

# Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

Brf Trevågor  
Org nr: 769635–2116



---

## Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Trevågor 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 tusentals 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 hos Bolagsverket 2017-08-30 i syfte att förvärva en fastighet i Helsingborgs kommun och på denna uppföra 49 lägenheter med bostadsrätt. Föreningen förvärvade samtliga andelar i en ekonomisk förening innehållande fastigheten Helsingborg Hamlet 1. Den ekonomiska föreningen har sedermera fusionerats upp i bostadsrättsföreningen. Andelsöverlåtelseavtal om förvärv av fastigheten signerades 19 mars 2018. Genomförd fusion registrerades hos Bolagsverket den 6 december 2018. Inflyttning har skett under mars 2020. Föreningen ingår tillsammans med grannföreningen i en gemensamhetsanläggning som omfattar ramp (infart till underjordiskt garage), garageport, garage och gårdsytor ovan garaget. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-11-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-24.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 15% till 10%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 335 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 209 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 195 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 5 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hamlet 1 i Helsingborgs Kommun. På fastigheterna finns 1 byggnad med 49 lägenheter samt 2 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 2019. Fastigheternas adress är Smugglargränd 1-3, Redaregatan 37-39 och Oeankajen 8 i Helsingborg.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa med ett kollektivt bostadsrättstillägg. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

**Lägenhetsfördelning**

<b>Standard</b>	<b>Antal</b>
1 rum och kök	5
2 rum och kök	16
3 rum och kök	27
4 rum och kök	1

**Dessutom tillkommer**

<b>Användning</b>	<b>Antal</b>
Antal lokaler	2
Antal p-platser	28

Total tomtarea	4 521 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	3 520 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	3 520 m <sup>2</sup>
Lokaler hyresrätt	195 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	195 m <sup>2</sup>

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 195 m<sup>2</sup>

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

**Föreningen har ingått följande avtal**

<b>Leverantör</b>	<b>Avtal</b>
Riksbyggen	Ekonomisk och administrativ förvaltning
Öresundskraft	Elleverans & fjärrvärme
NSR	Renhållning
Care of Serneke	Teknisk förvaltning

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Hamlet tillsammans med Riksbyggen Brf Oceankajen. Föreningens andel är 51,6 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar markytor samt ett underliggande parkeringsgarage med 51 garageplatser varav föreningens medlemmar disponerar 28 st.

Efter senaste stämman den 22 juni 2021 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>
Göran Mårtensson	Ordförande	2022
Sonja Ahlskog	Sekreterare	2022
Mario Medina Gomez	Ledamot	2022
Conny Gunnarsson	Ledamot	2022
Eva Källström	Ledamot	2022
Patrik Dreveborn	Ledamot	2022
Kjell Lindblom	Ledamot	2022

  

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Arne Henrysson	Suppleant	2022
Per-Ive Boberg	Suppleant	2022
Anyta Melin	Suppleant	2022

### Revisorer och övriga funktionärer

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening. Vid stämman har Per Jacobsson, KPMG, valts till revisor.

### 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 77 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 75 personer.

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

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 703 kr/m<sup>2</sup>/år.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 49 bostadsrätter placerade, i likhet med föregående år.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020
Nettoomsättning	3 253	2 079
Årets resultat	-126	-144
Resultat exklusive avskrivningar	1 209	1 191
Balansomslutning	218 383	219 359
Soliditet %	74	74
Likviditet %	10	15

**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 tkr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	161 805	0	0	130	-85	-144
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-144	144
Reservering underhållsfond				123	-123	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				0	0	
Årets resultat						-126
<b>Vid årets slut</b>	<b>161 805</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>253</b>	<b>-352</b>	<b>-126</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i tkr

Balanserat resultat	-229
Årets resultat	-126
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-123
<b>Summa</b>	<b>-478</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i tkr** **- 478**

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

# Resultaträkning

Belopp i tkr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 253	2 079
Övriga rörelseintäkter	Not 3	43	19
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 296</b>	<b>2 098</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 134	-265
Övriga externa kostnader	Not 5	-348	-219
Personalkostnader	Not 6	-58	-35
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 335	-1 335
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 875</b>	<b>-1 854</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>421</b>	<b>244</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-548	-388
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-547</b>	<b>-388</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-126</b>	<b>-144</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-126</b>	<b>-144</b>



# Balansräkning

Belopp i tkr		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	216 253	217 588
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>216 253</b>	<b>217 588</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>216 253</b>	<b>217 588</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	-8	25
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	28	25
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>20</b>	<b>50</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	2 109	1 721
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 109</b>	<b>1 721</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 129</b>	<b>1 771</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>218 383</b>	<b>219 359</b>

# Balansräkning

Belopp i tkr	2021-12-31	2020-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	161 805	161 805	
Fond för yttre underhåll	253	130	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>162 058</b>	<b>161 935</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-352	-85	
Årets resultat	-126	-144	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-478</b>	<b>-229</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>161 580</b>	<b>161 706</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	35 147	45 876
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>35 147</b>	<b>45 876</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	20 609	10 930
Leverantörsskulder	Not 15	117	23
Skatteskulder	Not 16	386	386
Övriga skulder	Not 17	40	38
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	504	401
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>21 656</b>	<b>11 778</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>218 383</b>	<b>219 359</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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 475	1 611
Hyror, lokaler	262	186
Hyror, garage	461	296
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-19	-21
Rabatter	-26	-43
Bränsleavgifter, bostäder	8	6
Vattenavgifter	1	1
Elavgifter	91	43
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 253</b>	<b>2 079</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga ersättningar	19	17
Fakturerade kostnader	0	1
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	0
Övriga rörelseintäkter	24	1
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>43</b>	<b>19</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-91	0
Reparationer	-107	167
Samfällighetsavgifter	-39	-62
Försäkringspremier	-37	-27
Kabel- och digital-TV	-15	-16
Systematiskt brandskyddsarbete	-7	-6
Serviceavtal	-61	0
Obligatoriska besiktningar	-38	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	6	0
Snö- och halkbekämpning	-6	0
Förbrukningsinventarier	-4	0
Vatten	-97	-42
Fastighetsel	-334	-152
Uppvärmning	-200	-66
Sophantering och återvinning	-81	-45
Förvaltningsarvode drift	-22	-17
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 134</b>	<b>-265</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-228	-156
Lokalkostnader	-9	0
Annonsering och reklam	-11	-1
IT-kostnader	-4	0
Arvode, yrkesrevisorer	-55	-37
Kreditupplysningar	-1	-3
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19	-18
Telefon och porto	-11	-4
Bankkostnader	0	0
Advokat och rättegångskostnader	-6	0
Övriga externa kostnader	-4	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-348</b>	<b>-219</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Styrelsearvoden	-51	-30
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	1	0
Sociala kostnader	-9	-5
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-58</b>	<b>-35</b>

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

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-1 335	-1 335
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 335</b>	<b>-1 335</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>1</b>	<b>0</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-547	-387
Övriga räntekostnader	-1	-1
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-548</b>	<b>-388</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	160 250	160 250
Mark	58 673	58 673
	<b>218 923</b>	<b>218 923</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>218 923</b>	<b>218 923</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början

Byggnader	1 335	0
	<b>1 335</b>	<b>0</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	1 335	1 335
	<b>1 335</b>	<b>1 335</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>2 700</b>	<b>1 335</b>
--	--------------	--------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

Varav

Byggnader	157 580	0
-----------	---------	---

**Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2021-12-31	2020-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-8	25
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>-8</b>	<b>25</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	7	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	18	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	3
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	22
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>28</b>	<b>25</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	1 459	397
Transaktionskonto	651	1 324
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 109</b>	<b>1 721</b>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	55 756	56 806
Byggnadskreditiv och andra tillfälliga lån	0	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-20 609	-10 930
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>35 147</b>	<b>45 876</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,53%	2023-02-07	10 479 500,00	0,00	600 000,00	9 879 500,00
SBAB	1,02%	2023-05-09	10 479 000,00	0,00	100 000,00	10 379 000,00
SBAB	1,02%	2024-02-11	10 479 000,00	0,00	100 000,00	10 379 000,00
SBAB	1,07%	2025-05-09	10 479 500,00	0,00	100 000,00	10 379 500,00
SBAB	1,07%	2025-05-09	14 887 500,00	0,00	150 000,00	14 737 500,00
<b>Summa</b>			<b>56 804 500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 050 000,00</b>	<b>55 754 500,00</b>

\*Senast kända räntesatser

**Not 15 Leverantörsskulder**

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	117	23
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>117</b>	<b>23</b>

**Not 16 Skatteskulder**

	2021-12-31	2020-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	386	386
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>386</b>	<b>386</b>

**Not 17 Övriga skulder**

	2021-12-31	2020-12-31
Skuld för moms	39	38
Avräkning hyror och avgifter	1	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>40</b>	<b>38</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	7	0
Upplupna räntekostnader	0	0
Upplupna elkostnader	53	24
Upplupna värmekostnader	27	28
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	1	0
Upplupna revisionsarvoden	55	55
Upplupna styrelsearvoden	51	35
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	6	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	303	259
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>504</b>	<b>401</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	57 218	57 218

**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

---

Göran Mårtensson

---

Sonja Ahlskog

---

Mario Medina Gomez

---

Conny Gunnarsson

---

Eva Källström

---

Patrik Dreveborn

---

Kjell Lindblom

Vår revisionsberättelse har avlämnats per 2022-  
KPMG AB

---

Per Jacobsson  
Auktoriserad revisor

## Ordlista

### Anläggningstillgångar

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

### Avskrivning

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

### Balansräkning

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

### Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhetsstorlek 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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd 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 planliga 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 Trevågor

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för  
Brf Trevågor i samarbete med Riksbyggen*

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

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

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