

---

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Stallgården 2  
Org nr: 769606-4042



## **DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA**

- 
- a) Stämmans öppnande.
  - b) Fastställande av röstlängd (förteckning över närvarande medlemmar, biträden och ombud).
  - 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) Fråga om antal ledamöter och suppleanter i styrelsen (3-7 ordinarie och 3-7 suppleanter).
  - n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, 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

## **Ordförande har ordet**

Det har varit ett annorlunda år. Coronan innebar att det mesta inte blev som det brukar. Vår årsstämma genomfördes med poströstning. Antalet deltagare var ungefär lika många som vid en fysisk årsstämma.

Städdagen ställdes in på grund av smittorisk. Städdagen är ju annars det tillfälle när vi förutom att göra vår utemiljö fin, också det tillfälle då vi har chansen att träffas, lära känna varandra och ta en fika tillsammans.

## **Ekonomi**

Vår förening har en fortsatt god ekonomi. Såväl soliditet, likviditet som underhållsfond har förbättrats.

Räntekostnaderna har minskat på grund av omsatta lån till lägre ränta och fortsatta årliga amorteringar. Vi har haft ytterligare ett år utan avgiftshöjning.

## **Driftskostnad inklusive underhåll och reparationer**

Driftskostnaderna har under året minskat något.

Styrelsen har upprättat en långsiktig och prissatt underhållsplan. Beslutade insatser för 2021 är byte av ventilationsaggregat i de tre huskropparna och målning av samtliga trapphus.

Taket på områdets garage måste bytas. Garaget förvaltas av samfälligheten Stallgården. Ordförandena i de tre föreningarna Stallgården 1, 2 och 3 har ansvarat för att utredning genomförts, nödvändiga tillstånd sökts och upphandling av utförare gjorts. Kostnaden som beräknas uppgå till ca 2,7 Mkr fördelas mellan de tre föreningarna. Arbetet beräknas vara avslutat i september.

Styrelsen har haft täta kontakter med företaget som har ansvaret för trappstädningen och påtalat vissa brister som nu är åtgärdade.

Under hösten uppmanades medlemmar att märka upp cyklar i cykelförrådet för att på detta sätt kunna sortera bort eventuellt kvarglömda cyklar. Det visade sig att 13 cyklar saknade ägare. Cyklarna har nu forslats bort och därmed har det skapats bättre utrymme i förrådet.

## **Styrelsearbetet**

Styrelsearbetet har fungerat bra med 9 protokollförda möten och många informella kontakter via mejl.

## **Övrigt**

En bostadsrättsförening är alla medlemmars ansvar. Låt oss därför fortsätta att tillsammans bevara den fina anda som finns i föreningen och aktivt verka för att minimera driftskostnaderna. Genom en lägre förbrukning av bland annat vatten och hushållsel minskas behovet av en framtida hyreshöjning.

Styrelsen tackar för förtroendet för det gångna året.

Brf Stallgården 2

Umeå april 2021

Kjell Thelberg  
Ordförande

---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Stallgården 2 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 2000-11-23. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-03-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-24.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat på 640 tkr är bättre än föregående år p.g.a. bland annat lägre kostnader för rep- och underhåll.

Totalt sett har driftkostnaderna minskat. Av de taxebundna utgifterna har el- och uppvärmning minskat dock har kostnaden för vatten och avfallshantering ökat. Kostnaden för snö- och halkbekämpning är något högre detta år. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. lägre ränteläge på omsatta lån samt fortsatta årliga amorteringar.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 294% till 39%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18), se även not 1 sid 10.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 294% till 333%.

I resultatet ingår avskrivningar med 732 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 372 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Dragonfältet 8 i Umeå Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 56 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2002. Fastigheternas adress är Ridhusgatan i Umeå.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

| 2 r.o.k. | 3 r.o.k. | 4 r.o.k. | Summa |
|----------|----------|----------|-------|
| 10       | 29       | 17       | 56    |

Total bostadsarea 4 576 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 83 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 83 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. 

Föreningen är andelsägare i Stallgårdens Samfällighetsförening tillsammans med BRF Stallgården 1 och BRF Stallgården 3. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar: Kvartersgata med (vissa) p-platser, garagebyggnad samt soputrymme, kabel-TV och Internetanslutning. Dessutom är föreningen delägare i en gemensamhetsanläggning omfattande en gemensam parkyta mellan de olika bostadsområdena på Dragonfältet.

#### 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 93 tkr och planerat underhåll för 190 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 uppdaterades senast i juli 2020 och visar ett underhållsbehov på ca 6 211 256 kr för en 10-års period, 621 tkr/år. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 400 tkr, vilket motsvarar 87 kr/kvm. Föreningen har även gjort en extra avsättning på 400 tkr. Nästkommande år kommer föreningen öka sin avsättning till 583 tkr vilket motsvarar avsättning enligt 30-årig plan.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

#### Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning                                                                            | År   |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Installationer (armaturer)                                                             | 2016 |
| Installationer, byte värmeväxlare                                                      | 2018 |
| Installationer, trapphusbelysning samt kodlås<br>ytterdörrar. Underhåll på balkongtak. | 2019 |

#### Årets utförda underhåll

| Beskrivning        | Belopp  |
|--------------------|---------|
| Fastighetsspolning | 105 000 |
| Huskropp utvändigt | 57 293  |
| Markytor           | 16 594  |
| Övrigt             | 10 690  |

#### Planerat underhåll

|                                                 | År             |
|-------------------------------------------------|----------------|
| Underhåll av garagetaken (40% av tot kostnaden) | 2021           |
| Byte ventilationsaggregat                       | 2021           |
| Målning trapphus                                | 2021 <i>RA</i> |

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

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag         | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|-----------------|-------------------------------|
| Kjell Thelberg      | Ordförande      | 2022                          |
| Kjell Wallmark      | Vice ordförande | 2021                          |
| Ronny Johansson     | Ledamot         | 2022                          |
| Cecilia Ståhl       | Ledamot         | 2021                          |
| Kerstin Lundgren    | Ledamot         | 2022                          |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag   | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|-----------|--------------------------------|
| Vakant              | Suppleant |                                |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag                | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|------------------------|-------------------------------|
| KPMG AB             | Auktoriserad Revisor   | 2021                          |
| Rune Lundin         | Förtroendevald revisor | 2021                          |

| Valberedning | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|--------------|-------------------------------|
| Jari Saarela | 2021                          |

#### 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 82 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 80 personer.

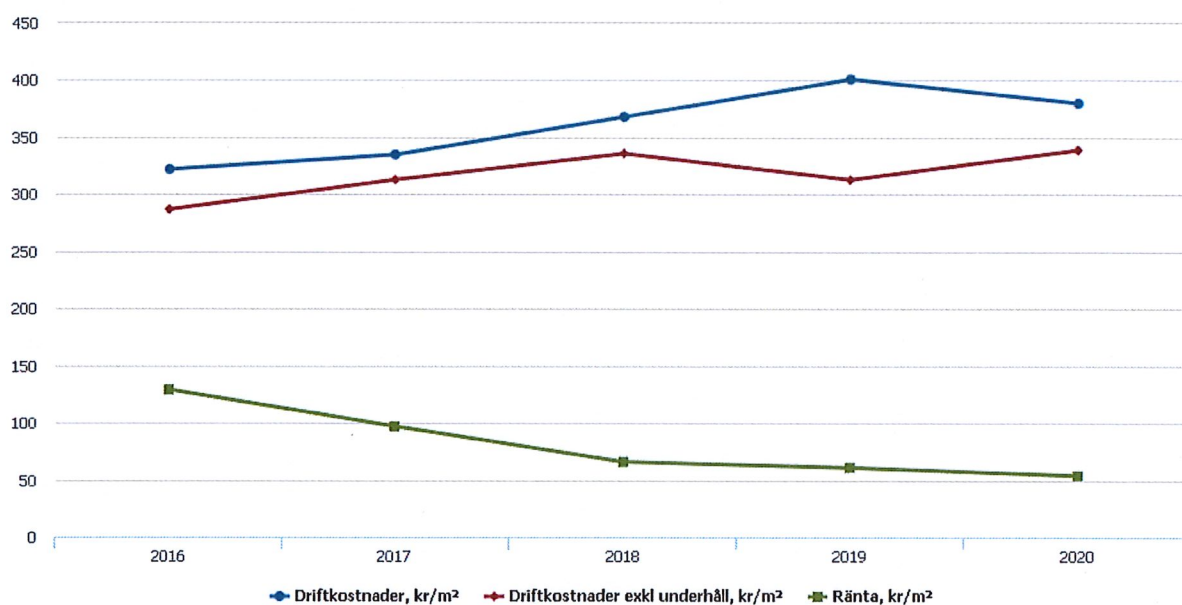
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 787 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.) 

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                                    | 2020  | 2019  | 2018  | 2017  | 2016  |
|-----------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning                                                 | 3 603 | 3 603 | 3 603 | 3 603 | 3 603 |
| Resultat efter finansiella poster                               | 640   | 549   | 674   | 747   | 643   |
| Soliditet %                                                     | 55    | 53    | 52    | 50    | 49    |
| Likviditet % exkl låneomförhandlingar<br>kommande verksamhetsår | 333   | 294   | 275   | 332   | 315   |
| Likviditet % inkl låneomförhandlingar<br>kommande verksamhetsår | 39    | -     | -     | -     | -     |
| Driftkostnader inkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>                | 380   | 401   | 368   | 335   | 322   |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>                | 339   | 313   | 336   | 313   | 287   |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                                        | 54    | 61    | 66    | 97    | 129   |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                                          | 5 460 | 5 667 | 5 945 | 6 217 | 6 386 |



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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen. *44*

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                                    | Bundet            |                         |                  | Fritt                  |                   |
|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|------------------|------------------------|-------------------|
|                                                      | Medlemsinsatser   | Upplåtelse-<br>avgifter | Underhållsfond   | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
| Belopp vid årets början                              | 19 074 905        | 4 659 186               | 4 309 695        | 1 613 646              | 548 914           |
| Extra reservering för underhåll<br>enl. stämmobeslut |                   |                         | 400 000          | -400 000               |                   |
| Disposition enl. årsstämmobeslut                     |                   |                         |                  | 548 914                | -548 914          |
| Reservering underhållsfond                           |                   |                         | 400 000          | -400 000               |                   |
| Ianspråktagande av<br>underhållsfond                 |                   |                         | -189 577         | 189 577                |                   |
| Årets resultat                                       |                   |                         |                  |                        | 640 293           |
| <b>Vid årets slut</b>                                | <b>19 074 905</b> | <b>4 659 186</b>        | <b>4 920 118</b> | <b>1 552 137</b>       | <b>640 293</b>    |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat                     | 1 762 560        |
| Årets resultat                          | 640 293          |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -400 000         |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 189 577          |
| <b>Summa</b>                            | <b>2 192 430</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Extra reservering till underhållsfonden | -400 000         |
| <b>Att balansera i ny räkning i kr</b>  | <b>1 792 430</b> |

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |       | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 3 603 384                | 3 603 384                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 122 088                  | 173 132                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>3 725 472</b>         | <b>3 776 516</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -1 739 440               | -1 834 454               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -304 441                 | -308 431                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -72 298                  | -87 616                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -731 974                 | -731 974                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-2 848 152</b>        | <b>-2 962 474</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>877 320</b>           | <b>814 042</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 8 | 11 558                   | 13 158                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 9 | -248 586                 | -278 285                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |       | <b>-237 027</b>          | <b>-265 127</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>640 293</b>           | <b>548 914</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>640 293</b>           | <b>548 914</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 | 51 234 543        | 51 966 516        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>51 234 543</b> | <b>51 966 516</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |        | <b>51 234 543</b> | <b>51 966 516</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar           | Not 11 | 60                | 0                 |
| Övriga fordringar                             |        | 0                 | 13 613            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 12 | 140 535           | 52 113            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>140 595</b>    | <b>65 726</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                | Not 13 | 5 140 373         | 4 820 607         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>5 140 373</b>  | <b>4 820 607</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |        | <b>5 280 968</b>  | <b>4 886 334</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |        | <b>56 515 511</b> | <b>56 852 850</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                              |        | 23 734 091        | 23 734 091        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 4 920 118         | 4 309 695         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>28 654 209</b> | <b>28 043 786</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | 1 552 137         | 1 613 646         |
| Årets resultat                               |        | 640 293           | 548 914           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>2 192 430</b>  | <b>2 162 560</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>30 846 638</b> | <b>30 206 346</b> |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 14 | 12 135 729        | 24 983 867        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>12 135 729</b> | <b>24 983 867</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 14 | 12 848 138        | 947 400           |
| Leverantörsskulder                           | Not 15 | 186 864           | 157 991           |
| Skatteskulder                                | Not 16 | 79 100            | 76 054            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 | 419 041           | 481 192           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>13 533 143</b> | <b>1 662 637</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>56 515 511</b> | <b>56 852 850</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 skuld 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             | Linjär              | 75       |
| Markanläggning        | 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<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder        | 3 602 784                | 3 602 784                |
| Hyror, lokaler               | 600                      | 600                      |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b>3 603 384</b>         | <b>3 603 384</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                                  | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|--------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter                                | 67 200                   | 67 200                   |
| Övriga ersättningar, pant-och överlåtelsavgifter | 3 769                    | 12 028                   |
| Fakturerade kostnader                            | 180                      | 0                        |
| Övriga sidointäkter, avräkning Samfälligheten    | 50 458                   | 84 610                   |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar           | 1                        | 572                      |
| Övriga rörelseintäkter                           | 480                      | 8 722                    |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>              | <b>122 088</b>           | <b>173 132</b>           |

## Not 4 Driftskostnader

|                                                                                          | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                                                                                | -189 577                 | -403 046                 |
| Reparationer                                                                             | -92 853                  | -103 458                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt                                                     | -80 024                  | -77 112                  |
| Försäkringspremier                                                                       | -39 838                  | -36 729                  |
| Kabel- och digital-TV                                                                    | -101 240                 | -98 778                  |
| Systematiskt brandskyddsarbete                                                           | -24 834                  | 0                        |
| Obligatoriska besiktningar                                                               | -97 635                  | -33 827                  |
| Snö- och halkbekämpning                                                                  | -62 814                  | -56 258                  |
| Förbrukningsinventarier                                                                  | -572                     | -2 587                   |
| Vatten                                                                                   | -160 986                 | -147 833                 |
| Fastighetsel                                                                             | -237 840                 | -270 115                 |
| Samfällighetens avräkning avseende elförbrukning mv-platser                              | 0                        | 13 613                   |
| Uppvärmning                                                                              | -396 726                 | -430 066                 |
| Sophantering och återvinning                                                             | -84 066                  | -77 924                  |
| Förvaltningsarvode drift, trapphusstäd, trädgårdsskötsel, Dös-arvode samt underhållsplan | -170 435                 | -110 334                 |
| <b>Summa driftskostnader</b>                                                             | <b>-1 739 440</b>        | <b>-1 834 454</b>        |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | <b>2020-01-01</b><br><b>2020-12-31</b> | <b>2019-01-01</b><br><b>2019-12-31</b> |
|--------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -214 984                               | -212 611                               |
| IT-kostnader                               | -50 592                                | -50 689                                |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -14 375                                | -13 750                                |
| Övriga förvaltningskostnader               | -723                                   | -3 747                                 |
| Kreditupplysningar                         | -825                                   | 0                                      |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -4 495                                 | -11 593                                |
| Kontorsmateriel                            | -3 228                                 | -3 003                                 |
| Telefon och porto                          | -10 189                                | -10 064                                |
| Bankkostnader                              | -4 030                                 | -2 275                                 |
| Övriga externa kostnader                   | -1 000                                 | -700                                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-304 441</b>                        | <b>-308 431</b>                        |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | <b>2020-01-01</b><br><b>2020-12-31</b> | <b>2019-01-01</b><br><b>2019-12-31</b> |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -15 000                                | -15 000                                |
| Sammanträdesarvoden                                   | -48 098                                | -56 604                                |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -1 000                                 | -2 000                                 |
| Sociala kostnader                                     | -8 200                                 | -14 012                                |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-72 298</b>                         | <b>-87 616</b>                         |

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

|                                                                                          | <b>2020-01-01</b><br><b>2020-12-31</b> | <b>2019-01-01</b><br><b>2019-12-31</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                                    | -707 349                               | -707 349                               |
| Avskrivning Markanläggningar                                                             | -24 625                                | -24 625                                |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-731 974</b>                        | <b>-731 974</b>                        |

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | <b>2020-01-01</b><br><b>2020-12-31</b> | <b>2019-01-01</b><br><b>2019-12-31</b> |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Ränteintäkter från likviditetsplacering                       | 11 533                                 | 13 158                                 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 25                                     | 0                                      |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>11 558</b>                          | <b>13 158</b> ✓                        |

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -248 564                 | -278 285                 |
| Övriga räntekostnader                                   | -22                      | 0                        |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-248 586</b>          | <b>-278 285</b>          |

**Not 10 Byggnader och mark****Anskaffningsvärden**

|                                               | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                   |                   |
| Byggnader                                     | 54 289 000        | 54 289 000        |
| Mark                                          | 11 469 000        | 11 469 000        |
| Markanläggning                                | 246 250           | 246 250           |
| Markinventarier                               | 25 434            | 25 424            |
|                                               | <b>66 029 684</b> | <b>66 029 674</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>66 029 684</b> | <b>66 029 674</b> |

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

|                  |                    |                    |
|------------------|--------------------|--------------------|
| Byggnader        | -13 963 859        | -13 256 510        |
| Markanläggningar | -73 875            | -49 250            |
| Markinventarier  | -25 424            | -25 424            |
|                  | <b>-14 063 158</b> | <b>-13 331 184</b> |

**Årets avskrivningar**

|                                    |                 |                 |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Årets avskrivning byggnader        | -707 349        | -707 349        |
| Årets avskrivning markanläggningar | -24 625         | -24 625         |
|                                    | <b>-731 974</b> | <b>-731 974</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| <b>-14 795 131</b> | <b>-14 063 158</b> |
|--------------------|--------------------|

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>51 234 543</b> | <b>51 966 516</b> |
|-------------------|-------------------|

**Varav**

|                  |            |            |
|------------------|------------|------------|
| Byggnader        | 39 617 793 | 40 325 141 |
| Mark             | 11 469 000 | 11 469 000 |
| Markanläggningar | 147 750    | 172 375    |

**Taxeringsvärden**

|          |            |            |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 83 000 000 | 83 000 000 |
|----------|------------|------------|

**Totalt taxeringsvärde**

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>83 000 000</b> | <b>83 000 000</b> |
|-------------------|-------------------|

*varav byggnader*

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <i>56 000 000</i> | <i>56 000 000</i> |
|-------------------|-------------------|

*varav mark*

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <i>27 000 000</i> | <i>27 000 000</i> |
|-------------------|-------------------|

**Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

|                                                  | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------------------------------------------------|------------|------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 60         | 0          |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>60</b>  | <b>0</b>   |

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2020-12-31     | 2019-12-31    |
|-----------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 42 972         | 39 838        |
| Förutbetalda driftkostnader                               | -21 402        | -43 148       |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 0              | 53 746        |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 118 965        | 1 677         |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>140 535</b> | <b>52 113</b> |

**Not 13 Kassa och bank**

|                             | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel, SBAB             | 3 856 021        | 3 844 488        |
| Transaktionskonto           | 1 284 352        | 976 120          |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>5 140 373</b> | <b>4 820 607</b> |

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                       | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                        | 24 983 867        | 25 931 267        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut      | -900 000          | -947 400          |
| Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut | -11 948 138       | -                 |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                               | <b>12 135 729</b> | <b>24 983 867</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| NORDEA       | 0,78%      | 2021-04-22          | 3 709 538,00         | 0,00                    | 43 400,00          | 3 666 138,00         |
| NORDEA       | 1,05%      | 2021-09-15          | 8 286 000,00         | 0,00                    | 4 000,00           | 8 282 000,00         |
| STADSHYPOTEK | 1,13%      | 2022-03-01          | 6 320 482,00         | 0,00                    | 700 000,00         | 5 620 482,00         |
| NORDEA       | 0,82%      | 2024-09-18          | 7 615 247,00         | 0,00                    | 200 000,00         | 7 415 247,00         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>25 931 267,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>947 400,00</b>  | <b>24 983 867,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 900 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 947 400 kr årligen. Föreningen har även omförhandlingar av två lån, 11 948 138 kr, varför även den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 12 135 729 kr till betalning inom 4 år efter balansdagen. *GW*

**Not 15 Leverantörsskulder**

|                                      | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Leverantörsskulder                   | 144 366        | 157 991        |
| Ej reskontraförda leverantörsskulder | 42 498         | 0              |
| <b>Summa leverantörsskulder</b>      | <b>186 864</b> | <b>157 991</b> |

**Not 16 Skatteskulder**

|                            | 2020-12-31    | 2019-12-31    |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Skatteskulder              | 79 100        | 76 054        |
| <b>Summa skatteskulder</b> | <b>79 100</b> | <b>76 054</b> |

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 14 183         | 31 143         |
| Upplupna driftskostnader                                  | 0              | 19 286         |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 1 619          | 34 299         |
| Upplupna elkostnader                                      | 24 764         | 27 326         |
| Upplupna värmekostnader                                   | 49 286         | 52 637         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 1 813          | 6 698          |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 327 377        | 309 803        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>419 041</b> | <b>481 192</b> |

**Not Ställda säkerheter**

|                        | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 42 181 000 | 42 181 000 |

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

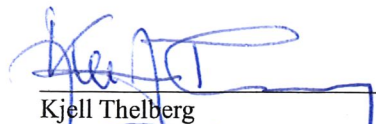
**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

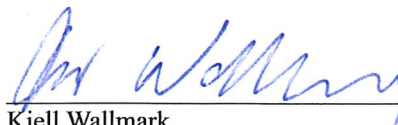
## Styrelsens underskrifter

Umeå 2021-04-12

Ort och datum



Kjell Thelberg



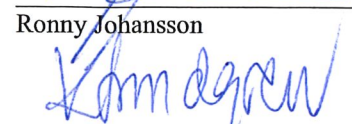
Kjell Wallmark



Ronny Johansson



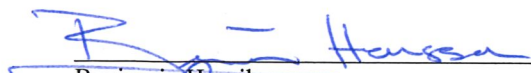
Cecilia Ståhl



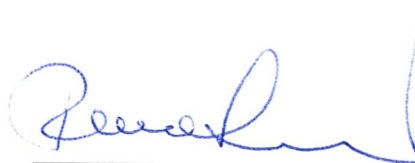
Kerstin Lundgren

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 april - 2021

KPMG AB



Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor



Rune Lundin  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Stallgården 2, org. nr 769606-4042

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Stallgården 2 för år 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska be- slut 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions- sed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningsla- gen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Stallgården 2 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

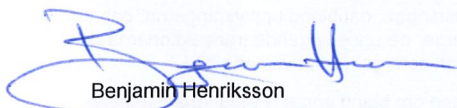
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

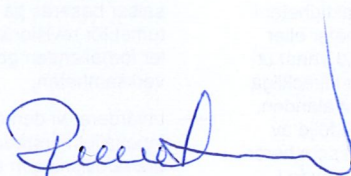
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar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

Umeå den 21 april 2021

KPMG AB



Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor



Rune Lundin  
Förtroendevald revisor

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, 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 Stallgården 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Stallgården 2 i samarbete med  
Riksbyggen*

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

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

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

