

# Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Ärligheten  
Org nr: 746000-0834

2022-01-01 – 2022-12-31



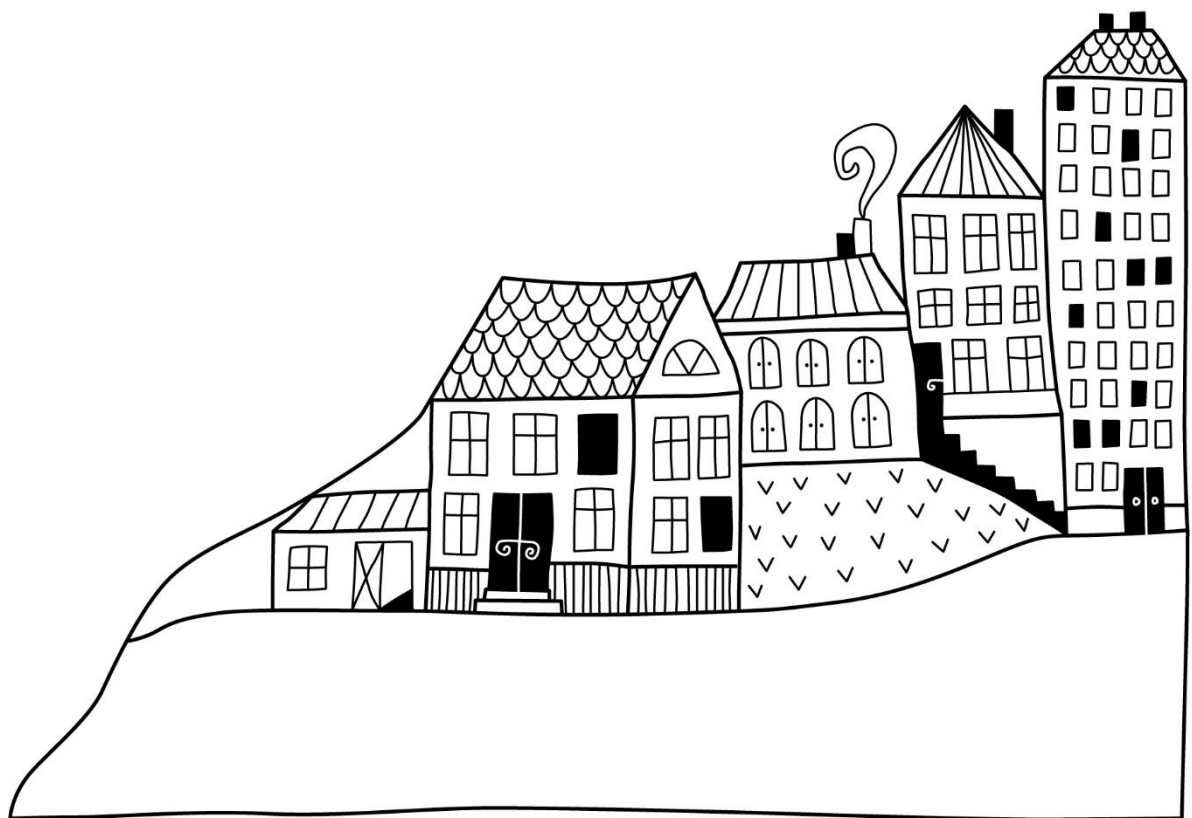
---

# Innehållsförteckning

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

## **Bilagor**

Revisionsberättelse  
Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen  
Ärligheten får härmed upprätta  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2022-01-01 till 2022-12-31

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 har sitt säte i Malmö kommun.

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 1941-03-15. Nuvarande stadgar registrerades 2018-08-27.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt nu gällande redovisningsprinciper).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 205% till 311%.

I resultatet ingår avskrivningar med 393 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 441 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ärligheten 5 i Malmö kommun. På fastigheten finns en byggnad med 34 lägenheter samt en lokal uppförd. Byggnaden är uppförd 1941. Fastighetens adress är Vitemöllegatan 2 / Lantmannagatan 4 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

1 r o k	2 r o k	Summa
22	12	34

### Dessutom tillkommer

Lokaler	P-platser
1	18

Total tomtarea	1 836 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	1 347 m <sup>2</sup>
Lokaler bostadsrätt	82 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	18 877 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	16 307 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

### Föreningen har följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Kabel-TV	Tele2 Sverige 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 35 tkr och planerat underhåll för 7 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i februari 2023 och visar på ett underhållsbehov på 276 tkr per år för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 276 tkr.

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

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fasadputsning	2012
Balkongrenovering	2012
Takrenovering	2012
Spolning stammar	2013
Fönsterbyte	2014
Fjärrvärmecentral	2017
Stambyte	2019

#### Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (tvättstuga)	6 589
Slutfaktura stambyte efter besiktning	503 000

#### Planerat underhåll

	År
Dränering	2026
Byte radiatorer lägenheterna	2027

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

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Malcolm Jeppsson	Ordförande	2023
Martina Kröger	Sekreterare	2023
Nathalie Öman	Vice ordförande	2023
Julia Huhtinen	Ledamot	2023
Anna Waldon	Ledamot	2023

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Carl Herrlander Birgeron	Suppleant	2023
Ellen Laurin	Suppleant	2023

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Cederblads Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2023
Mikael Holm	Föreningsrevisor	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Carl Herrlander Birgeron	2023
Julia Huhtinen	2023

Föreningens firma tecknas av styrelsen.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser som påverkar föreningen har skett under året som gått.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 36 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 36 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2022-01-01 då grundavgifterna höjdes med 2 %.

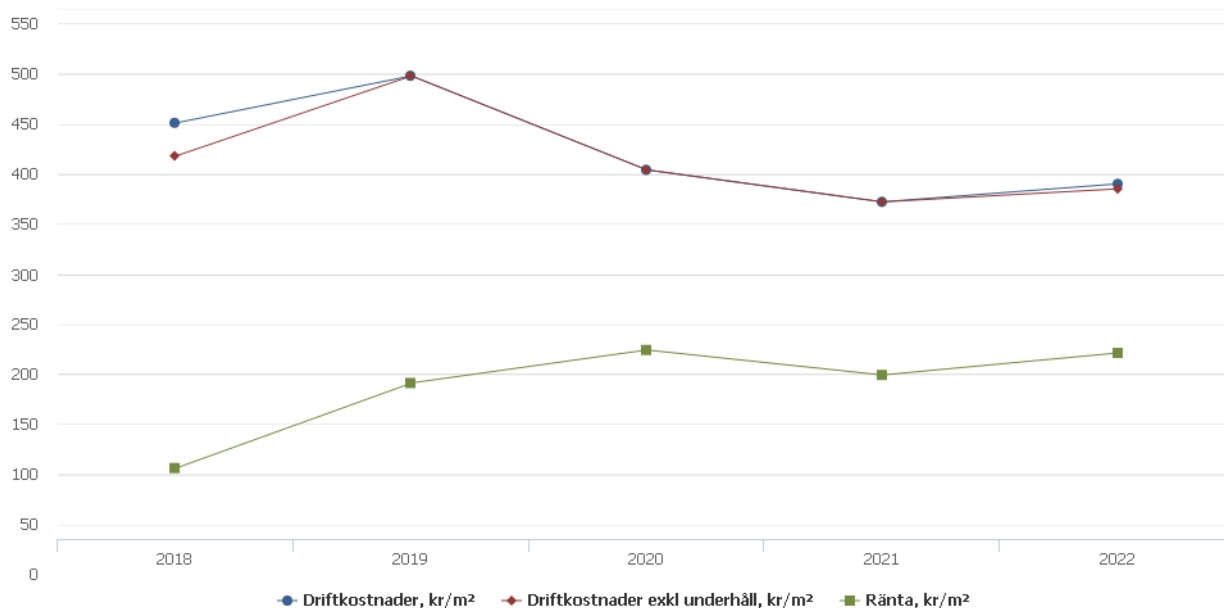
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3 % och värmeavgiften med 15 % från och med 2023-01-01. Ny avgift för bredband tillkom på 124 kr/månaden från 2023-01-01.

Årsavgifterna för bostäder 2022 uppgår i genomsnitt till 948 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.).

- Elhandelsavtalet AktivEl finns med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.
- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.
- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 678	1 661	1 635	1 609	1 611
Resultat efter finansiella poster	38	78	-19	-140	252
Årets resultat	38	78	-19	-140	252
Resultat exklusive avskrivningar	441	471	380	283	457
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	165	305	50	-457	-305
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	193	116	231	517	533
Balansomslutning	22 701	23 491	23 129	23 569	6 052
Kassaflöde, indirekt metod	-354	218	-47	677	57
Soliditet %	19	18	18	18	-40
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år	311	205	359	294	351
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	948	929	911	894	895
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	198	198	198	193	191
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	390	372	404	498	451
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	385	372	404	498	418
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	221	199	224	191	106
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	1 923	1 734	1 618	1 387	869
Lån, kr/m <sup>2</sup>	12 632	12 826	13 033	13 205	6 005

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

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

**Soliditet:** beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	28 740	6 709 048	2 479 004	-5 108 200	77 981
Disposition enl. årsstämmobeslut				77 981	-77 981
Reservering underhållsfond			276 000	-276 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-6 589	6 589	
Årets resultat					37 877
<b>Vid årets slut</b>	<b>28 740</b>	<b>6 709 048</b>	<b>2 748 415</b>	<b>-5 299 630</b>	<b>37 877</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 030 219
Årets resultat	37 877
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-276 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	6 589
<b>Summa</b>	<b>-5 261 753</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 5 261 753**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 677 992	1 660 773
Övriga rörelseintäkter	Not 3	33 802	33 031
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 711 794</b>	<b>1 693 804</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-556 999	-532 120
Övriga externa kostnader	Not 5	-272 116	-273 084
Personalkostnader	Not 6	-139 962	-134 133
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-403 086	-393 026
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 372 162</b>	<b>-1 332 363</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>339 632</b>	<b>361 441</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	14 334	770
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-316 089	-284 230
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-301 755</b>	<b>-283 460</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>37 877</b>	<b>77 981</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>37 877</b>	<b>77 981</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	20 474 145	20 374 230
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	550 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 474 145</b>	<b>20 924 230</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 474 145</b>	<b>20 924 230</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	61	63
Övriga fordringar	Not 14	4 948	4 906
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	93 999	80 242
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>99 008</b>	<b>85 211</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	2 128 010	2 481 676
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 128 010</b>	<b>2 481 676</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 227 018</b>	<b>2 566 886</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>22 701 163</b>	<b>23 491 116</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	28 740	28 740
Uppskrivningsfond	6 709 048	6 709 048
Fond för yttre underhåll	2 748 415	2 479 004
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>9 486 203</b>	<b>9 216 792</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-5 299 630	-5 108 200
Årets resultat	37 877	77 981
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-5 261 753</b>	<b>-5 030 219</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>4 224 450</b>	<b>4 186 573</b>
<b>SKULDER</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	12 501 029
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>6 567 500</b>	<b>12 501 029</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	5 840 000
Leverantörsskulder	Not 18	95 851
Skatteskulder	Not 19	14 009
Övriga skulder	Not 20	1 589
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	852 066
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>11 909 212</b>	<b>6 803 515</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>22 701 163</b>	<b>23 491 116</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	37 877	77 981
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	403 086	393 026
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>440 963</b>	<b>471 007</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-13 797	12 789
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-537 831	566 303
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-110 665</b>	<b>1 050 098</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i pågående byggnation	550 000	-550 000
Investeringar i byggnader & mark *	-503 000	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>47 000</b>	<b>-550 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-290 000	-282 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-290 000</b>	<b>-282 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-353 665</b>	<b>217 598</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>2 481 675</b>	<b>2 264 077</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>2 128 010</b>	<b>2 481 676</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

\*(slutfaktura stambyte 2019, som är betald år 2022 efter samliga efterkontroller).

# Noter

## **Not 1 Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

### **Redovisning av intäkter**

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### **Pågående ombyggnad**

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### **Värderingsprinciper m.m.**

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

### **Fordringar**

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Stomme grund	Linjär	42	Färdigavskriven
Stammar, värme	Linjär	22	Färdigavskriven
Fönster	Linjär	22	Färdigavskriven
Ventilation	Linjär	22	Färdigavskriven
Inre UH	Linjär	42	Färdigavskriven
Styr och Övervakning.	Linjär	22	Färdigavskriven
Rest	Linjär	12	Färdigavskriven
Förbättringar	Linjär	50	2043
El-omläggning	Linjär	20	Färdigavskriven
Elinstallation	Linjär	50	2051
Säkerhetsdörrar	Linjär	20	2024
Restpost	Linjär	12	Färdigavskriven
Källare, tvättstuga m.m.	Linjär	20	2026
Fasad-, tak- och balkongrenoveringar	Linjär	40	2051
Staket	Linjär	10	Färdigavskriven
Nytt miljöhus	Linjär	10	2026
Vattenstammar	Linjär	50	2068
Restpost	Linjär	1	Färdigavskriven
Inventarier	Linjär	5	Färdigavskriven

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	1 276 560	1 251 648
Årsavgifter, lokaler	92 400	92 400
Hyror, p-platser	54 486	55 272
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	397
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-12 586	-6 076
Bränsleavgifter, bostäder	267 132	267 132
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 677 992</b>	<b>1 660 773</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Övriga ersättningar *	14 405	6 188
Fakturerade kostnader	0	60
Övriga rörelseintäkter	19 397	26 783
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>33 802</b>	<b>33 031</b>

\* Avser pant- och överlåtelseintäkter.

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Underhåll	-6 589	0
Reparationer	-34 935	-55 474
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-60 897	-51 138
Försäkringspremier	-19 704	-18 958
Kabel- och digital-TV	-20 515	-20 128
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 089	0
Serviceavtal	-9 961	-9 636
Snö- och halkbekämpning	-2 505	0
Förbrukningsinventarier	-1 122	-1 601
Vatten	-83 610	-78 291
Fastighetsel	-32 459	-21 962
Uppvärmning	-241 404	-238 778
Sophantering och återvinning	-31 519	-31 963
Förvaltningsarvode drift	-5 689	-4 192
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-556 999</b>	<b>-532 120</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-221 703	-217 651
IT-kostnader	0	-1 436
Arvode, yrkesrevisorer	-24 875	-22 500
Övriga förvaltningskostnader	-11 198	-7 681
Kreditupplysningar	-354	-719
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 595	-9 996
Kontorsmateriel	0	-1 364
Telefon och porto	-372	0
Bankkostnader	-3 020	-2 425
Övriga externa kostnader	0	-9 311
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-272 116</b>	<b>-273 084</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Lön till kollektivanställda	-25 197	-27 182
Styrelsearvoden	-80 198	-73 698
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 751	0
Pensionskostnader	-1 075	-1 168
Övriga personalkostnader	0	-600
Sociala kostnader	-31 740	-31 486
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-139 962</b>	<b>-134 133</b>

Medelantalet anställda har under året varit 1 person (timanställd).

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-403 086	-393 026
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-403 086</b>	<b>-393 026</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	14 156	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	169	770
Övriga ränteintäkter	9	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>14 334</b>	<b>770</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-315 974	-284 045
Övriga räntekostnader	-115	-185
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-316 089</b>	<b>-284 230</b>

**Not 10 Byggnader och mark**
**Anskaffningsvärden**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	17 417 540	17 417 540
Mark	63 952	63 952
	<b>17 481 492</b>	<b>17 481 492</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	503 000	0
	<b>503 000</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>17 984 492</b>	<b>17 481 492</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-3 816 311	-3 423 285
	<b>-3 816 311</b>	<b>-3 423 285</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-403 086	-393 026
	<b>-403 086</b>	<b>-393 026</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-4 219 397</b>	<b>-3 816 311</b>
<b>Akkumulerade uppskrivningar</b>		
Uppskrivning mark	6 709 048	6 709 048
	<b>6 709 048</b>	<b>6 709 048</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>20 474 145</b>	<b>20 374 230</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	13 701 145	13 601 230
Mark	6 773 000	6 773 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	17 800 000	15 800 000
Lokaler	1 077 000	507 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>18 877 000</b>	<b>16 307 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>12 511 000</i>	<i>9 534 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 366 000</i>	<i>6 773 000</i>



**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	201 783	201 783
	<b>201 783</b>	<b>201 783</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>201 783</b>	<b>201 783</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-201 783	-201 783
	<b>-201 783</b>	<b>-201 783</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-201 783	-201 783
	<b>-201 783</b>	<b>-201 783</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-201 783</b>	<b>-201 783</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2022-12-31	2021-12-31
Slutfaktura av stambyte 2019, som är betald 2022, efter samtliga efterkontroller	0	550 000
<b>Summa Pågående ny- och ombyggnation samt förskott</b>	<b>0</b>	<b>550 000</b>

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

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	61	63
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>61</b>	<b>63</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	4 948	4 906
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>4 948</b>	<b>4 906</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	22 033	19 704
Förutbetalt förvaltningsarvode	55 426	55 426
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 540	5 112
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>93 999</b>	<b>80 242</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Handkassa	487	487
Bankmedel	26 449	23 292
Transaktionskonto	2 101 075	2 457 896
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 128 010</b>	<b>2 481 676</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Inteckningslån	18 051 029	18 341 029
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-11 193 529	-5 550 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-290 000	-290 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>6 567 500</b>	<b>12 501 029</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,21%	2023-05-28	2 957 154,00	0,00	90 000,00	2 867 154,00
SWEDBANK	3,88%	2023-02-28	5 670 000,00	0,00	120 000,00	5 550 000,00
SWEDBANK	1,71%	2023-06-21	2 986 375,00	0,00	0,00	2 986 375,00
SWEDBANK	1,86%	2024-05-24	4 875 000,00	0,00	50 000,00	4 825 000,00
SWEDBANK	1,01%	2026-01-23	1 852 500,00	0,00	30 000,00	1 822 500,00
<b>Summa</b>			<b>18 341 029,00</b>	<b>0,00</b>	<b>290 000,00</b>	<b>18 051 029,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 290 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 160 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 16 601 029 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

För omförhandling under nästa år är 11 403 529 kr, som också betraktas som kortfristig skuld.

**Not 18 Leverantörsskulder**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Leverantörsskulder	95 105	95 851
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>95 105</b>	<b>95 851</b>

**Not 19 Skatteskulder**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skatteskulder	8 264	14 009
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>8 264</b>	<b>14 009</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skuld sociala avgifter och skatter	474	1 589
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>474</b>	<b>1 589</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	25 057	22 622
Upplupna räntekostnader	25 104	12 659
Upplupna driftskostnader	1 555	0
Upplupna elkostnader	3 467	1 892
Upplupna värmekostnader	34 478	39 691
Upplupna kostnader för renhållning	0	1 443
Upplupna revisionsarvoden	19 000	18 499
Upplupna styrelsearvoden	78 750	71 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	231	550 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	134 198	134 260
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>321 840</b>	<b>852 066</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	19 538 830	19 538 830

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

**Styrelsens underskrifter**

Ort och datum

Malcolm Jeppsson  
Ordförande

Martina Kröger

Nathalie Öman

Ellen Laurin, suppleant för ordinarie  
ledamot Julia Huhtinen

Anna Waldon

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2023-  
Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak  
Auktoriserad revisor FAR

Mikael Holm  
Föreningsrevisor

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 bostadsrätthavare 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 bostadsrätthavare 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 bostadsrätthavaren 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **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.

# BRF Ärligheten

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

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

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)





# Verification

Transaction 09222115557492328149

## Document

Arsredovisning Ärligheten 2022 ej sign  
Main document  
24 pages  
Initiated on 2023-05-08 13:31:41 CEST (+0200) by Per  
Wolf (PW)  
Finalised on 2023-05-23 22:12:23 CEST (+0200)

## Initiator

Per Wolf (PW)  
Riksbyggen  
per.wolf@riksbyggen.se

## Signing parties

Malcolm Jeppsson (MJ)  
Ärligheten  
malcolm.jeppsson@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Sven Oscar  
Malcolm Jeppsson"  
Signed 2023-05-12 09:50:51 CEST (+0200)

Anna Waldon (AW)  
Ärligheten  
anna.waldon@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ANNA  
WALDON"  
Signed 2023-05-10 16:35:02 CEST (+0200)

Martina Kröger (MK)  
Ärligheten  
kroger.tina@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "MARTINA  
KRÖGER"  
Signed 2023-05-08 16:14:41 CEST (+0200)

Nathalie Öman (NÖ)  
Ärligheten  
NATHALIEOMAN@GMAIL.COM



The name returned by Swedish BankID was "NATHALIE  
ÖMAN"  
Signed 2023-05-09 08:39:44 CEST (+0200)

Ellen Laurin (EL)

Mikael Holm (MH1)



# Verification

Transaction 09222115557492328149

Ärligheten  
*ellen.laurinn@gmail.com*



---

*The name returned by Swedish BankID was "ELLEN LAURIN"*  
*Signed 2023-05-10 09:41:37 CEST (+0200)*

Ärligheten  
*mickeholm40@hotmail.com*



---

*The name returned by Swedish BankID was "MIKAEL HOLM"*  
*Signed 2023-05-12 16:05:51 CEST (+0200)*

Magnus Haak (MH2)  
Ärligheten  
*magnus.haak@cederblads.se*



---

*The name returned by Swedish BankID was "MAGNUS HAAK"*  
*Signed 2023-05-23 22:12:23 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

