

# Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

Brf Focken på Limhamn  
Org nr: 7696228985



---

# Dagordning På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

- 1) Öppnande
- 2) Godkännande av dagordningen
- 3) Val av stämмоordförande
- 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 5) Val av två justerare tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisorns berättelse
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
- 13) Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisorer och revisorssuppleant
- 16) Val av valberedning
- 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

## Bilagor

Styrelsens ord  
Att bo i BRF  
Ordlista  
Nyckeltal



u

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Focken på Limhamn  
får härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 2011-03-25. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-08-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-22 hos Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är högre än föregående år framför allt p.g.a. lägre kostnader för underhåll och reparationer.

De taxebundna kostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år med totalt ca 351 tkr. Underhålls- och reparationskostnaderna har minskat med 681 tkr. Reparationskostnaderna har minskat framför allt p.g.a. höga kostnader som uppstod i samband med inbrott som skedde i föreningens garage under 2020. Räntekostnaderna har minskat p.g.a. omsatta lån och en större punktamortering som gjordes under 2020 på 1 mkr. Totalt har räntekostnaderna gått ned med ca 145 tkr. Föreningen har lagt om flera av sina lån och med det lyckats sänka snitträntan.

Årets kassaflöde är positivt och de likvida tillgångarna har ökat med ca 947 tkr.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 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 133 % till 237 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 258 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 181 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

cel



### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fastigheten Sally 1. På fastigheten finns 1 byggnader med 87 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2013.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar

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

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Totalt	
	1	24	39	21	2	87

### Dessutom tillkommer

Garage	P-platser
82 platser	3 platser

Total bostadsarea	7 227 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	984 m <sup>2</sup>
Total tomtarea	4 793 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	217 217 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	217 217 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

### 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 303 tkr och planerat underhåll för 23 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 2 388 tkr per år.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 34 504 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 150 tkr.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den rekommenderade avsättningen på 30 års sikt.

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

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	23 125

U

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

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Ingvar Mattsson	Ordförande	2022
Anna Sundquist	Ledamot	2023
Peter Eriksson	Ledamot	2023
Matthias Björk	Ledamot	2022
Jens Brakel	Ledamot	2022

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Jan Malmross	Suppleant	2022
Jan-Erik Olsson	Suppleant	2022

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2022
Johnny Forsberg	Förtroendevald revisor	2022

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Marie Faxheden	2022
Per Sjölin	2022

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 137 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 140 personer.

Föreningens årsavgift höjdes med 2 % den 1 januari 2021.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2 % från och med den 1 januari 2022.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 547 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

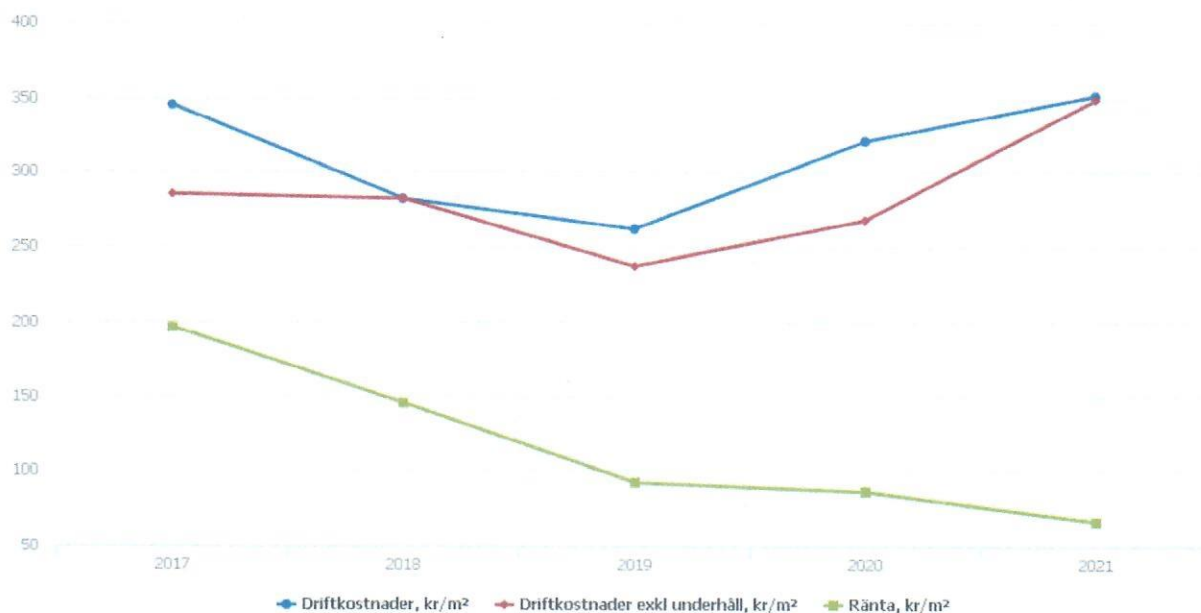
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har bostadsrättsföreningen förbrukat 322 984 kWh fastighetsel och 660 966 kWh värmeenergi.  
2020 förbrukades 300 025 kWh fastighetsel och 570 890 kWh värmeenergi.  
2019 förbrukades 292 227 kWh fastighetsel och 608 647 kWh värmeenergi.  
2018 förbrukades 302 244 kWh fastighetsel och 697 485 kWh värmeenergi.

Ue

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	4 823	4 709	4 752	4 952	5 616
Resultat efter finansiella poster	-1 078	-1 606	-1 385	-925	-1 281
Årets resultat	-1 078	-1 606	-1 385	-925	-1 281
Resultat exklusive avskrivningar	1 181	646	867	1 305	977
Balansomslutning	315 323	316 820	318 710	321 059	322 805
Soliditet %	78	78	78	78	78
Likviditet %	237	133	139	149	199
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	547	536	531	586	641
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	352	321	262	282	345
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m <sup>2</sup>	349	268	237	282	285
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	66	86	92	145	196
Lån, kr/m <sup>2</sup>	9 458	9 458	9 596	9 735	9 867



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

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

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

*ll*



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	253 125 000	1 100 000	4 721 353	-10 559 502	-1 606 246
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 606 246	1 606 246
Reservering underhållsfond			993 000	-993 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-23 125	23 125	
Årets resultat					-1 077 741
<b>Vid årets slut</b>	<b>253 125 000</b>	<b>1 100 000</b>	<b>5 691 228</b>	<b>-13 135 623</b>	<b>-1 077 741</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-12 165 748
Årets resultat	-1 077 741
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-993 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	23 125
<b>Summa</b>	<b>-14 213 364</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**- 14 213 364**

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

ll



# Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 823 418	4 709 331
Övriga rörelseintäkter	Not 3	362 619	586 261
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 186 037</b>	<b>5 295 592</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 544 574	-3 058 651
Övriga externa kostnader	Not 5	-871 328	-861 960
Personalkostnader	Not 6	-115 743	-114 654
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 258 436	-2 252 017
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 790 080</b>	<b>-6 287 282</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-604 043</b>	<b>-991 689</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	5 952
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	4 249	3 025
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-477 946	-623 534
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-473 697</b>	<b>-614 557</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 077 741</b>	<b>-1 606 246</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 077 741</b>	<b>-1 606 246</b>

cel

# Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	312 225 925	314 477 942
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	89 856	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	105 650
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>312 315 781</b>	<b>314 583 592</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>312 315 781</b>	<b>314 583 592</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		61	60
Övriga fordringar	Not 14	46 700	26 872
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	354 793	551 867
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>401 554</b>	<b>578 799</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	2 605 319	1 657 860
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 605 319</b>	<b>1 657 860</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 006 872</b>	<b>2 236 659</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>315 322 653</b>	<b>316 820 251</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	254 225 000	254 225 000	
Fond för yttre underhåll	5 691 228	4 721 353	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>259 916 228</b>	<b>258 946 353</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-13 135 623	-10 559 502	
Årets resultat	-1 077 741	-1 606 246	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-14 213 364</b>	<b>-12 165 748</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>245 702 864</b>	<b>246 780 604</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	10 400 000	31 829 246
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 400 000</b>	<b>31 829 246</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	57 952 546	36 523 300
Leverantörsskulder		450 577	809 163
Skatteskulder		64 620	32 450
Övriga skulder	Not 18	400	-8 738
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	751 647	854 226
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>59 219 790</b>	<b>38 210 401</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>315 322 653</b>	<b>316 820 251</b>

ul



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 077 741	-1 606 246
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	2 258 436	2 252 017
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 180 695</b>	<b>645 771</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	177 246	-267 237
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-419 857	716 251
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>938 084</b>	<b>1 094 784</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i pågående byggnation	105 650	-105 650
Investeringar i inventarier	-96 275	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>9 375</b>	<b>-105 650</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	0	-1 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-1 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>947 459</b>	<b>-10 866</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>1 657 860</b>	<b>1 668 726</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>2 605 319</b>	<b>1 657 860</b>

## Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

ll

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

el

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 069 938	3 992 412
Hyror, garage	523 892	496 440
Hyror, p-platser	11 016	10 944
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 600	-3 600
Rabatter	-500	-79
Elavgifter	222 672	213 214
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 823 418</b>	<b>4 709 331</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kabel-tv-avgifter	312 156	312 156
Övriga avgifter	4 200	4 200
Övriga ersättningar	19 242	20 897
Fakturerade kostnader	0	540
Övriga rörelseintäkter	3 784	1 558
Försäkringsersättningar	23 237	246 910
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>362 619</b>	<b>586 261</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-23 125	-506 714
Reparationer	-303 367	-499 893
Fastighetsskatt	-64 340	-32 450
Försäkringspremier	-78 036	-77 014
Kabel- och digital-TV	-327 237	-314 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-13 326	-15 764
Serviceavtal	-89 921	-125 501
Obligatoriska besiktningar	-12 159	-135 204
Bevakningskostnader	-21 220	-93 308
Snö- och halkbekämpning	-41 463	-24 375
Drift och förbrukning, övrigt	0	-72 500
Förbrukningsinventarier	-17 157	-2 850
Vatten	-223 561	-211 249
Fastighetsel	-590 463	-342 192
Uppvärmning	-575 241	-482 899
Sophantering och återvinning	-108 386	-110 623
Förvaltningsarvode drift	-55 572	-11 515
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 544 574</b>	<b>-3 058 651</b>

*ll*



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-578 333	-572 116
IT-kostnader	-791	-645
Arvode, yrkesrevisorer	-20 075	-19 125
Övriga förvaltningskostnader	-1 720	-4 780
Kreditupplysningar	-81	-1 125
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 795	-24 233
Representation	0	-811
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-42
Konsultarvoden	-246 913	-235 893
Bankkostnader	-3 670	-3 190
Övriga externa kostnader	-950	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-871 328</b>	<b>-861 960</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-96 600	-94 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-1 134
Sociala kostnader	-19 143	-18 920
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-115 743</b>	<b>-114 654</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 252 017	-2 252 017
Avskrivning Installationer	-6 419	0
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-2 258 436</b>	<b>-2 252 017</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	0	5 952
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>5 952</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	2 164	2 008
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 084	1 017
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>4 249</b>	<b>3 025</b>

*u*

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-477 711	-623 364
Övriga räntekostnader	-235	-170
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-477 946</b>	<b>-623 534</b>

**Not 11 Byggnader och mark  
Anskaffningsvärden**

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	270 242 062	270 242 062
Mark	60 000 000	60 000 000
	<b>330 242 062</b>	<b>330 242 062</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>330 242 062</b>	<b>330 242 062</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-15 764 120	-13 512 103
	<b>-15 764 120</b>	<b>-13 512 103</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-2 252 017	-2 252 017
	<b>-2 252 017</b>	<b>-2 252 017</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-18 016 137</b>	<b>-15 764 120</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>312 225 925</b>	<b>314 477 942</b>

**Varav**

Byggnader	252 225 925	254 477 942
Mark	60 000 000	60 000 000

**Taxeringsvärden**

Bostäder	214 000 000	214 000 000
Lokaler	3 217 000	3 217 000

<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>217 217 000</b>	<b>217 217 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>145 217 000</i>	<i>145 217 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>72 000 000</i>	<i>72 000 000</i>

*u*

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

<b>Anskaffningsvärden</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	96 275	0
	<b>96 275</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>96 275</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-6 419	0
	<b>-6 419</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Installationer	-6 419	0
	<b>-6 419</b>	<b>0</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-6 419</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>89 856</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Laddstolpar	89 856	0

**Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Pågående nybyggnation vid årets början	105 650	0
Årets pågående nybyggnation	-105 650	105 650
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Skattekonto	17 285	0
Momsfordringar	29 415	26 872
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>46 700</b>	<b>26 872</b>

CO



**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	122 947	78 036
Förutbetalda driftkostnader	0	2 720
Förutbetalt förvaltningsarvode	148 015	143 029
Förutbetald kabel-tv-avgift	80 612	81 172
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 219	246 910
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>354 793</b>	<b>551 867</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	776 553	678 834
Transaktionskonto	1 828 766	979 026
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 605 319</b>	<b>1 657 860</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	68 352 546	68 352 546
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-57 952 546	-36 523 300
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>10 400 000</b>	<b>31 829 246</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SEB	0,89%	2021-12-28	8 267 000	-8 267 000	0	0
SEB	0,89%	2021-12-28	8 267 000	-8 267 000	0	0
SEB	0,89%	2021-12-28	8 089 300	-8 089 300	0	0
SEB	0,15%	2022-06-16	0	8 089 300	0	8 089 300
SEB	0,15%	2022-06-16	0	8 267 000	0	8 267 000
SEB	0,15%	2022-06-16	0	8 267 000	0	8 267 000
SEB	0,16%	2022-11-28	0	1 500 000	0	1 500 000
SEB	0,79%	2022-11-28	9 000 000	0	0	9 000 000
SEB	0,39%	2022-11-28	11 829 246	0	0	11 829 246
SEB	1,43%	2022-12-28	11 000 000	0	0	11 000 000
SEB	0,89%	2024-11-28	11 900 000	0	1 500 000	10 400 000
<b>Summa</b>			<b>68 352 546</b>	<b>1 500 000</b>	<b>1 500 000</b>	<b>68 352 546</b>

\*Senast kända räntesatser

*ll*

**Not 18 Övriga skulder**

	2021-12-31	2020-12-31
Mottagna depositioner	400	400
Skuld för moms	0	-9 138
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>400</b>	<b>-8 738</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	29 034	28 801
Upplupna räntekostnader	13 551	15 072
Upplupna driftskostnader	13 900	125 563
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	27 531
Upplupna elkostnader	110 517	41 681
Upplupna värmekostnader	90 755	81 968
Upplupna kostnader för renhållning	3 400	1 631
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	93 845	92 445
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	376 645	419 534
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>751 647</b>	<b>854 226</b>



**Not Ställda säkerheter**

2021-12-31

2020-12-31

Fastighetsinteckningar

76 117 062

76 117 062

**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**Limhamn 2022-04-20

Ort och datum

Ingvar Mattsson  
Ordförande

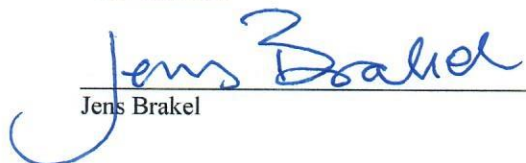
Anna Sundquist



Peter Eriksson



Matthias Björk



Jens Brakel

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-21

Sofie Årsköld  
Ernst & Young AB  
Auktoriserad revisorJohnny Forsberg  
Föreningsrevisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Focken på Limhamn, org.nr 769622-8985

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Focken på Limhamn för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

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

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.

*ml*



### Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Focken på Limhamn för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas 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.

Malmö den 21/4 2022

Ernst & Young AB

Sofie Arsköld  
Auktoriserad revisor

Johnny Forsberg  
Förtroendevald revisor

---

# Styrelsens ord

Ingvar Mattsson 2022-03-25

Styrelsens ord till årsredovisningen 2021

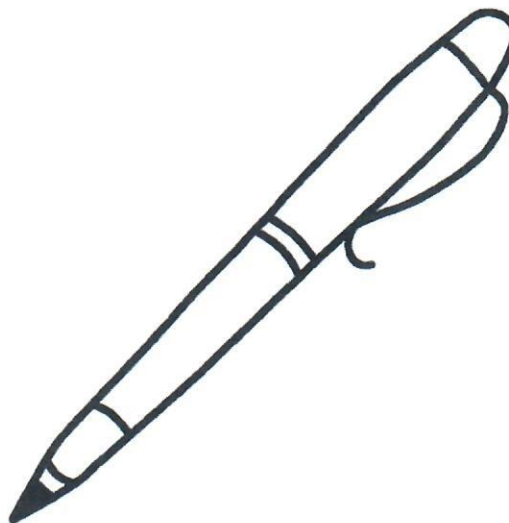
Styrelsen har aktivt jobbat med allehanda arbetsuppgifter och vi har en bra arbetsfördelning och god kompetens för samarbete med våra leverantörer av fastighetsunderhåll. Vi har ett bra samarbete med Riksbyggen som fastighetsförvaltare både inom teknik och ekonomi.

Under året har vi genomfört OVK-besiktningar och översyn av värme- och ventilationssystem pågår kontinuerligt. Vi uppgrederar underhållsplanen varje år och anpassar fastigheten till det hårda havsklimat som vi blir utsatta för.

Vår ekonomi är god och det råder stort marknadsintresse för Brf Focken på Limhamn. Vi har haft 8 lägenhetsförsäljningar under året.

Möjligheterna är goda för en parkeringsplats i fastigheten och vi bygger kontinuerligt ut för elbilsladdning på vissa platser.

Hemsidan är uppdaterad och information till de boende sker både via digitala medlemsbrev och mailutskick som berör särskilda frågor och svar.





---

# 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).

## **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 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.

## **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 motsvaras 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.

### **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.

### **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 planerliga 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.

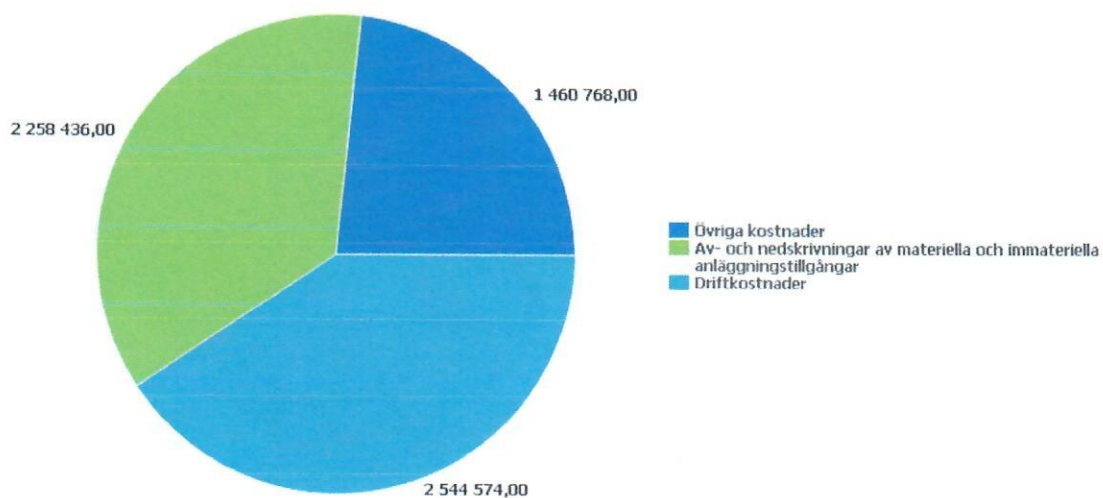
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

# Nyckeltal

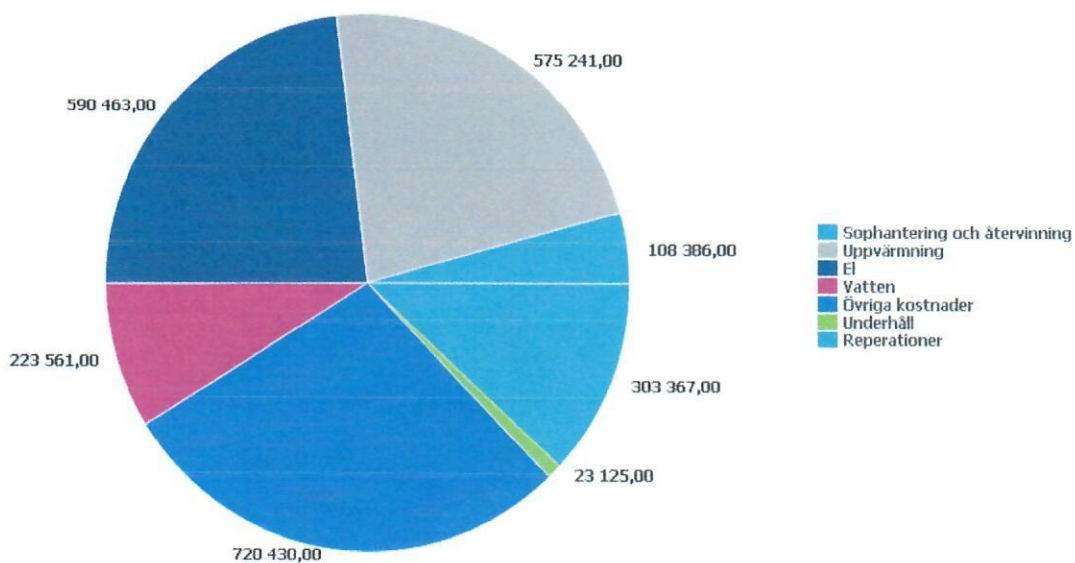
Belopp i SEK	2021-12-31	2020-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 544 574	3 058 651
Övriga externa kostnader	871 328	861 960
Personalkostnader	115 743	114 654
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2 258 436	2 252 017
Finansiella poster	473 697	614 557
<b>Summa kostnader</b>	<b>6 263 777</b>	<b>6 901 839</b>





## Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2021	2020
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	10 400	3 662
Trädgårdsskötsel extra debiterat	45 172	7 853
Systematiskt brandskyddsarbete	13 326	15 764
Serviceavtal	89 921	125 501
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	119 938
Hissbesiktning	12 159	15 266
Bevakningskostnader	21 220	93 308
Snö- och halkbekämpning	41 463	24 375
Rep bostäder utg för köpta tj	291	19 017
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	27 905	19 754
Rep installationer utg för köpta tj	47 107	243 185
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	18 553	29 271
Rep install utg för köpta tj Värme	3 156	6 581
Rep install utg för köpta tj Ventilation	37 232	41 700
Rep install utg för köpta tj El	23 513	30 619
Rep install utg för köpta tj Hissar	23 223	45 790
Rep install utg för köpta tj Låssystem	5 515	0
Rep huskropp utg för köpta tj	8 591	17 311
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	3 554	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	291
Rep garage utg för köpta tj	12 807	0
Övriga Reparationer	436	26 913
Vattenskador	91 486	19 462
UH installationer utg för köpta tj	0	184 839
UH huskropp utg för köpta tj	23 125	108 440
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	131 504
UH Markytor utg för köpta tj	0	81 931
Fastighetsel	590 463	342 192
Uppvärmning	575 241	482 899
Vatten	223 561	211 249
Sophämtning	108 386	110 623
Fastighetsförsäkring	78 036	77 014
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	327 237	314 600
Övriga fastighetskostnader	0	72 500
Fastighetsskatt	64 340	32 450
Förbrukningsmaterial	17 157	2 850
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>2 544 574</b>	<b>3 058 651</b>



## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2021-12-31	2020-12-31
BOA	7 227	7 227
Belopp i kr/kwm	2021	2020
Bevakningskostnader	3	13
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	45	44
Fastighetsel	82	47
Fastighetsförsäkring	11	11
Fastighetsskatt	9	4
Förbrukningsmaterial	2	0
Hissbesiktning	2	2
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	17
Rep bostäder utg för köpta tj	0	3
Rep garage utg för köpta tj	2	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	4	3
Rep huskropp utg för köpta tj	1	2
Rep install utg för köpta tj El	3	4
Rep install utg för köpta tj Hissar	3	6
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	3	4
Rep install utg för köpta tj Ventilation	5	6
Rep install utg för köpta tj Värme	0	1
Rep installationer utg för köpta tj	7	34
Serviceavtal	12	17
Snö- och halkbekämpning	6	3
Sophämtning	15	15
Systematiskt brandskyddsarbete	2	2
Trädgårdsskötsel extra debiterat	6	1
UH huskropp utg för köpta tj	3	15
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	18
UH installationer utg för köpta tj	0	26
UH Markytor utg för köpta tj	0	11
Uppvärmning	80	67
Vatten	31	29
Vattenskador	13	3
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	1	1
Övriga fastighetskostnader	0	10
Övriga Reparationer	0	4
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>352,09</b>	<b>423,23</b>



---

# Brf Focken på Limhamn

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Brf Focken på Limhamn 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)

