

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Bostadsrättsföreningen Fältspaten  
Org nr: 769617-5400





---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 6  |
| Balansräkning.....          | 7  |
| Kassaflödesanalys.....      | 10 |
| Noter.....                  | 10 |

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal

Styrelsens ord





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Fältspaten 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-10-10. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-07-05 och nuvarande stadgar registrerades 2010-01-26.

Föreningen har sitt säte i Göteborg kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 853 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 199 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Brämaregården 13:2 i Göteborg kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 133 lägenheter, 76 garageplatser, 2 MC-platser samt 42 parkeringsplatser uppförda. Byggnaderna är uppförda 2011. Fastighetens adress är Kvillelegatan 1–13 i Göteborgs kommun.

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningar:

Tingstadsvassen GA11: avser träbrygga, förankringsordning för bryggan, gångbroar (2st), bullerskärm av glas och förankringsordningar, ytterbelysning och elförsörjning.

Brämaregården GA20: Avser parkeringsgarage och undermark.

Brämaregården GA21: Avser innergården, sopsugen och bullerskärmar.

Föreningen är delaktig i Porslinsfabriken Samfälligheten tillsammans med BRF Flintgodset, BRF Drejaren, BRF Fajansen och Brf Stengodset.

|                                    | GA11 | GA20 | GA21 | Vatten |
|------------------------------------|------|------|------|--------|
| Bostadsrättsföreningen Fältspaten  | 25%  | 37%  | 40%  | 41,18% |
| Bostadsrättsföreningen Flintgodset | 21%  | 31%  | 32%  | 34,06% |
| Bostadsrättsföreningen Drejaren    | 5%   | 22%  | 28%  | 24,77% |
| Bostadsrättsföreningen Fajansen    | 15%  | 10%  | 0%   | 0%     |
| Bostadsrättsföreningen Stengodset  | 34%  | 0%   | 0%   | 0%     |

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.



## Lägenhetsfördelning

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok | Summa |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 36    | 47    | 46    | 0     | 4     | 133   |

## Dessutom tillkommer:

| Garage | P-platser |
|--------|-----------|
| 76     | 42        |

Total bostadsarea: 7 618 m<sup>2</sup>

Total lokalarea: 2 405 m<sup>2</sup>

Total tomtarea 4 912 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 245 083 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 204 644 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 533 tkr och planerat underhåll för 384 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.**

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 790 tkr

## Tidigare utfört underhåll

- Bredband har uppgraderats och router och tv boxar har bytts ut
- Delat ut nya brandvarnare till alla lägenheter
- Upprustning av planteringsytor mellan husen
- Fasadtvätt
- Målning av dörrar
- Huskropp utvändig plåtskärm och fasad

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

## Årets utförda underhåll

| Beskrivning                  | Belopp  |
|------------------------------|---------|
| Installation av passersystem | 383 507 |



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> |
|----------------------------|-----------------|--------------------------------------|
| Christina Lundin           | Ordförande      | 2024                                 |
| Henrik Kastberg            | Sekreterare     | 2024                                 |
| Irene Hallberg             | Vice ordförande | 2023                                 |
| Nihal Bayazit              | Ledamot         | 2023                                 |
| Albin Mattsson             | Ledamot         | 2023                                 |

| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b> | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------|--------------------------------------|
| David Mattsson             | Suppleant      | 2023                                 |
| Johan Byegård              | Suppleant      | 2023                                 |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| <b>Ordinarie revisorer</b> | <b>Uppdrag</b>       | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| KPMG AB                    | Auktoriserad revisor | 2023                                 |

| <b>Valberedning</b> | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|---------------------|--------------------------------------|
| Annelie Snis        | 2023                                 |
| Marianne Eklöf      | 2023                                 |

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under året

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 187 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 28 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 23 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 192 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 678 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 18 st.)



## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)      | 2022  | 2021  | 2020  | 2019  | 2018  |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning                   | 6 719 | 6 750 | 6 637 | 6 345 | 6 461 |
| Resultat efter finansiella poster | 346   | 315   | 340   | 300   | -459  |
| Soliditet %                       | 75    | 75    | 74    | 74    | 73    |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>          | 104   | 109   | 111   | 123   | 124   |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>            | 5 114 | 5 130 | 5 385 | 5 401 | 5 735 |

**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 i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                 | Bundet             |                    |                  | Fritt               |                |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|------------------|---------------------|----------------|
|                                   | Medlemsinsatser    | Upplåtelseavgifter | Underhållsfond   | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början           | 175 111 000        | 15 400 000         | 3 827 831        | -1 580 848          | 315 314        |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                    |                    |                  | 315 314             | -315 314       |
| Reservering underhållsfond        |                    |                    | 1 790 000        | -1 790 000          |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                    |                    | -383 507         | 383 507             |                |
| Årets resultat                    |                    |                    |                  |                     | 346 147        |
| <b>Vid årets slut</b>             | <b>175 111 000</b> | <b>15 400 000</b>  | <b>5 234 324</b> | <b>-2 672 027</b>   | <b>346 147</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|   |                   |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat                     | -1 265 534        |
| Årets resultat                          | 346 147           |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -1 790 000        |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 383 507           |
| <b>Summa</b>                            | <b>-2 325 880</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 2 325 880**

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





# Resultaträkning

| Belopp i kr   |       | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>   |       |                          |                          |
| Nettoomsättning   | Not 2 | 6 718 968                | 6 749 693                |
| Övriga rörelseintäkter  | Not 3 | 151 061                  | 58 523                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>  |       | <b>6 870 028</b>         | <b>6 808 217</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |       |                          |                          |
| Driftskostnader   | Not 4 | -3 187 229               | -2 750 448               |
| Övriga externa kostnader  | Not 5 | -565 587                 | -904 169                 |
| Personalkostnader   | Not 6 | -159 573                 | -151 544                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 852 573               | -1 852 573               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |       | <b>-5 764 962</b>        | <b>-5 658 735</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>  |       | <b>1 105 066</b>         | <b>1 149 482</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 32 338                   | 14                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -791 257                 | -834 182                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |       | <b>-758 919</b>          | <b>-834 168</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>346 147</b>           | <b>315 314</b>           |
| <b>Årets resultat</b>   |       | <b>346 147</b>           | <b>315 314</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 8  | 249 536 641        | 251 389 214        |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott   | Not 9  | 262 663            | 0                  |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>249 799 304</b> | <b>251 389 214</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |        | <b>249 799 304</b> | <b>251 389 214</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                    |                    |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar           |        | 506                | 1 254              |
| Övriga fordringar                             |        | 425                | 32 407             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 10 | 246 495            | 227 564            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>247 426</b>     | <b>261 225</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                | Not 11 | 9 405 138          | 7 436 495          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>9 405 138</b>   | <b>7 436 495</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |        | <b>9 652 564</b>   | <b>7 697 721</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |        | <b>259 451 868</b> | <b>259 086 935</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                              |        | 190 511 000        | 190 511 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 5 234 324          | 3 827 831          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>195 745 324</b> | <b>194 338 831</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -2 672 027         | -1 580 848         |
| Årets resultat                               |        | 346 147            | 315 314            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-2 325 880</b>  | <b>-1 265 534</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>193 419 444</b> | <b>193 073 297</b> |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                    |                    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 12 | 63 547 500         | 63 739 500         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>63 547 500</b>  | <b>63 739 500</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 12 | 192 000            | 192 000            |
| Leverantörsskulder                           |        | 489 553            | 524 515            |
| Skatteskulder                                |        | 376 321            | 264 932            |
| Övriga skulder                               |        | 166 914            | 136 143            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 13 | 1 260 137          | 1 156 548          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>2 484 924</b>   | <b>2 274 138</b>   |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>259 451 868</b> | <b>259 086 935</b> |



# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr   | 2022-12-31       | 2021-12-31        |
|---|------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                  |                   |
| Resultat efter finansiella poster   | 346 147          | 315 314           |
| <b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>                    |                  |                   |
| Avskrivningar   | 1 852 573        | 1 852 573         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>2 198 720</b> | <b>2 167 887</b>  |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |                  |                   |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)                                     | 13 799           | -236 612          |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)  | 210 786          | 619 943           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>2 423 305</b> | <b>2 551 219</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                  |                   |
| Investeringar av ladd stolpar   | -262 663         | 0                 |
| <b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>-262 663</b>  | <b>0</b>          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                  |                   |
| Förändring av skuld   | -192 000         | -3 178 500        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-192 000</b>  | <b>-3 178 500</b> |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>1 968 642</b> | <b>-627 281</b>   |
| <b>Likvidamedel vid årets början</b>  | <b>7 436 495</b> | <b>8 063 776</b>  |
| <b>Likvidamedel vid årets slut</b>  | <b>9 405 138</b> | <b>7 436 495</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              | 120      |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                    | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder              | 5 035 548                | 4 969 320                |
| Årsavgift Andelstal 2              | 130 615                  | 135 059                  |
| Hyror, garage                      | 861 060                  | 830 255                  |
| Hyror, p-platser                   | 237 158                  | 319 888                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage | -137 932                 | -100 964                 |
| Vattenavgifter                     | 281 404                  | 282 546                  |
| Elavgifter                         | 311 115                  | 313 589                  |
| <b>Summa nettoomsättning</b>       | <b>6 718 968</b>         | <b>6 749 693</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|   | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar pant, överlåtelseavgift samt gästlägenhet | 49 916                   | 57 584                   |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar                        | 8                        | -4                       |
| Övriga rörelseintäkter  | 5 530                    | 943                      |
| Försäkringsersättningar                                       | 95 607                   | 0                        |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>                           | <b>151 061</b>           | <b>58 523</b>            |

## Not 4 Driftskostnader

|  | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll  | -383 507                 | -249 396                 |
| Reparationer   | -532 614                 | -421 040                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt                         | -242 857                 | -133 464                 |
| Samfällighetsavgifter  | -468 996                 | -691 482                 |
| Försäkringspremier   | -67 190                  | -68 338                  |
| Kabel- och digital-TV ( <i>Tidigare under IT-kostnader</i> ) | -343 450                 | 0                        |
| Systematiskt brandskyddsarbete                               | -10 000                  | 0                        |
| Hiss besiktning  | -4 818                   | -4 618                   |
| Serviceavtal Kone  | -63 240                  | -62 518                  |
| Övriga utgifter, köpta tjänster                              | -83 361                  | -83 825                  |
| Snö- och halkbekämpning                                      | -12 809                  | 0                        |
| Förbrukningsmaterial   | -6 014                   | -2 730                   |
| Vatten   | -167 062                 | -149 947                 |
| Fastighetsel   | -486 492                 | -605 268                 |
| Uppvärmning  | -273 135                 | -264 670                 |
| Sophantering och återvinning                                 | 0                        | -3 171                   |
| Förvaltningsarvode drift                                     | -41 683                  | -9 981                   |
| <b>Summa driftskostnader</b>                                 | <b>-3 187 229</b>        | <b>-2 750 448</b>        |



**Not 5 Övriga externa kostnader**

|   | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Fritidsmedel                                      | -5 401                   | -13 300                  |
| Förvaltningsarvode administration                 | -459 718                 | -462 200                 |
| IT-kostnader (flyttad till Kabel- och digital-TV) | 0                        | -297 220                 |
| Arvode, yrkesrevisorer                            | -25 500                  | -47 250                  |
| Övriga förvaltningskostnader                      | -6 341                   | -8 193                   |
| Inkassokostnader                                  | -251                     | -156                     |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter        | -29 111                  | -59 418                  |
| Kontorsmateriel                                   | 0                        | -3 602                   |
| Telefon och porto                                 | -3 910                   | 0                        |
| Medlems- och föreningsavgifter                    | -8 560                   | -8 480                   |
| IT-tjänster                                       | -99                      | 0                        |
| Konsultarvoden                                    | -23 875                  | 0                        |
| Bankkostnader                                     | -2 820                   | -2 225                   |
| Advokat och rättegångskostnader                   | 0                        | -2 125                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>             | <b>-565 587</b>          | <b>-904 169</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|   | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -130 293                 | -120 000                 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -2 000                   | -4 000                   |
| Övriga kostnadsersättningar                           | -2 290                   | -1 099                   |
| Sociala kostnader                                     | -24 990                  | -26 446                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-159 573</b>          | <b>-151 544</b>          |

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

|  | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader  | -1 852 573               | -1 852 573               |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella<br/>anläggningstillgångar</b> | <b>-1 852 573</b>        | <b>-1 852 573</b>        |

**Not 8 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

|  | 2021-12-31         | 2020-12-31         |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader  | 222 308 800        | 222 308 800        |
| Mark   | 44 300 000         | 44 300 000         |
|  | <b>266 608 800</b> | <b>266 608 800</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>266 608 800</b> | <b>266 608 800</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                    |                    |
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader  | -15 219 586        | -13 367 012        |
|  | <b>-15 219 586</b> | <b>-13 367 012</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                    |                    |
| Årets avskrivning byggnader                            | -1 852 573         | -1 852 753         |
|  | <b>-1 852 573</b>  | <b>-1 852 753</b>  |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-17 072 159</b> | <b>-15 219 765</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>249 536 641</b> | <b>251 389 215</b> |
| <b>Varav</b>   |                    |                    |
| Byggnader  | 205 236 641        | 207 089 215        |
| Mark   | 44 300 000         | 44 300 000         |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>245 083 000</b> | <b>204 644 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>                                 | <i>179 083 000</i> | <i>136 644 000</i> |
| <i>varav mark</i>                                      | <i>66 000 000</i>  | <i>68 000 000</i>  |

**Not 9 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

|                              | 2022-12-31     | 2021-12-31 |
|------------------------------|----------------|------------|
| Installation av ladd stolpar | 262 663        | 0          |
| <b>Vid årets slut</b>        | <b>262 663</b> | <b>0</b>   |





**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|   | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 29 240         | 26 254         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 114 930        | 114 930        |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 85 815         | 85 815         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 16 510         | 566            |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>246 495</b> | <b>227 564</b> |

**Not 11 Kassa och bank**

|                             | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel                   | 68 244           | 51 098           |
| Företagskonto               | 4 023 329        | 3 726 882        |
| Transaktionskonto           | 5 313 565        | 3 658 515        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>9 405 138</b> | <b>7 436 495</b> |

**Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut**

|  | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån   | 63 739 500        | 63 931 500        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -192 000          | -192 000          |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>63 547 500</b> | <b>63 739 500</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| SWEDBANK     | 1,75%      | 2025-11-25          | 16 973 500,00        | 0,00                    | 54 000,00          | 16 919 500,00        |
| SWEDBANK     | 0,94%      | 2026-10-23          | 10 927 000,00        | 0,00                    | 28 000,00          | 10 899 000,00        |
| SWEDBANK     | 0,94%      | 2026-10-23          | 18 044 000,00        | 0,00                    | 56 000,00          | 17 988 000,00        |
| SWEDBANK     | 1,23%      | 2027-11-25          | 17 987 000,00        | 0,00                    | 54 000,00          | 17 933 000,00        |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>63 931 500,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>192 000,00</b>  | <b>63 739 500,00</b> |

\*Senast kända räntesatser



**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 41 239           | 37 940           |
| Upplupna räntekostnader                                   | 47 300           | 104 470          |
| Upplupna driftskostnader                                  | 88 839           | 0                |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 239 950          | 0                |
| Upplupna elkostnader                                      | 62 747           | 57 993           |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 58 064           | 44 265           |
| Upplupna värmekostnader                                   | 42 277           | 57 315           |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 23 625           | 23 625           |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 131 250          | 120 750          |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 5 277            | 162 773          |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 519 568          | 547 417          |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>1 260 137</b> | <b>1 156 548</b> |

**Not 14 Ställda säkerheter**

|                        | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 77 000 000 | 77 000 000 |

**Not 15 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

\_\_\_\_\_  
Christina Lundin

\_\_\_\_\_  
Henrik Kastberg

\_\_\_\_\_  
Irene Hallberg

\_\_\_\_\_  
Nihal Bayazit

\_\_\_\_\_  
Albin Mattsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den

KPMG AB

\_\_\_\_\_  
Anna Christiansson  
Auktoriserad revisor





# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fältspaten, org. nr 769617-5400

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fältspaten för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fältspaten för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg

KPMG AB

Anna Christiansson  
Auktoriserad revisor

---

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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





---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

### **Interimsfordringar**

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **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 ränteutgifter 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

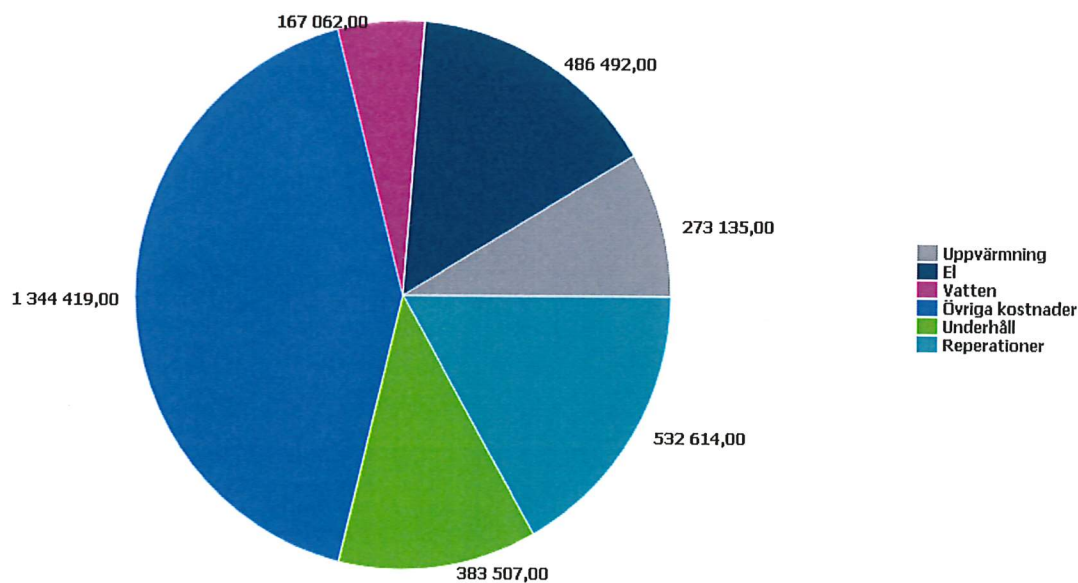
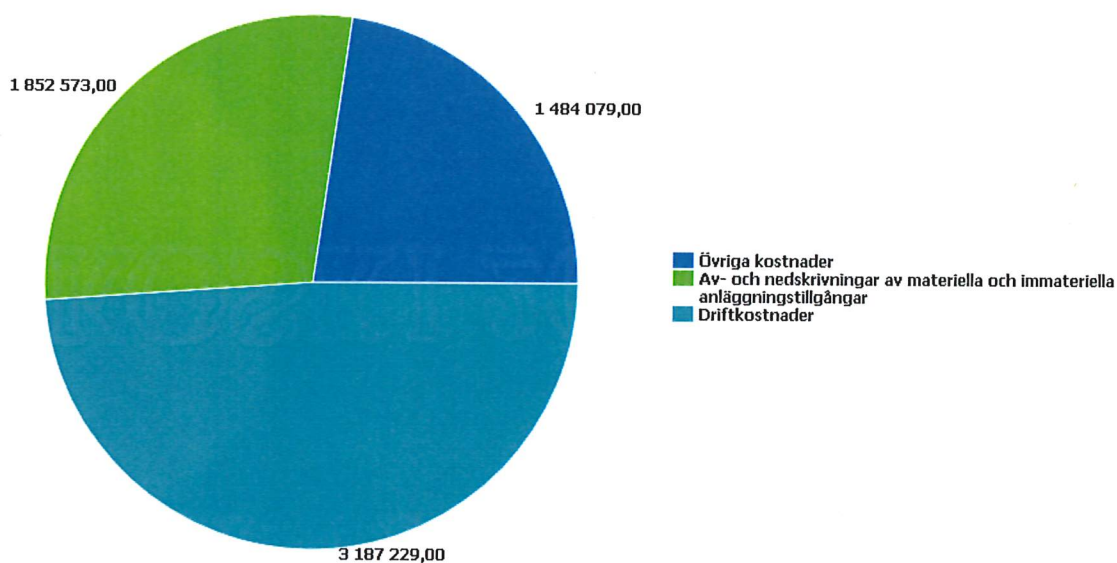
- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

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



# Nyckeltal

| Belopp i SEK  | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| Kostnadsfördelning  |                  |                  |
| Driftkostnader  | 3 187 229        | 2 750 448        |
| Övriga externa kostnader  | 565 587          | 904 169          |
| Personalkostnader   | 159 573          | 151 544          |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 1 852 573        | 1 852 573        |
| Finansiella poster  | 758 919          | 834 168          |
| <b>Summa kostnader</b>  | <b>6 523 882</b> | <b>6 492 903</b> |



---

# Styrelsens ord

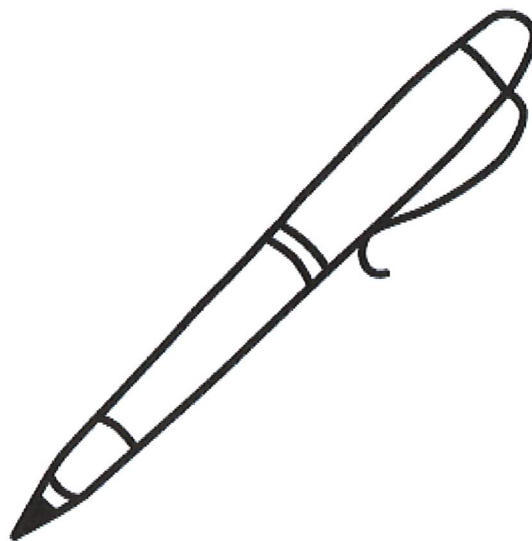
Efter 2-år med poströstning kunde vi i år äntligen ha en ”riktig” årsstämma där vi åt en god middag tillsammans efter förhandlingarna.

Trots oro i omvärlden som påverkar vår ekonomi, elkostnad, räntor m.m. behövde vi bara höja månadsavgiften med 2%.

För att öka säkerheten i föreningen har vi bytt passersystem och satt upp en ny bilspärr.

Styrelsen hoppas på ett bra år under 2023 och tackar för visat förtroende.

Ordförande  
Christina Lundin



# BRF Fältspaten

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Fältspaten 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)







**Riksbyggen**  
Masthuggstorget 3 B  
Box 310 60  
400 32 GÖTEBORG

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)  
tel: 0771 – 860 860