

# Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

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, fastighetservice 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.

---

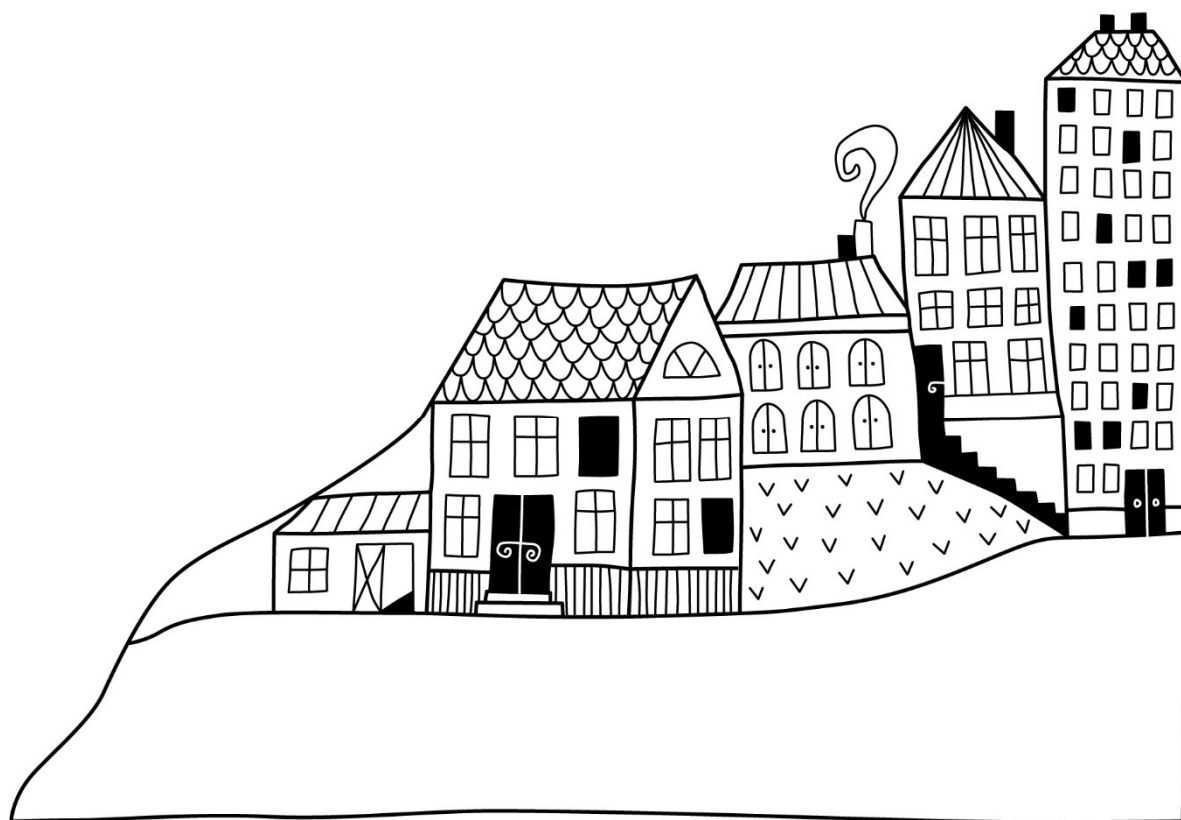
# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kämparvet får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2019-07-01 till 2020-06-30

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

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.

I resultatet ingår avskrivningar med 642 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 750 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda möten och föreningen har hållit två extra föreningsstämmor. Baserat på kontraktsdatum har 9 överlåtelse av bostadsrätter skett.

### Hälsa Miljö Säkerhet

I enlighet med planen för förebyggande brandskydd har två brandskyddsronder genomförts. Brandvarnare har tillförts trapphusen och byte av brandsläckare har gjorts där behov förelagat. Garaget har under året fått en ny låsanordning. En av parkeringsplatserna har gjorts om till fyra moped/mc platser. El-projektet som beskrivs nedan kommer också att bidra till förbättrad miljö och säkerhet.

### Projekt

En statusinventering inför kommande renoveringar har visat att många elinstallationer är av gammal standard och behöver bytas ut. Ett projekt har påbörjats där byte av gamla elinstallationer samt möjligheten att i framtiden installera laddstolpar ingår. Anbudsförfrågan har skickats till flera leverantörer, dessa anbud har utvärderats och en entreprenör har valts ut för att utföra arbetet.

Som option i anbudet ingår även att montera solpaneler som kan producera elström till föreningen.

Föreningen har beställt ny leverantör av data/Tv/telefoni/bredband, Com.Hem. Under hösten kommer nya kablar/ dosor /router/boxar att monteras och levereras.

### Medlemsinformation

Under året har information till föreningens medlemmar distribuerats i form av åtta stycken ”Infobrev”. Nya medlemmar tilldelas foldern ”Brf Kämparvet” som innehåller trivselregler och praktisk information samt blanketter om GDPR och brandsäkerhet. Information om föreningen finns också att tillgå på föreningens hemsida [www.kamparvet.bostadsraterna.se](http://www.kamparvet.bostadsraterna.se). Hemsidan är tillgänglig för både medlemmar och externa intressenter.

### Arkivering av dokument

Föreningen har under verksamhetsåret upprättat ett avtal med Dala arkivcentrum och arkiverat dokumentation över Brf Kämparvets mångåriga verksamhet bl. a. i syfte att finnas tillgängligt för framtida forskning.

### Utemiljö

Vid den extra föreningsstämman under våren beslutades att återuppta arbetet med planering av en förbättrad utemiljö. I början av sommaren träffades ett antal medlemmar för en rundtur och översikt och idéer om vad som kan göras samlades in. Kontakt har tagits med en entreprenör som ska ta fram förslag.

## 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<sup>2</sup>

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
Ekonomiskt förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel/lokalvård	Riksbyggen
Kabel-TV	Telenor AB
Falu stadsnät	Falu Energi & Vatten AB

## 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 66 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. 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 743 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 153 kr/m<sup>2</sup>.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 11 800 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 180 tkr (243 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1000 tkr (206 kr/m<sup>2</sup>).

### 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

El-projektet	2020 - 2021
Solpaneler	2020 - 2021
Renovering tvättstuga	2020 - 2025
Målning balkonger	2020 - 2025
Fönsterbyten och fasadrenovering	2020 - 2025

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Christer Lundgren	Ordförande	Stämman	2020
Kerstin Liljegren	Sekreterare	Stämman	2020
Jörgen Dahlin	Ledamot	Stämman	2020
Peter Olofsson	Ledamot	Stämman	2020
Lennart Flander	Ledamot	Stämman	2021
Zlata Zapolskaia	Ledamot	Stämman	2021
Christoffer Bjerknesli	Ledamot	Stämman	2021

#### Revisorer och övriga funktionärer

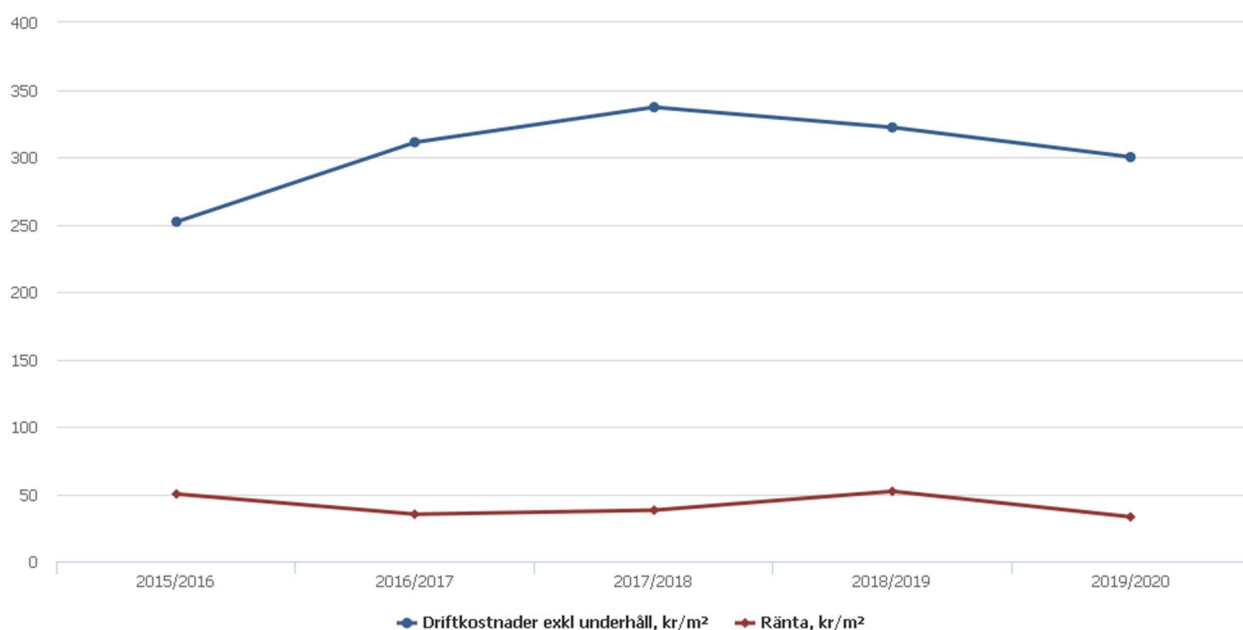
<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Utsedd av</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

<b>Valberedning</b>		<b>Utsedd av</b>
Per-Erik Carlsson	Sammanställande	Stämman
Kaj Mander		Stämman

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

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	3 600	3 458	3 474	3 472	3 341
Resultat efter finansiella poster	1 108	-528	879	1 025	1 189
Resultat exklusive avskrivningar	1 750	119	1 512	1 657	1 789
Balansomslutning	21 068	20 547	21 870	22 920	22 688
Soliditet %	19	14	15	16	12
Likviditet %	351	214	211	251	197
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	700	670	670	670	670
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	300	322	337	311	252
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	33	52	38	35	50
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	430	223	198	334	212
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 431	3 535	3 645	3 764	3 886



**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.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	469 850	1 081 854	1 827 911	-527 702
Disposition enl. årsstämmobeslut			-527 702	527 702
Reservering underhållsfond		1 000 000	-1 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				1 108 293
<b>Vid årets slut</b>	<b>469 850</b>	<b>2 081 854</b>	<b>300 209</b>	<b>1 108 293</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 300 209
Årets resultat	1 108 293
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 000 000
<b>Summa</b>	<b>1 408 502</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>1 408 502</b>
--	------------------

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	1 108 293
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Årets fondavsättning	-1 000 000
	<u>108 293</u>

# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 600 167	3 457 548
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 147	8 941
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 614 314</b>	<b>3 466 489</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 454 824	-2 841 679
Övriga externa kostnader	Not 5	-171 366	-163 957
Personalkostnader	Not 6	-122 350	-89 432
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-641 954	-646 333
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 390 494</b>	<b>-3 741 402</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 223 820</b>	<b>-274 913</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	832	83
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-116 358	-252 872
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-115 526</b>	<b>-252 789</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 108 293</b>	<b>-527 702</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 108 293</b>	<b>-527 702</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	17 547 631	18 178 847
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	75 162	85 899
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 622 793</b>	<b>18 264 747</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 626 293</b>	<b>18 268 247</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	405	0
Övriga fordringar	Not 14	15 416	3 952
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	116 670	101 340
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>132 491</b>	<b>105 292</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	3 309 551	2 173 752
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 309 551</b>	<b>2 173 752</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 442 042</b>	<b>2 279 044</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>21 068 335</b>	<b>20 547 291</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	469 850	469 850	
Fond för yttre underhåll	2 081 854	1 081 854	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 551 704</b>	<b>1 551 704</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	300 209	1 827 911	
Årets resultat	1 108 293	-527 702	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 408 502</b>	<b>1 300 209</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 960 206</b>	<b>2 851 913</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	16 126 490	16 631 442
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 126 490</b>	<b>16 631 442</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	504 952	504 952
Leverantörsskulder		127 428	168 689
Övriga skulder	Not 18	0	73 862
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	349 258	316 433
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>981 638</b>	<b>1 063 936</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>21 068 335</b>	<b>20 547 291</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.

### 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 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

	<b>2019-07-01</b>	<b>2018-07-01</b>
	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Årsavgifter, bostäder	3 393 135	3 246 948
Hyror, garage	204 000	204 000
Hyror, p-platser	28 800	28 800
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-28 215	-24 300
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-53	-600
Elavgifter	2 500	2 700
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 600 167</b>	<b>3 457 548</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2019-07-01</b>	<b>2018-07-01</b>
	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Övriga avgifter	1 350	0
Övriga ersättningar	10 527	8 041
Fakturerade kostnader	0	720
Övriga rörelseintäkter	2 270	180
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>14 147</b>	<b>8 941</b>

## Not 4 Driftkostnader

	<b>2019-07-01</b>	<b>2018-07-01</b>
	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Underhåll	0	-1 279 560
Reparationer	-65 770	-184 137
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-94 314	-90 882
Försäkringspremier	-78 490	-66 879
Kabel- och digital-TV	-70 522	-68 618
Systematiskt brandskyddsarbete	-25 210	-50 379
Sotning	0	-2 131
Obligatoriska besiktningar	-1 401	0
Snö- och halkbekämpning	-1 250	0
Statuskontroll	-21 518	-20 794
Drift och förbrukning, övrigt	0	-13 847
Förbrukningsinventarier	-3 703	-4 564
Vatten	-201 319	-203 929
Fastighetsel	-70 867	-70 277
Uppvärmning	-454 983	-467 890
Sophantering och återvinning	-77 612	-74 656
Förvaltningsarvode drift	-287 865	-243 136
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-1 454 824</b>	<b>-2 841 679</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2019-07-01</b>	<b>2018-07-01</b>
	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Förvaltningsarvode administration	-89 128	-88 216
IT-kostnader	-49 474	-41 044
Arvode, yrkesrevisorer	-9 225	-8 540
Övriga förvaltningskostnader	-10 623	-13 946
Kreditupplysningar	-225	-900
Telefon och porto	-3 662	-5 091
Medlems- och föreningsavgifter	-6 340	-6 220
Bankkostnader	-2 690	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-171 366</b>	<b>-163 957</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2019-07-01</b>	<b>2018-07-01</b>
	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Styrelsearvoden	-59 832	74 500
Sammanträdesarvoden	-40 000	0
Sociala kostnader	-22 518	-14 932
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-122 350</b>	<b>-89 432</b>

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

	<b>2019-07-01</b>	<b>2018-07-01</b>
	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Avskrivning Byggnader	-61 925	-65 021
Avskrivning Standardförbättringar	-569 292	-581 312
Avskrivning Installationer	-10 738	0
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-641 954</b>	<b>-646 333</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2019-07-01</b>	<b>2018-07-01</b>
	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	443	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	76
Övriga ränteintäkter	389	7
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>832</b>	<b>83</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2019-07-01</b>	<b>2018-07-01</b>
	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-159 135	-252 872
Övriga räntekostnader	-4	0
Övriga finansiella poster	42 781	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-116 358</b>	<b>-252 872</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	4 334 718	4 334 718
Mark	291 965	291 965
Standardförbättringar	24 528 009	24 528 009
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>29 154 692</b>	<b>29 154 692</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-2 744 415	-2 679 394
Standardförbättringar	-8 231 430	-7 660 855
	<b>-10 975 845</b>	<b>-10 340 249</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-61 925	-65 021
Årets avskrivning standardförbättringar	-569 292	-570 575
	<b>-631 217</b>	<b>-635 596</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-11 610 158**      **-10 975 845****Restvärde enligt plan vid årets slut****17 547 631**      **18 178 847****Varav**

Byggnader	1 528 378	1 590 303
Mark	291 965	291 965
Standardförbättringar	15 727 288	16 296 579

**Taxeringsvärden**

Bostäder	42 200 000	42 200 000
----------	------------	------------

**Totalt taxeringsvärde****42 200 000**      **42 200 000***varav byggnader*

31 000 000      31 000 000

*varav mark*

11 200 000      11 200 000



**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	51 375	51 375
Temperaturgivare	107 375	107 375
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>158 750</b>	<b>158 750</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-51 375	-51 375
Temperaturgivare	-21 476	-10 738
	<b>-72 851</b>	<b>-62 113</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Temperaturgivare	-10 738	-10 738
	<b>-10 738</b>	<b>-10 738</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-51 375	-51 375
Temperaturgivare	-32 214	-21 476
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-83 589</b>	<b>-72 851</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>75 161</b>	<b>85 899</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	0	0
Temperaturgivare	75 161	85 899

**Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2020-06-30	2019-06-30
Andra aktier och andelar	3 500	3 500
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>

**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	405	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>405</b>	<b>0</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2020-06-30	2019-06-30
Skattefordringar	2 742	3 945
Skattekonto	12 674	7
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>15 416</b>	<b>3 952</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	443	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	98 456	83 850
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 771	17 490
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>116 670</b>	<b>101 340</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	1 000 000	0
Transaktionskonto	2 309 551	2 173 752
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 309 551</b>	<b>2 173 752</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	16 631 442	17 136 394
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-504 952	-504 952
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>16 126 490</b>	<b>16 631 442</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,97%	2020-06-28	6 083 197,00	0,00	202 776,00	5 880 421,00
SWEDBANK	0,87%	2021-06-23	6 083 197,00	0,00	202 776,00	5 880 421,00
SWEDBANK	0,91%	2022-06-22	4 970 000,00	0,00	99 400,00	4 870 600,00
<b>Summa</b>			<b>17 136 394,00</b>	<b>0,00</b>	<b>504 952,00</b>	<b>16 631 442,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 504 952 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 019 808 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 14 406 682 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2020/2021 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån ska normalt redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020/2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånet skulle redovisas som kortfristig skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

**Not 18 Övriga skulder**

	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Mottagna depositioner	0	900
Skuld sociala avgifter och skatter	0	72 932
Avräkning hyror och avgifter	0	30
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>0</b>	<b>73 862</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Upplupna sociala avgifter	5 500	0
Upplupna elkostnader	5 101	0
Upplupna vattenavgifter	5 018	17 510
Upplupna värmekostnader	14 778	17 507
Upplupna kostnader för renhållning	6 046	6 473
Upplupna revisionsarvoden	7 725	6 000
Upplupna styrelsearvoden	17 500	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 250	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	284 340	268 943
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>349 258</b>	<b>316 433</b>

**Not Ställda säkerheter**

	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Fastighetsinteckningar	20 056 525	20 056 525

## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Christer Lundgren

\_\_\_\_\_  
Kerstin Liljegren

\_\_\_\_\_  
Jörgen Dahlin

\_\_\_\_\_  
Peter Olofsson

\_\_\_\_\_  
Lennart Flander

\_\_\_\_\_  
Zlata Zapolskaia

\_\_\_\_\_  
Christoffer Bjerknesli

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - -

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 planerliga 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, 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)

