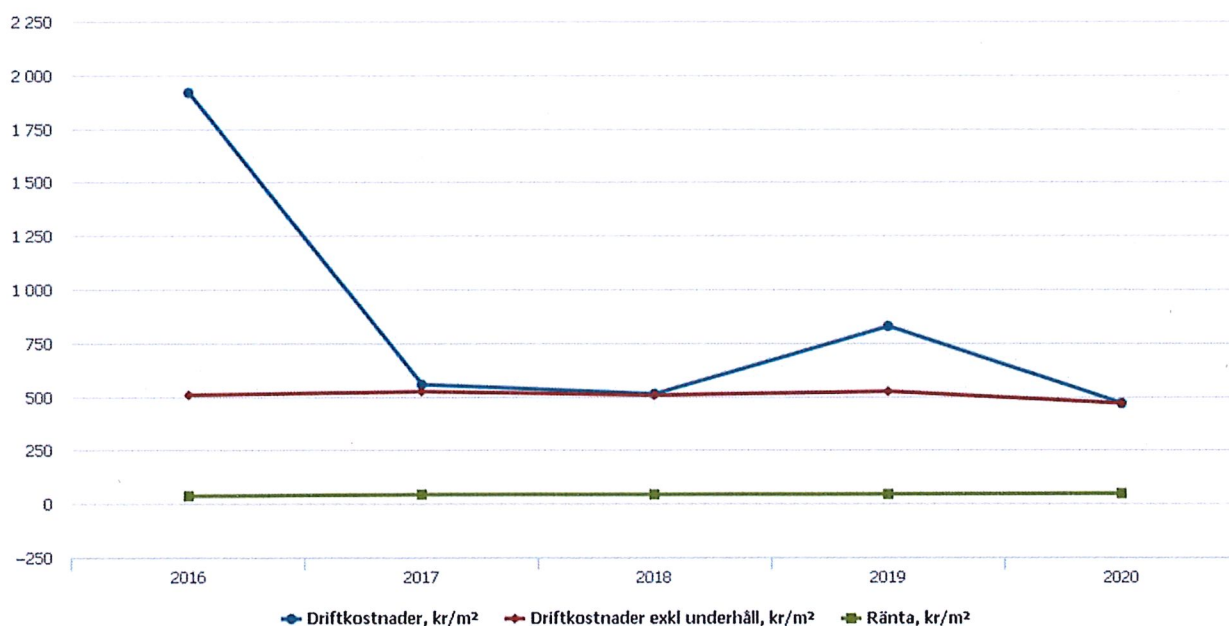
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 758 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	819	802	788	772	750
Resultat efter finansiella poster	80	-346	-17	-73	-1 550
Årets resultat	80	-346	-17	-73	-1 550
Resultat exklusive avskrivningar	194	-231	97	41	-1 436
Balansomslutning	17	40	1 697	1 571	1 640
Soliditet %	40	-91	-98	-84	-80
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	22	315	240	123	92
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	22	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	758	743	728	714	693
Driftkostnader, kr/m ²	467	827	512	556	1 918
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	467	523	506	523	507
Ränta, kr/m ²	47	44	43	43	36
Lån, kr/m ²	29	56	2 994	2 556	2 581
				2 581	2 607



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. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	18 380	455 237	-1 798 885	-345 545
Disposition enl. årsstämmobeslut			-345 545	345 545
Reservering underhållsfond		433 000	-433 000	
Årets resultat				80 009
Vid årets slut	18 380	888 237	-2 577 430	80 009

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 144 430
Årets resultat	80 009
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-433 000
Summa	-2 497 421

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 2 497 421
--	--------------------

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	819 216	802 332
Övriga rörelseintäkter	Not 3	48 860	52 926
Summa rörelseintäkter		868 076	855 258
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-500 956	-887 023
Övriga externa kostnader	Not 5	-94 626	-114 204
Personalkostnader	Not 6	-27 591	-41 654
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-114 334	-114 334
Summa rörelsekostnader		-737 507	-1 157 215
Rörelseresultat		130 569	-301 958
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	0	1 104
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	2 312
Räntekostnader och liknande resultatposter		-50 560	-47 004
Summa finansiella poster		-50 560	-43 588
Resultat efter finansiella poster		80 009	-345 545
Årets resultat		80 009	-345 545

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	1 107 999	1 222 333
Summa materiella anläggningstillgångar		1 107 999	1 222 333
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 9	11 500	11 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		11 500	11 500
Summa anläggningstillgångar		1 119 499	1 233 833
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar, skattekonto		6 948	6 948
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	32 445	30 581
Summa kortfristiga fordringar		39 393	37 529
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	581 294	425 994
Summa kassa och bank		581 294	425 994
Summa omsättningstillgångar		620 687	463 523
Summa tillgångar		1 740 186	1 697 356

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 380	18 380
Fond för yttre underhåll		888 237	455 237
Summa bundet eget kapital		906 617	473 617
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 577 430	-1 798 885
Årets resultat		80 009	-345 545
Summa fritt eget kapital		-2 497 421	-2 144 430
Summa eget kapital		-1 590 804	-1 670 813
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	475 000	3 174 750
Summa långfristiga skulder		475 000	3 174 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	2 697 250	37 800
Leverantörsskulder		24 864	16 265
Skatteskulder		2 628	1 432
Övriga skulder, påminnelseavgifter		0	540
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	131 248	137 382
Summa kortfristiga skulder		2 855 990	193 419
Summa eget kapital och skulder		1 740 186	1 697 356

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	80 009	-345 545
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	114 334	114 334
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	194 343	-231 211
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-1 864	66 041
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	3 121	2 045
Kassaflöde från den löpande verksamheten	195 600	-163 125
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-40 300	469 700
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-40 300	469 700
Årets kassaflöde	155 300	306 575
Likvidamedel vid årets början	425 994	119 419
Likvidamedel vid årets slut	581 294	425 994
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

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. Jämförelseårets 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
Standardförbättring, övrigt	Linjär	20
Standardförbättring, säkerhetsdörrar	Linjär	20
Standardförbättring, kodlåsentré	Linjär	20
Standardförbättring, miljöstation	Linjär	10
Standardförbättring, porttelefon	Linjär	10
Standardförbättring, tak	Linjär	40
Inventarier och verktyg	Linjär	5

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	813 216	797 352
Hyrer, förråd	6 000	6 000
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-1 020
Summa nettoomsättning	819 216	802 332

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv & Bredbandsavgifter	45 540	45 540
Panter- & Överlåtelseavgifter	3 312	7 387
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	8	-1
Summa övriga rörelseintäkter	48 860	52 926

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	0	-325 582
Reparationer	-21 015	-56 879
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-32 867	-31 671
Försäkringspremier	-12 958	-12 646
Kabel-TV och Bredband	-70 096	-70 096
Återbäring från Riksbyggen	0	1 200
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-2 864
Obligatoriska besiktningar (*)	-5 625	-22 225
Snö- och halkbekämpning	-1 169	-4 356
Drift och förbrukning, övrigt (**)	-1 875	-3 893
Förbrukningsinventarier	-5 398	-5 586
Vatten	-55 121	-52 984
Fastighetsel	-21 280	-27 777
Uppvärmning	-190 287	-188 248
Sophantering och återvinning	-16 894	-16 169
Fastighets- och Trädgårdsskötsel	-66 371	-67 248
Summa driftskostnader	-500 956	-887 023

(*) Efterkontroll av OVK för 2020, OVK för 2019

(**) Energitjänster redovisas separat från Uppvärmning

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-68 469	-65 190
Kostnad för renhållning (<i>container</i>)	0	-11 016
Övriga förvaltningskostnader	-8 085	-5 945
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 151	-4 884
Kontorsmateriel	-1 460	-1 320
Telefon och porto	-1 188	-1 089
Medlems- och föreningsavgifter	-924	-924
Bankkostnader	-2 165	-18 350
Övriga externa kostnader	-6 184	-5 488
Summa övriga externa kostnader	-94 626	-114 204

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-20 000	-20 000
Arvode till internrevisor	-2 000	-2000
Arvode extra arbete, anläggning uteplats m.m.	0	-11 000
Försäkringskostnad, FORA	-200	-200
Övriga personalkostnader, utbildning	-600	0
Sociala kostnader	-4 791	-8 454
Summa personalkostnader	-27 591	-41 654

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från utdelning på andelar i Riksbyggens Intresseförening i Södra Skåne	0	1 104
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 104

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	216 700	216 700
Mark	150 500	150 500
Tillkommande utgifter	2 844 011	2 844 011
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 211 211	3 211 211

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-216 700	-216 700
Tillkommande utgifter	-1 772 178	-1 657 844
	-1 988 878	-1 874 544

Årets avskrivningar

Årets avskrivning tillkommande utgifter	-114 334	-114 334
	-114 334	-114 334

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-2 103 212	-1 988 878
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	1 107 999	1 222 333
--	------------------	------------------

Varav

Mark	150 500	150 500
Tillkommande utgifter	957 499	1 071 833

Taxeringsvärden

Bostäder	20 600 000	20 600 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	20 600 000	20 600 000
--	-------------------	-------------------

varav byggnader

	<i>10 000 000</i>	<i>10 000 000</i>
--	-------------------	-------------------

varav mark

	<i>10 600 000</i>	<i>10 600 000</i>
--	-------------------	-------------------

Not 9 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-12-31	2019-12-31
23 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseförening	11 500	11 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	11 500	11 500

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	14 822	12 958
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 524	17 524
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	99	99
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 445	30 581

Not 11 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel, sparkonto	6 298	4 981
Transaktionskonto Swedbank	574 996	421 013
Summa kassa och bank	581 294	425 994

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	3 172 250	3 212 550
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 000	-37 800
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 687 250	-
Långfristig skuld vid årets slut	475 000	3 174 750

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,61%	2020-08-28	497 500,00	-490 000,00	7 500,00	0,00
SEB	1,73%	2021-02-28	715 050,00	0,00	27 800,00	687 250,00
SWEDBANK	1,61%	2021-06-23	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
SEB	1,04%	2025-08-28	0,00	490 000,00	5 000,00	485 000,00
Summa			3 212 550,00	0,00	40 300,00	3 172 250,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 10 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av upptaget kortfristig lån så kommer föreningen att faktiskt amortera ytterligare 27 800 kr.

Beaktat villkorsändringsdagar samt aktuella redovisningsprinciper så förfaller av den långfristiga skulden 475 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen och ingen skuld kvarstår senare än 5 år efter bokslutsdagen

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	5 092	5 092
Upplupna räntekostnader	5 729	6 283
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	2 535
Upplupna elkostnader	1 728	2 013
Upplupna värmekostnader	30 038	28 024
Upplupna revisionsarvoden	2 000	2 000
Upplupna styrelsearvoden	20 000	20 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 724
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	66 660	65 711
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	131 248	137 382

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	3 001 000	3 001 000

Not 15 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Simham 210507

Ort och datum

Gullmay Idman

Gullmay Idman

Dan Micha

Dan Micha

Carina Röhr

Carina Röhr

Cecilia Lindgren

Cecilia Lindgren

Andreas Johansson

Andreas Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- *05-15*

Jonas Larsson

Jonas Larsson

Förtroendevald revisor

Till föreningsstämman i Brf Slottshyddan

Rapport från lekmannarevisor

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2020 för Brf Slottshyddan. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Jag har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Jag har dessutom granskat att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

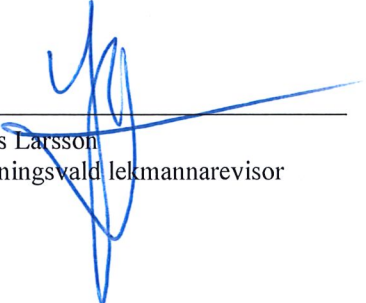
Baserat på min granskning anser jag att:

- Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baseras på en ordnad bokföring.
- Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Jag anser således att:

- Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen
- Bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Malmö den 15 / 5 2021



Jonas Larsson
Föreningsvald lekmannarevisor

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.

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.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Slottshyddan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Slottshyddan 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.