

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

BRF Fäktmästaren
Org nr: 769628-3733



K A L L E L S E

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Fäktmästaren kallas härmed till ordinarie föreningsstämma **tisdag den 17 maj 2022,**
kl 18.00

Plats: Innegården

Dagordning enligt stadgarna och nedanstående uppställning.

Styrelsen

D a g o r d n i n g

Vid ordinarie stämma med Bostadsrättsföreningen Fäktmästaren den 17 maj 2022.

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut om antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Fäktmästaren får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-07-08. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-11-12 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-06.

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat är något sämre än föregående år främst på grund av högre kostnader för reparationer. Föreningens driftskostnader har också ökat under året.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 997% till 1079%.

I resultatet ingår avskrivningar med 68 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 170 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kalmar Kungsfågeln 2 i Kalmar Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 11 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1929. Fastighetens adress är Wallingatan 6 A-C och Smålandsgatan 19 A-B i Kalmar.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	4
2 rum och kök	5
3 rum och kök	1
5 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	7

Total tomtarea 1 137 m²

Total bostadsarea 653 m²

Årets taxeringsvärde 10 803 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 10 803 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 14 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2021. Mellan 2021 - 2030 så har föreningen en underhållskostnad på 9 728 tkr.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulrik Petersson	Ordförande	2023
Tony Kässlin	Vice ordförande	2023
Max Grecke	Ledamot	2022
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Arvidsson	Suppleant	2023
Martin Sjöstrand	Suppleant	2022
Helene Nilsson	Suppleant	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström	Auktoriserad revisor	2022

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 15 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 15 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-01-01 då den höjdes med 5 %.

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

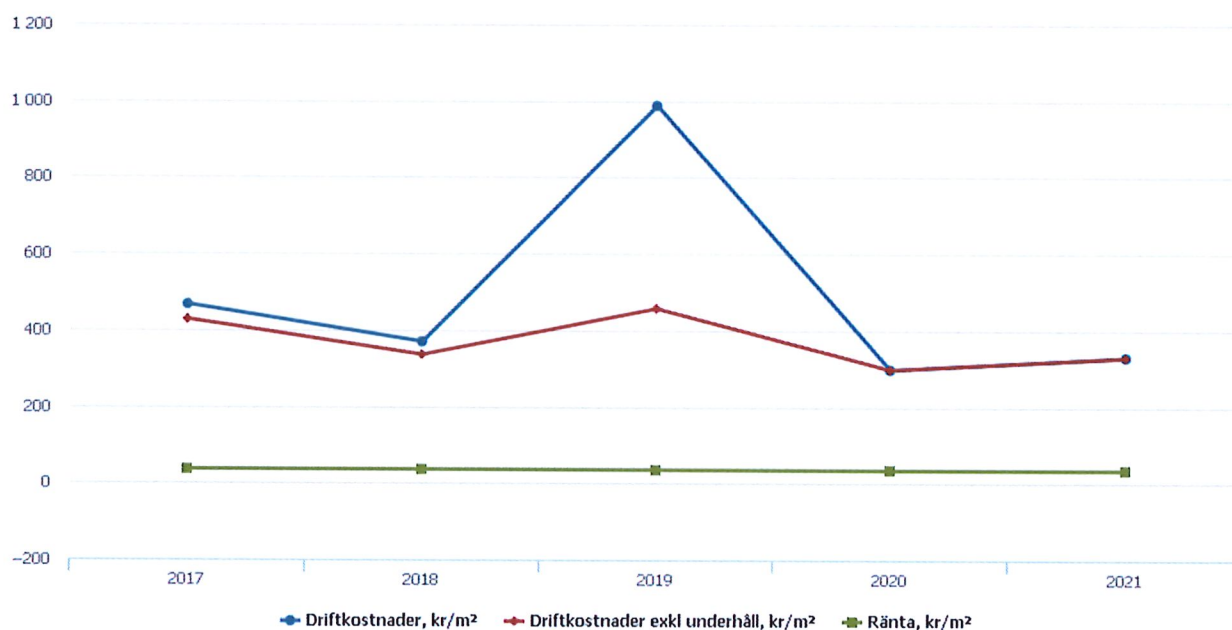
Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 767 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	515	492	469	447	442
Resultat efter finansiella poster	102	125	-364	15	-60
Resultat exklusive avskrivningar	170	193	-296	83	8
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-180	-107	-539	-160	-235
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	536	459	372	372	372
Balansomslutning	9 989	9 876	9 814	10 140	10 127
Soliditet %	87	87	86	87	87
Likviditet %	1 079	997	401	859	757
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	767	731	696	663	663
Driftkostnader, kr/m ²	329	297	988	370	467
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	329	297	457	336	428
Ränta, kr/m ²	34	34	35	36	36
Underhållsfond, kr/m ²	1 725	1 189	729	889	550
Lån, kr/m ²	1 914	1 914	1 914	1 914	1 914
Genomsnittsränta%	1,79	1,79	1,83	1,88	1,88



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	9 882 765	4 876	0	776 309	-2 227 145	124 699
Disposition enl. årsstämmobeslut					124 699	-124 699
Reservering underhållsfond				350 000	-350 000	
Årets resultat						101 655
Vid årets slut	9 882 765	4 876	0	1 126 309	-2 452 446	101 655

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 102 446
Årets resultat	101 655
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-350 000
Summa	-2 350 791

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 350 791**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	515 496	491 640
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 733	6 827
Summa rörelseintäkter		518 229	498 467
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & Övriga externa kostnader	Not 4,5	-326 147	-283 322
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-68 043	-68 043
Summa rörelsekostnader		-394 190	-351 365
Rörelseresultat		124 040	147 102
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-22 385	-22 403
Summa finansiella poster		-22 385	-22 403
Resultat efter finansiella poster		101 655	124 699
Årets resultat		101 655	124 699

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	9 168 523	9 236 566
Summa materiella anläggningstillgångar		9 168 523	9 236 566
Summa anläggningstillgångar		9 168 523	9 236 566
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 9	0	60
Övriga fordringar	Not 10	0	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	7 967	7 721
Summa kortfristiga fordringar		7 967	7 782
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	812 747	631 252
Summa kassa och bank		812 747	631 252
Summa omsättningstillgångar		820 714	639 034
Summa tillgångar		9 989 237	9 875 600

Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	9 887 641	9 887 641
Fond för yttre underhåll	1 126 309	776 309
Summa bundet eget kapital	11 013 950	10 663 950
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 452 446	-2 227 145
Årets resultat	101 655	124 699
Summa fritt eget kapital	-2 350 791	-2 102 446
Summa eget kapital	8 663 159	8 561 504
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	1 250 000
Summa långfristiga skulder	1 250 000	1 250 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	Not 14	11 384
Skatteskulder	Not 15	1 133
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	51 579
Summa kortfristiga skulder	76 078	64 096
Summa eget kapital och skulder	9 989 237	9 875 600

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	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	501 096	477 240
Hyror, p-platser	14 400	14 400
Summa nettoomsättning	515 496	491 640

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga ersättningar	2 615	4 258
Fakturerade kostnader	0	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-1
Övriga rörelseintäkter	120	2 390
Summa övriga rörelseintäkter	2 733	6 827

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Reparationer	-14 497	-2 858
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-16 050	-15 719
Försäkringspremier	-7 721	-6 743
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 429	-1 460
Snö- och halkbekämpning	-1 181	0
Vatten	-31 009	-29 713
Fastighetsel	-49 584	-45 998
Uppvärmning	-79 184	-73 413
Sophantering och återvinning	-13 905	-18 016
Summa driftskostnader	-214 561	-193 919

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode RB	-97 206	-57 288
Arvode, yrkesrevisorer	-10 688	-10 500
Övriga förvaltningskostnader	0	-1 456
Kreditupplysningar	0	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 142	-4 731
Bankkostnader	-1 550	-2 800
Övriga externa kostnader	0	-12 403
Summa övriga externa kostnader	-111 586	-89 403

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-68 043	-68 043
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-68 043	-68 043

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-22 376	-22 376
Räntekostnader till kreditinstitut	-9	-27
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-22 385	-22 403

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	6 804 325	6 804 325
Mark	2 840 500	2 840 500
	9 644 825	9 644 825
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	9 644 825	9 644 825

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-408 259	-340 216
	-408 259	-340 216

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-68 043	-68 043
	-68 043	-68 043

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-476 302	-408 259
--	-----------------	-----------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	9 168 523	9 236 566
--	------------------	------------------

Varav

Byggnader	6 328 023	6 396 066
Mark	2 840 500	2 840 500

Taxeringsvärden

Bostäder	10 803 000	10 803 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	10 803 000	10 803 000
--	-------------------	-------------------

<i>varav byggnader</i>	<i>6 200 000</i>	<i>6 200 000</i>
------------------------	------------------	------------------

<i>varav mark</i>	<i>4 603 000</i>	<i>4 603 000</i>
-------------------	------------------	------------------

Not 9 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	60
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	60

Not 10 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	0	1
Summa övriga fordringar	0	1

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	7 967	7 721
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 967	7 721

Not 12 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Företagskonto	202 387	202 387
Transaktionskonto	610 360	428 865
Summa kassa och bank	812 747	631 252

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	1 250 000	1 250 000
Långfristig skuld vid årets slut	1 250 000	1 250 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,79%	2024-06-01	1 250 000,00	0,00	0,00	1 250 000,00
Summa			1 250 000,00	0,00	0,00	1 250 000,00

Resterande skuld 1 250 000 kr förfaller till betalning senare än 2 år efter balansdagen.

Not 14 Leverantörsskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	0	10 911
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	473
Summa leverantörsskulder	0	11 384

Not 15 Skatteskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteskulder	1 463	1 133
Summa skatteskulder	1 463	1 133

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	1 181	1 181
Upplupna elkostnader	10 532	4 133
Upplupna värmekostnader	17 309	8 418
Upplupna revisionsarvoden	10 125	10 125
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	35 468	27 722
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	74 615	51 579

Not Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	5 711 000	5 711 000

Styrelsens underskrifter

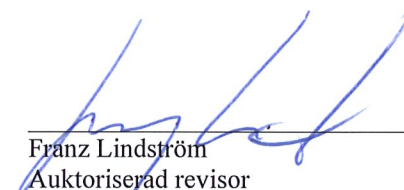
KALMAR 2022-03-23
Ort och datum


Ulrik Petersson


Tony Kässlin


Max Grecke

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 mars 2022


Franz Lindström
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Fäktmästaren org.nr 769628-3733

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Fäktmästaren för år 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den Förtroendevalda revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. 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 fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Brf Fäktmästaren för år 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Kalmar den 29 mars 2022

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

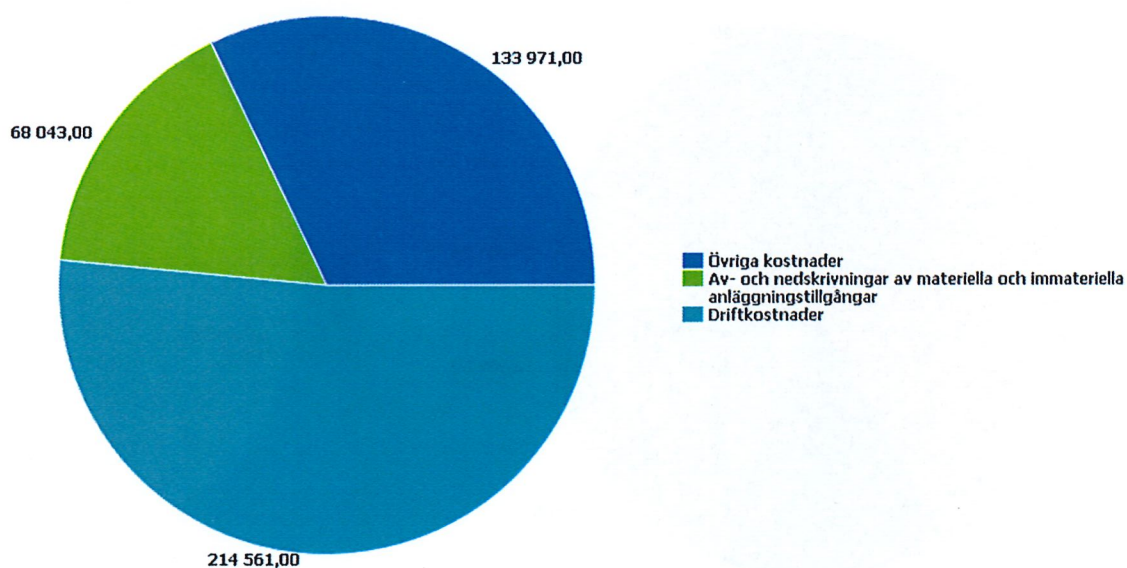
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

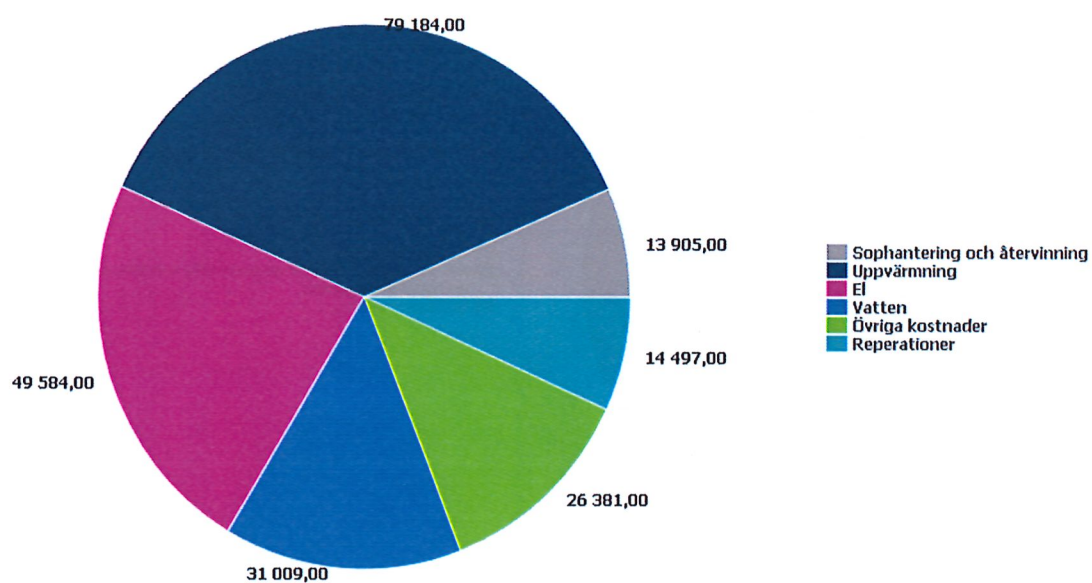
Nyckeltal

Belopp i SEK	2021-12-31	2020-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	214 561	193 919
Övriga externa kostnader	111 586	89 403
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	68 043	68 043
Finansiella poster	22 385	22 403
Summa kostnader	416 575	373 768



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2021	2020
Systematiskt brandskyddsarbete	1 429	1 460
Snö- och halkbekämpning	1 181	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	14 497	1 369
Rep install utg för köpta tj El	0	705
Rep huskropp utg för köpta tj	0	784
Fastighetsel	49 584	45 998
Uppvärmning	79 184	73 413
Vatten	31 009	29 713
Sophämtning	13 905	18 016
Fastighetsförsäkring	7 721	6 743
Fastighetsskatt	16 050	15 719
Summa driftkostnader	214 561	193 919



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2021-12-31	2020-12-31
BOA	653 kr/kvm	653 kr/kvm
Belopp i kr	2021	2020
Fastighetsel	76	70
Fastighetsförsäkring	12	10
Fastighetsskatt	25	24
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	0	0
Inre skötsel/städ extra	0	0
Obligatoriska besiktningsskostnader	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj	0	1
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj El	0	1
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	22	2
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	0
Rep installationer utg för köpta tj	0	0
Rep lokaler utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Snö- och halkbekämpning	2	0
Sophämtning	21	28
Statuskontroll	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	2	2
Trädgårdsskötsel extra debiterat	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj	0	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	0
Underhållsplanering	0	0
Uppvärmning	121	112
Vatten	47	46
Vattenskador	0	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	0	0
Övriga Reparationer	0	0
Summa driftkostnader	328,58	296,97

BRF Fäktmästaren

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Fäktmästaren 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

