

Årsredovisning

2020-07-01 – 2021-06-30

BRF Kämparvet
Org nr: 783200-1809



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kämparvet får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-07-01 till 2021-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-10-11 och nuvarande stadgar registrerades 2020-03-30.

Föreningen har sitt säte i Falu kommun.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 351% till 32%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 10 171 519 kr i 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 351% till 183%.

I resultatet ingår avskrivningar med 653 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 196 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fastigheten Kämparvet 11 i Falu Kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 66 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1957 Fastigheternas adress är Vallmansgatan 5 A - 5 B, 7 A- 7B och Vasagatan 13 A - 13 B i Falun.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Dalarnas Försäkringsbolag.

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

Lägenhetsfördelning	Antal	Dessutom tillkommer	Antal
1 rum och kök	12	Garage	40
2 rum och kök	15	P-platser (motorvärmare)	12
3 rum och kök	25	Gästparkeringar	7
4 rum och kök	4		
5 rum och kök	10		
Totalt	66		

Bostäder bostadsrätt	4 847 m ²
Årets taxeringsvärde	42 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	42 200 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetskötsel/lokalvård	Riksbyggen
Digital-TV	Tele2
Falu stadsnät	Tele2

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 250 tkr och planerat underhåll för 1 233 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 visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 771 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 159 kr/m².

För de närmaste 30 åren visar underhållsplanen på en genomsnittlig underhållskostnad om 635 tkr per år. Det motsvarar en kostnad på 131 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 771 tkr (159 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte och badrumsrenovering	2000/2001
Renovering fönster och byte av balkongdörrar	2004/2005
Fasadrenovering	2004/2005
Montering av balkonger, Vasagatan 13 B	2004/2005
Renovering av ventilationssystem	2006/2007
Anslutning till Falu Stadsnät	2008/2009
Byte av belysning i trapphus och källarutrymmen	2011/2012
Byte till säkerhetsdörrar alla lägenheter	2013/2014
Målning trapphus	2013/2014
Ombyggnad takavvattning	2013/2014
Byte tätskikt garagetak	2014/2015
Byte radiator- och stamventiler	2018/2019
Byte värmeväxlare och styrsystem	2018/2019
Installation temperaturgivare i lägenheterna	2018/2019

Pågående och planerat underhåll

Renovering tvättstuga	2020 - 2025
Målning balkonger	2020 - 2025
Fönsterbyten och fasadrenovering	2020 - 2025

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp (i tkr)
El-projektet inkl. solpaneler	1 149
Övrigt	84

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christer Lundgren	Ordförande	2022
Kerstin Liljegren	Sekreterare	2022
Jörgen Dahlin	Ledamot	2022
Lennart Flander	Ledamot	2021
Zlata Zapolskaia	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christoffer Bjerknesli	Suppleant	2021
Susanne Höglund	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
KPMG AB	Auktoriserad revisionsbyrå	Stämman

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 89 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 88 personer.

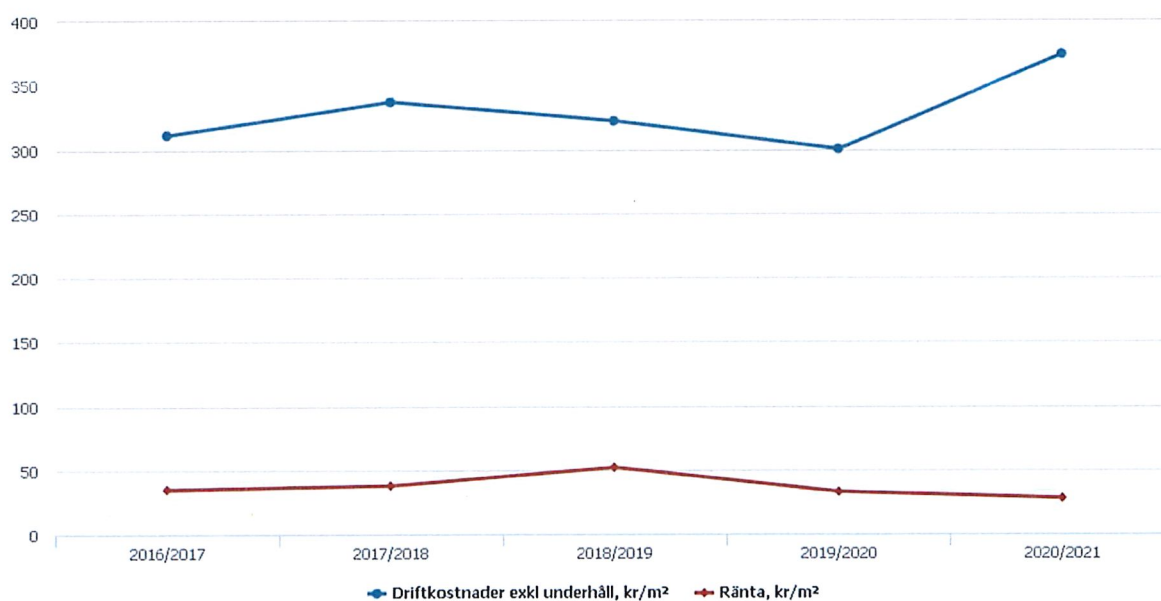
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-10-01 då den höjdes med 6%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat höja årsavgiften med 2 % från och med 2021-07-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	3 649	3 600	3 458	3 474	3 472
Resultat efter finansiella poster	-457	1 108	-528	879	1 025
Resultat exklusive avskrivningar	196	1 750	119	1 512	1 657
Balansomslutning	24 362	21 068	20 547	21 870	22 920
Soliditet %	14	19	14	15	16
Likviditet i % exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	183	351	214	211	251
Likviditet i % inkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	32	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	710	700	670	670	670
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	374	300	322	337	311
Ränta, kr/m ²	28	33	52	38	35
Underhållsfond, kr/m ²	334	430	223	198	334
Lån, kr/m ²	3 962	3 431	3 535	3 645	3 764



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	469 850	2 081 854	300 209	1 108 293
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 108 293	-1 108 293
Reservering underhållsfond		771 000	-771 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 233 272	1 233 272	
Årets resultat				-457 434
Vid årets slut	469 850	1 619 582	1 870 774	-457 434

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 408 502
Årets resultat	-457 434
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-771 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 233 272
Summa	1 413 341

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	1 413 341
----------------------------------------	------------------

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

Förtydligande av årets resultat

Årets resultat före fondförändring	-457 434
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 233 272
Årets fondavsättning	-771 000
	<u>4 838</u>

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 649 299	3 600 167
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 096	14 147
Summa rörelseintäkter		3 671 395	3 614 314
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 046 276	-1 454 824
Övriga externa kostnader	Not 5	-190 068	-171 366
Personalkostnader	Not 6	-118 922	-122 350
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-653 448	-641 954
Summa rörelsekostnader		-4 008 714	-2 390 494
Rörelseresultat		-337 318	1 223 820
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		13 117	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 532	832
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-135 764	-116 358
Summa finansiella poster		-120 115	-115 526
Resultat efter finansiella poster		-457 434	1 108 293
Årets resultat		-457 434	1 108 293

Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	20 352 921	17 547 631
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	64 424	75 162
Summa materiella anläggningstillgångar		20 417 345	17 622 793
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		20 420 845	17 626 293
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	405
Övriga fordringar	Not 14	8 090	15 416
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	136 807	116 670
Summa kortfristiga fordringar		144 897	132 491
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 796 016	3 309 551
Summa kassa och bank		3 796 016	3 309 551
Summa omsättningstillgångar		3 940 913	3 442 042
Summa tillgångar		24 361 758	21 068 335

Balansräkning

Belopp i kr	2021-06-30	2020-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	469 850	469 850	
Fond för yttre underhåll	1 619 582	2 081 854	
Summa bundet eget kapital	2 089 432	2 551 704	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 870 774	300 209	
Årets resultat	-457 434	1 108 293	
Summa fritt eget kapital	1 413 341	1 408 502	
Summa eget kapital	3 502 773	3 960 206	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	8 529 967	16 126 490
Summa långfristiga skulder		8 529 967	16 126 490
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	10 672 067	504 952
Leverantörsskulder		372 796	127 428
Övriga skulder	Not 18	50	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 284 105	349 258
Summa kortfristiga skulder		12 329 018	981 638
Summa eget kapital och skulder		24 361 758	21 068 335

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	70
Fasader och Balkonger	Linjär	40
Fönsterrenovering	Linjär	25
Fjärrvärmeanläggning	Linjär	50
Avloppsstammar	Linjär	50
Ventilation	Linjär	50
Dörrar och postboxar	Linjär	50
Garagetak	Linjär	40
Standardhöjande åtgärder byte av elanläggning/solceller	Linjär	25
Standardhöjande åtgärder värmesystem	Linjär	20
Temperaturgivare	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 441 864	3 393 135
Hyror, garage	204 000	204 000
Hyror, p-platser	28 800	28 800
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-24 600	-28 215
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 090	-53
Elavgifter	2 325	2 500
Summa nettoomsättning	3 649 299	3 600 167

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Övriga avgifter	300	1 350
Övriga ersättningar	10 890	10 527
Fakturerade kostnader	180	0
Övriga rörelseintäkter	10 726	2 270
Summa övriga rörelseintäkter	22 096	14 147

Not 4 Driftskostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Underhåll	-1 233 272	0
Reparationer	-250 141	-65 770
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-96 294	-94 314
Försäkringspremier	-92 902	-78 490
Digital-TV/bredband	-114 418	-70 522
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 950	-25 210
Sotning	-1 102	0
Obligatoriska besiktningar	0	-1 401
Snö- och halkbekämpning	0	-1 250
Statuskontroll	-21 300	-21 518
Förbrukningsinventarier	-11 312	-3 703
Vatten	-213 714	-201 319
Fastighetsel	-83 392	-70 867
Uppvärmning	-449 297	-454 983
Sophantering och återvinning	-82 035	-77 612
Förvaltningsarvode drift	-394 146	-287 865
Summa driftskostnader	-3 046 276	-1 454 824

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Förvaltningsarvode administration	-90 364	-89 128
IT-kostnader/bredband	-20 144	-49 474
Arvode, yrkesrevisorer	-7 963	-9 225
Övriga förvaltningskostnader	-51 819	-10 623
Kreditupplysningar	-565	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 183	0
Telefon och porto	0	-3 662
Medlems- och föreningsavgifter	-6 570	-6 340
Bankkostnader	-2 461	-2 690
Summa övriga externa kostnader	-190 068	-171 366

Not 6 Personalkostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Styrelsearvoden	-60 000	-59 832
Sammanträdesarvoden	-40 000	-40 000
Sociala kostnader	-18 922	-22 518
Summa personalkostnader	-118 922	-122 350

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

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Avskrivning Byggnader	-61 925	-61 925
Avskrivningar Standardförbättringar	-580 786	-569 292
Avskrivning Installationer	-10 738	-10 738
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-653 448	-641 954

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 432	443
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	100	0
Övriga ränteintäkter	0	389
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 532	832

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-135 764	-159 135
Övriga räntekostnader	0	-4
Övriga finansiella kostnader	0	42 781
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-135 764	-116 358

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
Vid årets början		
Byggnader	4 334 718	4 334 718
Mark	291 965	291 965
Standardförbättringar	24 528 009	24 528 009
	29 154 692	29 154 692
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	3 448 000	0
	3 448 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	32 602 692	29 154 692

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-2 806 340	-2 744 415
Standardförbättringar	-8 800 722	-8 231 430
	-11 607 062	-10 975 845
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-61 925	-61 925
Årets avskrivning standardförbättringar	-580 786	-569 292
	-642 711	-631 217
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-12 249 773	-11 607 062
Restvärde enligt plan vid årets slut	20 352 921	17 547 631
Varav		
Byggnader	1 466 454	1 528 378
Mark	291 965	291 965
Standardförbättringar	18 594 502	15 727 288

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	51 375	51 375
Temperaturgivare	107 375	107 375
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	158 750	158 750
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-51 375	-51 375
Temperaturgivare	-32 114	-21 476
	-83 489	-72 851
Årets avskrivningar		
Temperaturgivare	-10 738	-10 738
	-10 738	-10 738
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-51 375	-51 375
Temperaturgivare	-42 951	-32 214
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-94 326	-83 589
Restvärde enligt plan vid årets slut	64 424	75 161
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0
Temperaturgivare	64 424	75 161

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-06-30	2020-06-30
Andra aktier och andelar	3 500	3 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	3 500	3 500

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-06-30	2020-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	0	405
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	405

Not 14 Övriga fordringar

	2021-06-30	2020-06-30
Skattefordringar	762	2 742
Skattekonto	7 328	12 674
Summa övriga fordringar	8 090	15 416

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna ränteintäkter	923	443
Förutbetalt förvaltningsarvode	99 888	98 456
Förutbetald elavgift	1 792	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	32 228	17 771
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 976	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	136 807	116 670

Not 16 Kassa och bank

	2021-06-30	2020-06-30
Bankmedel	1 951	1 000 000
Transaktionskonto	3 794 065	2 309 551
Summa kassa och bank	3 796 016	3 309 551

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-06-30	2020-06-30
Inteckningslån	19 202 034	16 631 442
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-500 548	-504 952
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 171 519	
Långfristig skuld vid årets slut	8 529 967	16 126 490

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2020-06-28	5 880 421	-5 677 645	202 776	0
SWEDBANK		2021-06-23	5 880 421	-5 677 645	202 776	0
SWEDBANK	0,91%	2022-06-22	4 870 600	0	99 400	4 771 200
SWEDBANK	0,80%	2022-06-28	0	5 677 645	0	5 677 645
SWEDBANK	0,92%	2023-06-21	0	8 728 339	0	8 728 339
Summa			16 631 442	3 050 694	504 952	19 202 034

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2021/2022 (nästkommande räkenskapsår). Föreningen har i enlighet med RevU-18 klassificerat dessa lån som kortfristigt, tillsammans med den del som är planerad att amorteras under 2021/2022. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Not 18 Övriga skulder

	2021-06-30	2020-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	50	0
Summa övriga skulder	50	0

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna sociala avgifter	8 300	5 500
Upplupna elkostnader	15 524	5 101
Upplupna vattenavgifter	22 103	5 018
Upplupna värmekostnader	17 375	14 778
Upplupna kostnader för renhållning	7 042	6 046
Upplupna revisionsarvoden	7 963	7 725
Upplupna styrelsearvoden	26 500	17 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	865 048	3 250
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	314 250	284 340
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 284 105	349 258

Not Ställda säkerheter

	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsinteckningar	20 056 525	20 056 525

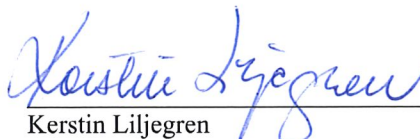
Styrelsens underskrifter

FALVN 221020

Ort och datum



Christer Lundgren



Kerstin Liljegren



Jörgen Dahlin



Lennart Flander



Zlata Zapolskaia

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 11 - 02

KPMG AB



Torbjörn Sjöström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Kämparvet, org. nr 783200-1809

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kämparvet för räkenskapsåret 2020-07-01—2021-06-30.

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 30 juni 2021 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Kämparvet för räkenskapsåret 2020-07-01—2021-06-30 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 försumelse 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Borlänge den 2 november 2021

KPMG AB



Torbjörn Sjöström

Auktoriserad revisor

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.

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.

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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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.

BRF Kämparvet

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

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

