

# Bostadsrättsföreningen Ribersborg Alfa

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING



Årsredovisning för

# **Brf Ribersborg Alfa**

769608-4792

Räkenskapsåret

**2020-01-01 - 2020-12-31**

| <b>Innehållsförteckning:</b> | <b>Sida</b> |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse       | 1-5         |
| Resultaträkning              | 6           |
| Balansräkning                | 7-8         |
| Kassaflödesanalys            | 9           |
| Noter                        | 10-14       |
| Underskrifter                | 14          |

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ribersborg Alfa, 769608-4792, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2020.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningens syfte är att i form av bostadsrättsförening äga och förvalta fastigheten Ingelstad 8 i Malmö samt att i denna fastighet upplåta lägenheter med bostadsrätt för all framtidsupplåtelse till föreningens medlemmar. Föreningen ska främja och tillvarata medlemmarnas ekonomiska intressen genom att på ett ansvarsfullt sätt förvalta föreningens tillgångar. Föreningen ska vidare verka för att fastigheten hålles i gott skick och att de underhållsåtgärder som beslutas syftar till att långsiktigt öka värdet på fastigheten och främja en god boendestandard i föreningen.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-06-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-07-04 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-26 hos Bolagsverket.

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

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

|                   |            | <u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u> |
|-------------------|------------|-------------------------------------|
| Silva Majcen      | Ordförande | 2021                                |
| Petra Johannesson | Ledamot    | 2021                                |
| Oscar Thasén      | Ledamot    | 2021                                |
| Philip Axelsson   | Ledamot    | 2021                                |
| Kaj Giniewski     | Ledamot    | 2021                                |

#### Styrelsesuppleanter

|                 |           |      |
|-----------------|-----------|------|
| Mats Andersson  | Suppleant | 2021 |
| Jessica Nilsson | Suppleant | 2021 |

#### Ordinarie revisorer

|               |                       |      |
|---------------|-----------------------|------|
| Peter Wiksell | Föreningsvald revisor | 2021 |
|---------------|-----------------------|------|

#### Valberedning

Marielle Jungerup  
Peter Lövgren

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, var för sig.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Ingelstad 8 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 18 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1939 och den genomgick en omfattande renovering och ombyggnad under åren 2005-2006. Fastighetens adress är Regementsgatan 78.

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt.

#### Lägenhetsfördelning

|       |       |       |       |
|-------|-------|-------|-------|
| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok |
| 2     | 4     | 8     | 4     |

Total tomtarea: 516 kvm  
Total bostadsarea: 1 480 kvm

Fastighetens energideklaration är utförd 2012-08-03

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning  
Klågerup Mark och Fastighetsservice  
Servicebyrån i Malmö AB  
Kone  
Telenor  
E.ON  
E.ON  
Anticimex

Ekonomisk förvaltning  
Fastighetsskötsel  
Trappstädning  
Serviceavtal hiss  
Bredband, TV och telefoni  
Elavtal avseende volym  
Fjärrvärme  
Skadedjursbekämpning

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 13 357 kr och planerat underhåll för 52 800 kr. Underhållet under verksamhetsåret 2020 har omfattat renovering av sockelmur och målning av ståldörrar mot innergård. Föreningens gemensamma innergård fick ett nytt trädäck och nya växter. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningen följer den upprättade underhållsplanen som sträcker sig till 2036. Under 2021 kommer avloppstammarna att underhållsspolas och en tvättmaskin bytas ut samt torkrum ersättas med torkskåp. Det finns i övrigt inget större renoveringsarbete planerat under 2021.

Enligt beslut av styrelsen avsätts det 163 119 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 110 kr per kvm. Utöver de löpande avsättningarna avsatte föreningen 1 081 000 kr till underhållsfonden 2019. Avsättningen gjordes efter försäljning av hyresrätt. Under 2020 har föreningen inte kunnat amortera något större belopp på lånen eftersom lånen varit bundna till 2021. Det är planerat att genomföra en större avsättning under 2021 för att kompensera bortfallet av avsättningen 2020.

### Planerat underhåll de nästkommande 5 åren enligt underhållsplan

|                                                                       | År   |
|-----------------------------------------------------------------------|------|
| Ny tvättmaskin, nytt torkskåp samt underhållsspolning avloppsstammar. | 2021 |
| Ny värmeväxlare.                                                      | 2022 |
| Fönstermålning gatusida, OVK, ytbehandling av entré- och gårdsport.   | 2023 |
| Ny torktumlare, spolning brunnar.                                     | 2024 |
| Funktionsbesiktning balkonger samt el besiktning.                     | 2025 |

### Tidigare utfört underhåll

|                                                                                   |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------|
| Renovering sockelmur, målning ståldörrar innergård, bygge av trädäck innergård.   | 2020 |
| Ommålning entré och trapphus, fasadtvätt, ny grundvattenpump.                     | 2019 |
| Innergård och sotning eldstäder.                                                  | 2019 |
| OVK, spolning brunnar, hårdytor innergård, indragning fiber.                      | 2017 |
| Gemensamma utrymmen, TV och elinstallationer.                                     | 2016 |
| Målning och kittning av fönster och balkongdörrar gårdssida, ytbehandling portar. | 2015 |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 27 maj 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2020 har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 2 överlåtelse och 1 upplåtelse).

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 25 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 25 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2020 då avgifterna sänktes med 5 %.

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                              | 2020  | 2019  | 2018  | 2017  |
|-----------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Rörelsens intäkter                                        | 889   | 958   | 976   | 972   |
| Resultat efter finansiella poster                         | -14   | -185  | 58    | -115  |
| Förändring av underhållsfond                              | 1 191 | 24    | 203   | 66    |
| Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar* | -996  | -     | 64    | 28    |
| Soliditet %                                               | 69    | 69    | 63    | 63    |
| Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm                     | 560   | 589   | 589   | 589   |
| Bostadshyra kr / kvm                                      | -     | -     | 1 479 | 1 460 |
| Driftskostnad, kr / kvm                                   | 285   | 315   | 338   | 349   |
| Ränta, kr / kvm                                           | 76    | 84    | 64    | 81    |
| Avsättning till underhållsfond kr / kvm                   | 110   | 141   | 137   | 123   |
| Lån, kr / kvm                                             | 4 819 | 4 828 | 5 786 | 5 875 |
| Snittränta (%)                                            | 1,57  | 1,74  | 1,11  | 1,39  |

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

\*Extraavsättning har gjorts med 1 081 000 kr enligt stämmobeslut 2020-05-27.

## Förändringar i eget kapital

|                                                    | Bundet                       | Bundet                        | Fritt                          | Fritt                     |
|----------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
|                                                    | <i>Medlems-<br/>insatser</i> | <i>Underhålls-<br/>fonden</i> | <i>Balanserat<br/>resultat</i> | <i>Årets<br/>resultat</i> |
| <b>Vid årets början</b>                            | <b>12 327 220</b>            | <b>398 718</b>                | <b>3 828 504</b>               | <b>-184 876</b>           |
| Disposition enligt föreningsstämma                 |                              |                               | -184 876                       | 184 876                   |
| Avsättning till underhållsfond enligt stämmobeslut |                              | 1 081 000                     | -1 081 000                     |                           |
| Avsättning till underhållsfond                     |                              | 163 119                       | -163 119                       |                           |
| Ianspråktagande av underhållsfond                  |                              | -52 800                       | 52 800                         |                           |
| Årets resultat                                     |                              |                               |                                | -14 368                   |
| <b>Vid årets slut</b>                              | <b>12 327 220</b>            | <b>1 590 037</b>              | <b>2 452 309</b>               | <b>-14 368</b>            |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

|                                                            |           |
|------------------------------------------------------------|-----------|
| Balanserat resultat                                        | 2 562 628 |
| Årets resultat före fondförändring                         | -14 368   |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt styrelsebeslut | -163 119  |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond                    | 52 800    |
| Summa över/underskott                                      | 2 437 941 |

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

|                                   |                  |
|-----------------------------------|------------------|
| <b>Att balansera i ny räkning</b> | <b>2 437 941</b> |
|-----------------------------------|------------------|

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

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                                         | <i>Not</i> | <i>2020-01-01-<br/>2020-12-31</i> | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> |
|------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                     |            |                                   |                                   |
| Årsavgifter och hyror                                      | 2          | 828 696                           | 898 297                           |
| Övriga rörelseintäkter                                     | 3          | 60 063                            | 59 381                            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                               |            | 888 759                           | 957 678                           |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |            |                                   |                                   |
| Fastighetskostnader                                        | 4,5,6      | -487 646                          | -682 184                          |
| Övriga externa kostnader                                   | 7          | -62 782                           | -97 328                           |
| Personalkostnader                                          | 8          | -31 672                           | -29 855                           |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 9          | -209 145                          | -209 144                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                              |            | -791 245                          | -1 018 511                        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |            | 97 514                            | -60 833                           |
| <b>Finansiella poster</b>                                  |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter           |            | 83                                | 47                                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |            | -111 965                          | -124 090                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                            |            | -111 882                          | -124 043                          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                   |            | -14 368                           | -184 876                          |
| <b>Årets resultat</b>                                      |            | -14 368                           | -184 876                          |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not   | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|----------------------------------------------|-------|------------|------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |       |            |            |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |       |            |            |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |       |            |            |
| Byggnader och mark                           | 10,16 | 22 692 236 | 22 901 381 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |       | 22 692 236 | 22 901 381 |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |       | 22 692 236 | 22 901 381 |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |       |            |            |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |       |            |            |
| Övriga fordringar                            |       | 30 395     | 29 943     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11    | 24 630     | 22 172     |
| Summa kortfristiga fordringar                |       | 55 025     | 52 115     |
| <b>Kassa och bank</b>                        | 12    | 895 954    | 748 417    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |       | 950 979    | 800 532    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |       | 23 643 215 | 23 701 913 |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                                 | Not   | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|-------------------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                             |       |                   |                   |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                                  |       |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                                  |       |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                             |       | 12 327 220        | 12 327 220        |
| Underhållsfond                                              |       | 1 590 037         | 398 718           |
| Summa bundet eget kapital                                   |       | 13 917 257        | 12 725 938        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                                   |       |                   |                   |
| Balanserat resultat                                         |       | 2 452 309         | 3 828 504         |
| Årets resultat                                              |       | -14 368           | -184 876          |
| Summa fritt eget kapital                                    |       | 2 437 941         | 3 643 628         |
| <b>Summa eget kapital</b>                                   |       | <b>16 355 198</b> | <b>16 369 566</b> |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>                          |       |                   |                   |
| Fastighetslån                                               | 13,14 | 4 321 429         | 7 132 429         |
| Summa långfristiga skulder                                  |       | 4 321 429         | 7 132 429         |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>                          |       |                   |                   |
| Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut | 13,14 | 2 811 000         | 13 000            |
| Leverantörsskulder                                          |       | 38 493            | 77 729            |
| Skatteskulder                                               |       | 6                 | 2 107             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                | 15    | 117 089           | 107 082           |
| Summa kortfristiga skulder                                  |       | 2 966 588         | 199 918           |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                       |       | <b>23 643 215</b> | <b>23 701 913</b> |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>                                                                     | <i>2020-01-01-<br/>2020-12-31</i> | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                        |                                   |                                   |
| Rörelseresultat                                                                        | 97 514                            | -60 833                           |
| Avskrivningar                                                                          | 209 145                           | 209 144                           |
|                                                                                        | <b>306 659</b>                    | <b>148 311</b>                    |
| Erhållen ränta                                                                         | 83                                | 47                                |
| Erlagd ränta                                                                           | -111 965                          | -124 090                          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten<br/>före förändringar i rörelsekapital</b> | <b>194 777</b>                    | <b>24 268</b>                     |
| <i>Förändringar i rörelsekapital</i>                                                   |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)                                       | -2 910                            | -6 988                            |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)                                          | -31 330                           | 28 790                            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                        | <b>160 537</b>                    | <b>46 070</b>                     |
| <i>Investeringsverksamheten</i>                                                        |                                   |                                   |
| Årets upplåtna lägenheter                                                              | -                                 | 1 462 600                         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                        | <b>-</b>                          | <b>1 462 600</b>                  |
| <i>Finansieringsverksamheten</i>                                                       |                                   |                                   |
| Amortering av låneskulder                                                              | -13 000                           | -1 418 475                        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                       | <b>-13 000</b>                    | <b>-1 418 475</b>                 |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                                | <b>147 537</b>                    | <b>90 195</b>                     |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                                  | <b>748 417</b>                    | <b>658 222</b>                    |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                    | <b>895 954</b>                    | <b>748 417</b>                    |

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader 100 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

|                      | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 828 696                   | 848 011                   |
| Hyror bostäder       | -                         | 50 286                    |
| <b>Summa</b>         | <b>828 696</b>            | <b>898 297</b>            |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                     | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|---------------------|---------------------------|---------------------------|
| TV och bredband     | 54 864                    | 54 448                    |
| Överlåtelseavgifter | 2 366                     | 3 464                     |
| Övriga intäkter     | 2 833                     | 1 469                     |
| <b>Summa</b>        | <b>60 063</b>             | <b>59 381</b>             |

#### Not 4 Reparationer

|                                        | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Tvättutrustning, gemensamma utrymmen   | -                         | 4 842                     |
| Armaturer, gemensamma utrymmen         | -                         | 2 879                     |
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | 9 100                     | 844                       |
| Övrigt, gemensamma utrymmen            | 2 445                     | -                         |
| VA & sanitet, installationer           | -                         | 15 283                    |
| Värme, installationer                  | -                         | 4 711                     |
| Huskropp                               | -                         | 2 555                     |
| Klottersanering                        | 687                       | -                         |
| Skadedjur                              | 1 125                     | -                         |
| <b>Summa</b>                           | <b>13 357</b>             | <b>31 113</b>             |

#### Not 5 Planerat underhåll

|                                      | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Bostäder                             | -                         | 21 040                    |
| Tvättutrustning, gemensamma utrymmen | -                         | 38 628                    |
| Övrigt, gemensamma utrymmen          | 52 800                    | 85 125                    |
| Huskropp, fasader                    | -                         | 40 669                    |
| <b>Summa</b>                         | <b>52 800</b>             | <b>185 462</b>            |

#### Not 6 Driftskostnader

|                                    | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskatt/-avgift            | 23 579                    | 24 786                    |
| Teknisk förvaltning                | 21 064                    | 28 327                    |
| Fastighetsförvaltning utöver avtal | -                         | 19 313                    |
| Städning                           | 29 184                    | 28 557                    |
| Besiktningsskostnader              | 1 718                     | 1 353                     |
| Serviceavtal                       | 21 720                    | 21 721                    |
| Förbrukningsmaterial               | 6 776                     | 4 420                     |
| Övriga utgifter för köpta tjänster | 7 750                     | -                         |
| El                                 | 23 543                    | 32 683                    |
| Uppvärmning                        | 148 564                   | 153 821                   |
| Vatten och avlopp                  | 39 385                    | 37 994                    |
| Avfallshantering                   | 34 784                    | 42 542                    |
| Försäkringar                       | 8 567                     | 8 134                     |
| Systematiskt brandskyddsarbete     | -                         | 7 104                     |
| Bredband                           | 54 856                    | 54 856                    |
| <b>Summa</b>                       | <b>421 489</b>            | <b>465 609</b>            |

#### Not 7 Övriga kostnader

|                                                               | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial              | 7 309                     | 21 804                    |
| Tele och post                                                 | 990                       | 990                       |
| Ekonomisk förvaltning                                         | 43 920                    | 43 240                    |
| Övriga förvaltningskostnader                                  | 7 972                     | 14 305                    |
| Bankkostnader                                                 | 820                       | 1 036                     |
| Avgifter till Bolagsverket                                    | 700                       | -                         |
| Övriga externa kostnader, avser korrigering av bokföring 2018 | 1 071                     | 15 953                    |
| <b>Summa</b>                                                  | <b>62 782</b>             | <b>97 328</b>             |

## Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

|                  | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden  | 24 100                    | 23 250                    |
| <b>Summa</b>     | <b>24 100</b>             | <b>23 250</b>             |
| Sociala avgifter | 7 572                     | 6 605                     |
| <b>Summa</b>     | <b>31 672</b>             | <b>29 855</b>             |

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

|              | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|--------------|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader    | 209 145                   | 209 144                   |
| <b>Summa</b> | <b>209 145</b>            | <b>209 144</b>            |

## Not 10 Byggnader och mark

|                                           | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b> |                   |                   |
| <i>Vid årets början</i>                   |                   |                   |
| -Byggnader                                | 20 914 443        | 20 914 443        |
| -Mark                                     | 3 762 000         | 3 762 000         |
| <b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b> | <b>24 676 443</b> | <b>24 676 443</b> |

### ***Ingående avskrivningar***

*Vid årets början*

|            |            |            |
|------------|------------|------------|
| -Byggnader | -1 775 062 | -1 565 918 |
|            | -1 775 062 | -1 565 918 |

*Årets avskrivning*

|                                 |          |          |
|---------------------------------|----------|----------|
| -Årets avskrivning på byggnader | -209 145 | -209 144 |
|                                 | -209 145 | -209 144 |

### ***Utgående avskrivningar***

**-1 984 207      -1 775 062**

### **Redovisat värde**

**22 692 236      22 901 381**

*Varav*

|           |            |            |
|-----------|------------|------------|
| Byggnader | 18 930 236 | 19 139 381 |
| Mark      | 3 762 000  | 3 762 000  |

### **Taxeringsvärden**

|          |            |            |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 34 600 000 | 34 600 000 |
|----------|------------|------------|

### **Totalt taxeringsvärde**

**34 600 000      34 600 000**

*Varav byggnader*

**20 200 000      20 200 000**

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                        | 2020-12-31    | 2019-12-31    |
|------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader | 24 630        | 22 172        |
| <b>Summa</b>           | <b>24 630</b> | <b>22 172</b> |

### Not 12 Kassa och bank

|                                 | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Transaktionskonto Handelsbanken | 895 954        | 748 417        |
| <b>Summa</b>                    | <b>895 954</b> | <b>748 417</b> |

### Not 13 Förfall fastighetslån

|                                             | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Förfaller inom ett år från balansdagen      | 2 811 000        | 13 000           |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen           | 4 321 429        | 7 132 429        |
| Förfaller senare än fem år från balansdagen | -                | -                |
| <b>Summa</b>                                | <b>7 132 429</b> | <b>7 145 429</b> |

### Not 14 Fastighetslån

|               | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|---------------|------------------|------------------|
| Fastighetslån | 7 132 429        | 7 145 429        |
| <b>Summa</b>  | <b>7 132 429</b> | <b>7 145 429</b> |

| Låneinstitut | Ränta  | Bundet till | Ing. skuld       | Nya lån  | Årets amort.  | Utg. skuld       |
|--------------|--------|-------------|------------------|----------|---------------|------------------|
| Swedbank     | 1,36 % | 2021-09-24  | 1 000 000        | -        | -             | 1 000 000        |
| Swedbank     | 1,30 % | 2021-11-25  | 1 798 000        | -        | -             | 1 798 000        |
| Stadshypotek | 1,61 % | 2022-10-30  | 1 079 000        | -        | 13 000        | 1 066 000        |
| Swedbank     | 1,71 % | 2023-11-24  | 3 268 429        | -        | -             | 3 268 429        |
| <b>Summa</b> |        |             | <b>7 145 429</b> | <b>-</b> | <b>13 000</b> | <b>7 132 429</b> |

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                                  | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter | 31 081         | 30 555         |
| Upplupna räntekostnader                          | 4 182          | 661            |
| Förutbetalda intäkter                            | 54 058         | 45 602         |
| Upplupna driftskostnader                         | 27 768         | 30 264         |
| <b>Summa</b>                                     | <b>117 089</b> | <b>107 082</b> |

## Not 16 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

|                                                        | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|--------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån |                  |                  |
| Fastighetsinteckningar                                 | 9 225 000        | 9 225 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                        | <b>9 225 000</b> | <b>9 225 000</b> |

## Underskrifter

Malmö, 2021 - 26/4

Silva Majcen  
Styrelseordförande



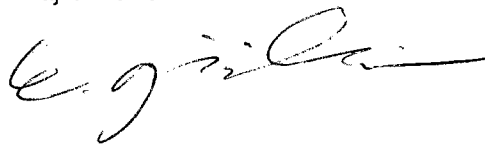
Oscar Thasen



Petra Johannesson



Kaj Giniewski



Philip Axelsson



Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04-26



Peter Wiksell  
Föreningsvald revisor

## Revisionsberättelse

Till årsmötet för Brf Ribersborg Alfa 769608-4792

Räkenskapsåret 20200101-20201231

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna för år 2020.

Det är styrelsen som är ansvarig för räkenskaperna och förvaltningen.

Jag ska uttala mig om redovisningen och förvaltningen.

Efter granskning av årsredovisningen, förvaltningen och tillhörande dokument menar jag att det ger mig rimlig grund för min bedömning.

Redovisningen har upprättats i enlighet med god revisionssed varför jag tillstyrker

att resultat och balansräkningen fastställs

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför jag tillstyrker

att styrelsens medlemmar beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 20200426



Peter Wiksell

Internrevisor

## Ordlista

### Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

**Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

**Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

**Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

**Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

**Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

**Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

**Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

**Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftkostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

**Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

