

---

# Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

Brf Viborg 26  
Org nr: 7350000407



---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

---

# Innehållsförteckning

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



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Viborg 26 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1951-03-28. Nuvarande stadgar registrerades 2017-05-15.

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år främst på grund av högre kostnad för utfört underhåll.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 257% till 186%.

I resultatet ingår avskrivningar med 168 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -148 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Viborg 26 i Karlskrona kommun och på fastigheten finns en byggnad med 39 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1951. Fastighetens adress är Östra Vittusgatan 5 A-C.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	14
2 rum och kök	16
3 rum och kök	8
4 rum och kök	1

Total tomtarea 746 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 2 098 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 26 800 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 26 800 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

**Föreningen har ingått följande avtal**

<b>Leverantör</b>	<b>Avtal</b>
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel-inre skötsel
ALT Hissar och Rulltrappor	Serviceavtal hissar
Affärsverken	El
Affärsverken	Värme
Affärsverken	Sophantering
Karlskrona kommun	Vatten
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
Tele 2 Sverige AB	Kabel-TV
HS	Snöröjning

**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 54 tkr och planerat underhåll för 462 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

<b>Tidigare utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
<b>Beskrivning</b>		
Underhåll	2017	Stambyte
Underhåll	2018	Ny tvättmaskin
Underhåll	2018	Hisstelefoner
Underhåll	2018	Relining av en stam
Underhåll	2018	Postboxar

**Årets utförda underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Avlopp	20 016
Entrédörrar, lägenhetsdörrar och låssystem	441 713

**Planerat underhåll**

	<b>År</b>
Källarfönster & lägenhetsfönster	2022
Omfogning av fasaden	2022

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>
Mikael De Sharengard	Ordförande	2022
Kerstin Isgren	Ledamot	2022
Elsa Brissman	Ledamot	2022
Mary Walker	Ledamot	2022

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Dino Juricic	Suppleant	2022
Gunilla Elmkvist	Suppleant	2022

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Sebastian Djuréen	Föreningsvald Revisor	2022

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 53 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 51 personer.

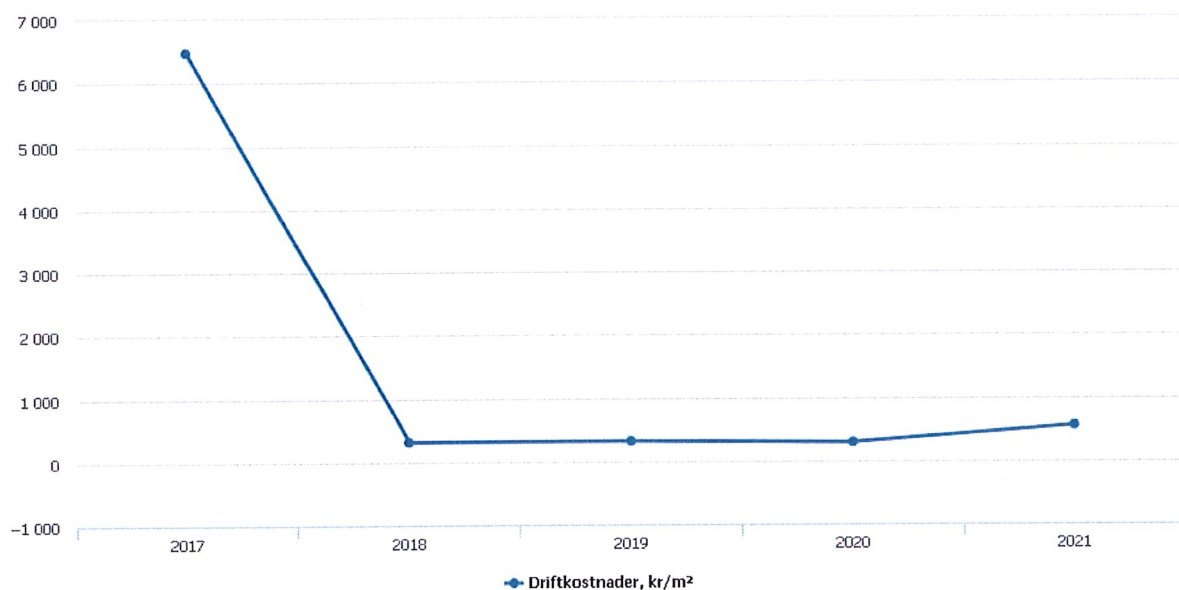
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3% från och med 2022-01-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 644 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 351	1 314	1 284	1 254	1 244
Resultat efter finansiella poster	-316	200	107	7	-12 688
Årets resultat	-316	200	107	7	-12 688
Soliditet %	16	18	16	16	15
Likviditet %	186	257	199	208	20
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	557	295	320	312	6 472
Lån, kr/m <sup>2</sup>	5 696	5 756	5 816	5 875	3 784



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

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

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

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	50 100	838 394	1 559 807	200 489
Disposition enl. årsstämmobeslut			200 489	-200 489
Reservering underhållsfond		390 000	-390 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-461 713	461 713	
Årets resultat				-315 573
<b>Vid årets slut</b>	<b>50 100</b>	<b>766 681</b>	<b>1 832 009</b>	<b>-315 573</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 760 295
Årets resultat	-315 573
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-390 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	461 713
<b>Summa</b>	<b>1 516 436</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **1 516 436**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 351 200	1 313 580
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 397	9 926
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 366 597</b>	<b>1 323 506</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 169 095	-618 290
Övriga externa kostnader	Not 5	-120 691	-70 312
Personalkostnader	Not 6	-39 922	-49 800
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-167 657	-167 657
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 497 365</b>	<b>-906 059</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-130 768</b>	<b>417 448</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 214	41
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-193 019	-217 000
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-184 805</b>	<b>-216 959</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-315 573</b>	<b>200 489</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-315 573</b>	<b>200 489</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	13 787 533	13 955 190
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 787 533</b>	<b>13 955 190</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 787 533</b>	<b>13 955 190</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 535	3 775
Övriga fordringar	Not 10	18 520	15 889
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	65 096	62 971
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>87 151</b>	<b>82 635</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 12	719 173	972 409
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>719 173</b>	<b>972 409</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>806 324</b>	<b>1 055 044</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>14 593 857</b>	<b>15 010 234</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	50 100	50 100	
Fond för yttre underhåll	766 681	838 394	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>816 781</b>	<b>888 494</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	1 832 009	1 559 807	
Årets resultat	-315 573	200 489	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 516 436</b>	<b>1 760 295</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 333 217</b>	<b>2 648 789</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	11 826 250	11 951 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 826 250</b>	<b>11 951 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	125 000	125 000
Leverantörsskulder		71 497	54 376
Skatteskulder		4 332	0
Övriga skulder	Not 14	18 367	18 053
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	215 194	212 766
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>434 391</b>	<b>410 195</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>14 593 857</b>	<b>15 010 234</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Uppskrivning byggnad	Linjär	63

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	1 351 200	1 313 580
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 351 200</b>	<b>1 313 580</b>

#### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga ersättningar	14 508	8 484
Fakturerade kostnader	0	720
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	2
Övriga rörelseintäkter	890	720
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>15 397</b>	<b>9 926</b>

#### Not 4 Driftkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-461 730	-19 000
Reparationer	-53 616	-22 476
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-59 049	-55 200
Försäkringspremier	-32 214	-31 609
Kabel- och digital-TV	-24 995	-24 897
Pcb/Radonsanering	0	-8 449
Serviceavtal	-9 146	-8 934
Obligatoriska besiktningar	-45 198	-8 046
Drift och förbrukning, övrigt	-1 400	0
Förbrukningsinventarier	-5 906	-1 975
Vatten	-132 672	-104 516
Fastighetsel	-44 531	-47 694
Uppvärmning	-257 987	-210 980
Sophantering och återvinning	-39 362	-35 366
Förvaltningsarvode drift	-1 290	-39 149
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 169 095</b>	<b>-618 290</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode	-99 476	-58 889
Övriga förvaltningskostnader	0	-249
Kreditupplysningar	0	-1 125
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 516	-8 280
Kontorsmateriel	-149	-219
Bankkostnader	-1 550	-1 550
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-120 691</b>	<b>-70 312</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-35 000	-35 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-4 400
Sociala kostnader	-4 922	-10 400
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-39 922</b>	<b>-49 800</b>

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

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-167 657	-167 657
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-167 657</b>	<b>-167 657</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-193 019	-217 000
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-193 019</b>	<b>-217 000</b>

**Not 9 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	4 004 600	4 004 600
Uppskrivning byggnad	11 995 400	11 995 400
	<b>16 000 000</b>	<b>16 000 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>16 000 000</b>	<b>16 000 000</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-1 662 019	-1 621 973
Uppskrivning byggnad	-382 791	-255 181
	<b>-2 044 810</b>	<b>-1 877 154</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-40 046	-40 046
	<b>-40 046</b>	<b>-40 046</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-2 084 856</b>	<b>-1 917 200</b>
<b>Ackumulerade upp- och nedskrivningar</b>		
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-127 611	-127 611
	<b>-127 611</b>	<b>-127 611</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>13 787 533</b>	<b>13 955 190</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	2 302 535	2 342 581
Uppskrivning byggnad	11 484 998	11 612 609
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	26 800 000	26 800 000
	<b>26 800 000</b>	<b>26 800 000</b>
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>26 800 000</b>	<b>26 800 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>18 400 000</i>	<i>18 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 400 000</i>	<i>8 400 000</i>

**Not 10 Övriga fordringar**

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	18 520	15 889
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>18 520</b>	<b>15 889</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	33 134	32 214
Förutbetalt förvaltningsarvode	25 559	24 509
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 403	6 248
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>65 096</b>	<b>62 971</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2021-12-31	2020-12-31
Företagskonto	121 308	113 106
Transaktionskonto	597 865	859 303
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>719 173</b>	<b>972 409</b>

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	11 951 250	12 076 250
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-125 000	-125 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>11 826 250</b>	<b>11 951 250</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,55%	2022-03-30	4 812 500,00	0,00	50 000,00	4 762 500,00
STADSHYPOTEK	0,98%	2022-04-30	4 376 250,00	0,00	45 000,00	4 331 250,00
STADSHYPOTEK	2,57%	2027-03-30	2 887 500,00	0,00	30 000,00	2 857 500,00
<b>Summa</b>			<b>12 076 250,00</b>	<b>0,00</b>	<b>125 000,00</b>	<b>11 951 250,00</b>

\*Senast kända räntesatser

*Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2022 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån ska normalt redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.*

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



**Not 14 Övriga skulder**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Skuld sociala avgifter och skatter	18 367	18 053
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>18 367</b>	<b>18 053</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**


	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	8 000	11 000
Upplupna räntekostnader	7 074	11 305
Upplupna elkostnader	4 668	4 373
Upplupna värmekostnader	41 987	33 044
Upplupna kostnader för renhållning	1 320	1 319
Upplupna styrelsearvoden	35 000	35 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	117 145	116 725
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>215 194</b>	<b>212 766</b>

**Not Ställda säkerheter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	12 500 000	12 500 000

## Styrelsens underskrifter

Ort och datum



---

Mikael De Sharengard



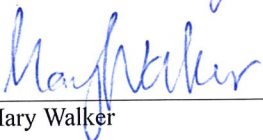
---

Kerstin Isgren



---

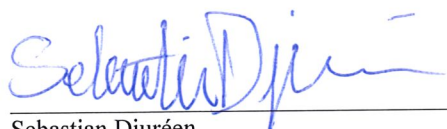
Elsa Brissman



---

Mary Walker

Vår revisionsberättelse har lämnat 2022-03-11



---

Sebastian Djurén  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse BRF Viborg

2022-03-11

I min roll som lekmanna-revisor har jag utifrån mina erfarenheter granskat styrelsens arbete, både årsredovisning samt styrelsens uppdrag mer generellt. Syftet med detta har varit att jag som utomstående part ska lämna min version av hur jag anser att styrelsen skött sitt uppdrag. Jag befinner mig inte i en position där jag står nära styrelsen, och inte heller Riksbyggen, vilket gör att jag anser mig vara en tredje part och lämplig att granska arbetet.

## Årsredovisning

Årsredovisningen förmedlar ett bra intryck och en stor mängd information som presenterar föreningens läge på ett tydligt sätt. Jag är av uppfattningen att den speglar det arbete som gjorts i föreningen och finner inga tvivelaktigheter som jag känner bör granskas ytterligare.

Jag är av uppfattningen att föreningens ekonomi är stabil och att de sista åren har skett god återhämtning sedan stambytet. För att möjliggöra stambyte togs som bekant stora lån som föreningen kommer dras med över lång tid. Jag anser att hänsyn tagits och fortsätter tas till dessa då vidare investeringar ska göras. Föreningen har sedan många år tillbaka tenderat släpa med vissa underhåll, något som nuvarande styrelse tagit ansvar för och tydligt jobbar med att förbättra. Vi ser fortsatt planerade åtgärder i form av fönster och omfogning av fasad vilket tyder på att styrelsen är mån om husets funktion.

Även detta år bör höjningen av årsavgiften nämnas vilket jag tycker tyder på att styrelsen förstår innebörden i de kostnader som kommer belasta föreningen i framtiden. Med hjälp av högre årsavgift skapas en bättre grund att stå på inför kommande investeringar. Att höja årsavgiften anser jag också vara ett steg för att kunna sköta om föreningen och slippa ta flera lån. Detta anser jag vara positivt även om det belastar medlemmarna vilket kan ses som negativt ur andra perspektiv.

Kollar man på soliditeten om 16 % innebär det att föreningens tillgångar är finansierade med 16 % eget kapital och resterande via exempelvis lån. Detta är ett sämre resultat om 2 % sedan föregående år. Dock bör nämnas att föreningens soliditet pendlat mellan 15–18 % de senaste åren så det är inget som är avvikande i någon större utsträckning. Förmågan att betala på kort sikt (likviditeten) är god då det rekommenderas att ha ca 120–150 % som referens för god likviditet. Likviditeten är i dagsläget 186 %.

Jag är av uppfattningen att föreningens ekonomi balanserats och återhämtat sig väl sedan stambytet. Det finns heller inga tecken på att några dåliga beslut tagits med hänsyn till ekonomin. Vi har under föregående år tagit oss an något tyngre investeringar vilket vi efter ett par års återhämtning var väl rustade för. Jag har stor tilltro till styrelsen och deras bedömning vad det gäller tidigare genomförda samt kommande investeringar.

## Generellt arbete

Jag är av uppfattningen att styrelsen under det gångna året har tagit ansvar för föreningen i helhet och på bästa möjliga vis fattat beslut som gagnar föreningen. Jag uppfattar också det som att styrelsen jobbar aktivt med att åtgärda de problem som finns gällande vår byggnad, något jag ser som mycket positivt.

## Slutsats

Som utomstående granskare av styrelsens arbete anser jag att styrelsen tar sitt uppdrag på största allvar, jobbar ödmjukt och aktivt för föreningens bästa. Jag anser, till följd av detta, att styrelsen har mitt fulla förtroende.



.....  
*Vald lekmanna-revisor*

*Sebastian Djurén*

---

# 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.

---

# Brf Viborg 26

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Brf Viborg 26 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)

