

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Ärligheten  
Org nr: 746000-0834



---

# Innehållsförteckning

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



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Ärligheten får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2020-01-01 till 2020-12-31

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

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på minskade kostnader för reparationer och ingen SBA.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 294% till 29%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 294% till 359%.

I resultatet ingår avskrivningar med 399 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 380 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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

Dessutom tillkommer	
Lokaler	P-platser
1	18

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

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

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Föreningen har följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Kabel-TV	Com Hem AB

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 58 tkr och planerat underhåll för 0 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.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 330 tkr per år för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har gjorts med 330 tkr.

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

Tidigare utfört underhåll	År
Beskrivning	
Fasadputsning	2012
Balkongrenovering	2012
Takrenovering	2012
Spolning stammar	2013
Fönsterbyte	2014
Fjärrvärmecentral	2017
Stambyte	2019
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Värmesystem	2022-2023



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>
Anna Waldon	Ordförande	2021
Carl Herrlander Birgeron	Sekreterare	2021
Nathalie Öman	Vice ordförande	2021
Aniqa Rashid	Ledamot	2021
Marie Björs	Ledamot	2021

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anna Viñas Petersson	Suppleant	2021
Victoria Bengtsson	Suppleant	2021

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Cederblads Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2021
Florinda Viñas Boström	Föreningsrevisor	2021

#### Valberedning

	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Carl Herrlander Birgeron	2021
Aniqa Rashid	2021

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

## Medlemsinformation


Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 38 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 36 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2020-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2021-01-01.

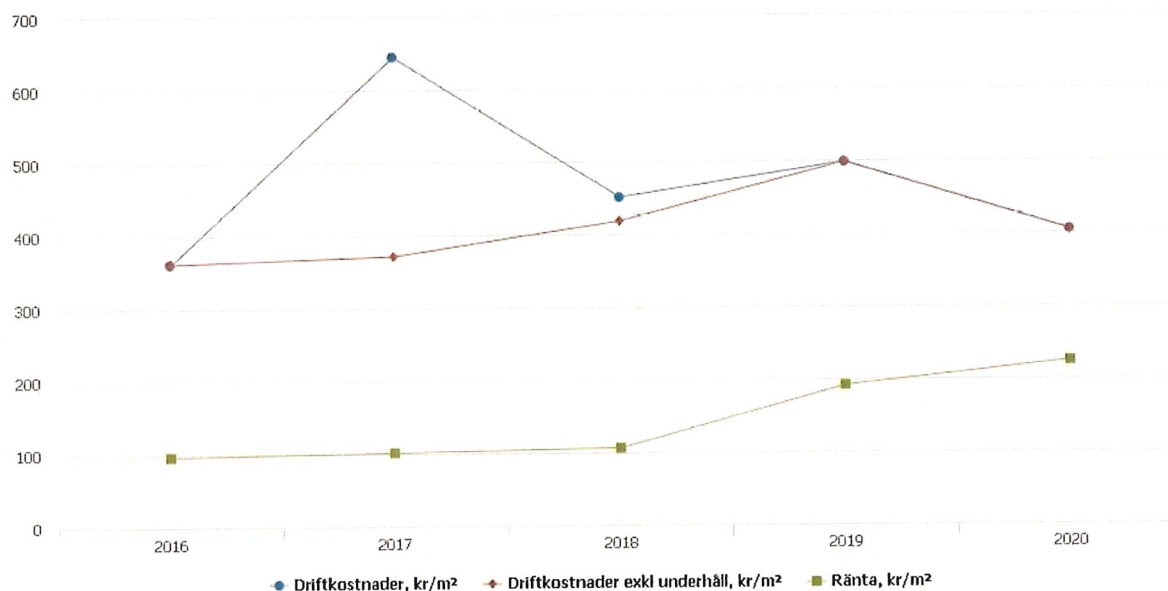
Årsavgiften för bostäder för 2020 uppgick i genomsnitt till 911 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

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


## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 635	1 609	1 611	1 376	1 372
Resultat efter finansiella poster	-19	-140	252	-215	183
Årets resultat	-19	-140	252	-215	183
Resultat exklusive avskrivningar	380	283	457	-10	384
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	50	-457	-305	-241	227
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	231	517	533	161	110
Balansomslutning	23 129	23 569	6 052	6 188	6 153
Kassaflöde, indirekt metod	-47	677	57	60	374
Soliditet %	18	18	-40	-44	-40
Likviditet %	359	294	351	210	343
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	911	894	895	747	748
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	198	193	191	184	184
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	404	498	451	645	361
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	404	498	418	371	361
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	224	191	106	101	96
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	1 618	1 387	869	369	149
Lån, kr/m <sup>2</sup>	13 033	13 205	6 005	5 720	5 783



**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. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. 

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	28 740	6 709 048	1 983 004	-4 453 242	-139 877
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-139 877	139 877
Reservering underhållsfond			330 000	-330 000	
Årets resultat					-19 082
Vid årets slut	28 740	6 709 048	2 313 004	-4 923 119	-19 082

## Resultatdisposition


Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 593 119
Årets resultat	-19 082
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-330 000
<b>Summa</b>	<b>-4 942 201</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**- 4 942 201**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 634 827	1 609 233
Övriga rörelseintäkter	Not 3	51 192	31 610
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 686 019</b>	<b>1 640 843</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-577 764	-712 249
Övriga externa kostnader	Not 5	-288 431	-251 584
Personalkostnader	Not 6	-119 778	-122 556
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-398 609	-423 041
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 384 582</b>	<b>-1 509 431</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>301 437</b>	<b>131 412</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	192	693
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-320 711	-271 982
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-320 519</b>	<b>-271 289</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-19 082</b>	<b>-139 877</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-19 082</b>	<b>-139 877</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	20 767 256	21 165 865
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 767 256</b>	<b>21 165 865</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 767 256</b>	<b>21 165 865</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	4 660	1 579
Övriga fordringar	Not 13	15 721	15 721
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	77 619	75 074
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>98 000</b>	<b>92 374</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	2 264 077	2 311 254
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 264 077</b>	<b>2 311 254</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 362 077</b>	<b>2 403 628</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>23 129 333</b>	<b>23 569 493</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	28 740	28 740	
Uppskrivningsfond	6 709 048	6 709 048	
Fond för yttre underhåll	2 313 004	1 983 004	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>9 050 792</b>	<b>8 720 792</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-4 923 119	-4 453 242	
Årets resultat	-19 082	-139 877	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-4 942 201</b>	<b>-4 593 119</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>4 108 591</b>	<b>4 127 673</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	10 818 529	18 623 529
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 818 529</b>	<b>18 623 529</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	7 805 000	260 000
Leverantörsskulder	Not 17	81 378	77 598
Skatteskulder	Not 18	27 921	15 236
Övriga skulder	Not 19	1 429	696
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	286 484	464 761
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 202 212</b>	<b>818 291</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>23 129 333</b>	<b>23 569 493</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-19 082	-139 877
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	398 609	423 041
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>379 527</b>	<b>283 164</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-5 626	8 207
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-161 079	153 603
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>212 822</b>	<b>444 975</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i byggnader & mark	0	-10 562 750
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-10 562 750</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-260 000	10 795 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-260 000</b>	<b>10 795 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-47 177</b>	<b>677 225</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>2 311 254</b>	<b>1 634 029</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>2 264 077</b>	<b>2 311 254</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

---

# Noter

## **Not 1 Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

## **Redovisning av intäkter**

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

## **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.


## **Pågående ombyggnad**

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

## **Värderingsprinciper m.m.**

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

## **Fordringar**

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

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar


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

### Materiella anläggningstillgångar

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Stomme grund	Linjär	42	Färdigavskriven
Stammar, värme	Linjär	22	Färdigavskriven
Fönster	Linjär	22	Färdigavskriven
Ventilation	Linjär	22	Färdigavskriven
Inre UH	Linjär	42	Färdigavskriven
Styr och Övervakn.	Linjär	22	Färdigavskriven
Rest	Linjär	12	Färdigavskriven
Förbättringar	Linjär	50	2043
Elomläggning	Linjär	20	Färdigavskriven
Elinstallation	Linjär	50	2051
Säkerhetsdörrar	Linjär	20	2024
Restpost	Linjär	12	Färdigavskriven
Källare, tvättstuga m.m.	Linjär	20	2026
Fasad-, tak- och balkongrenoveringar	Linjär	40	2051
Staket	Linjär	10	2020
Nytt miljöhus	Linjär	10	2026
Vattenstammar	Linjär	50	2068
Restpost	Linjär	1	Färdigavskriven
Inventarier	Linjär	5	Färdigavskriven

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar 

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 227 132	1 202 904
Årsavgifter, lokaler	92 400	92 400
Hyror, lokaler	1 080	2 160
Hyror, p-platser	55 272	55 055
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 689	-3 038
Rabatter	-4 500	0
Bränsleavgifter, bostäder	267 132	259 752
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 634 827</b>	<b>1 609 233</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	19 856	7 149
Fakturerade kostnader	3 220	3 240
Övriga rörelseintäkter	24 806	1 884
Försäkringsersättningar	3 310	19 337
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>51 192</b>	<b>31 610</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Reparationer	-58 465	-149 709
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-52 470	-51 888
Försäkringspremier	-16 575	-16 176
Kabel- och digital-TV	-19 746	-19 718
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-98 988
Serviceavtal	-18 145	0
Obligatoriska besiktningar	-36 438	-8 125
Bevakningskostnader	-1 105	0
Snö- och halkbekämpning	-18 750	-10 650
Förbrukningsinventarier	-694	-801
Vatten	-76 018	-62 978
Fastighetsel	-21 225	-28 437
Uppvärmning	-202 862	-230 536
Sophantering och återvinning	-30 490	-29 028
Förvaltningsarvode drift	-24 781	-5 218
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-577 764</b>	<b>-712 249</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-226 668	-210 473
IT-kostnader	0	-501
Arvode, yrkesrevisorer	-22 500	-18 175
Övriga förvaltningskostnader	-5 055	-3 902
Kreditupplysningar	-4 790	-5 025
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 926	-5 349
Kontorsmateriel	0	-530
Telefon och porto	-110	0
Bankkostnader	-2 470	-2 335
Övriga externa kostnader	-7 913	-5 294
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-288 431</b>	<b>-251 584</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Lön till kollektivanställda	-19 266	-21 773
Styrelsearvoden	-69 951	-69 750
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-999	-999
Pensionskostnader	-2 414	-1 002
Sociala kostnader	-27 148	-29 032
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-119 778</b>	<b>-122 556</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-398 609	-411 875
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-11 166
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-398 609</b>	<b>-423 041</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	192	693
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>192</b>	<b>693</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-320 651	-271 969
Övriga räntekostnader	-60	-12
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-320 711</b>	<b>-271 982</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	17 417 540	6 854 790
Mark	63 952	63 952
	<b>17 481 492</b>	<b>6 918 742</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	0	10 562 750
	<b>0</b>	<b>10 562 750</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>17 481 492</b>	<b>17 481 492</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-3 024 676	-2 612 800
	<b>-3 024 676</b>	<b>-2 612 800</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-398 609	-411 875
	<b>-398 609</b>	<b>-411 875</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-3 423 285</b>	<b>-3 024 675</b>
<b>Akkumulerade uppskrivningar</b>		
Uppskrivning mark	6 709 048	6 709 048
	<b>6 709 048</b>	<b>6 709 048</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>20 767 256</b>	<b>21 165 865</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	13 994 256	14 392 865
Mark	6 773 000	6 773 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	15 800 000	15 800 000
Lokaler	507 000	507 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>16 307 000</b>	<b>16 307 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>9 534 000</i>	<i>9 534 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 773 000</i>	<i>6 773 000</i>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	201 783	201 783
	<b>201 783</b>	<b>201 783</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>201 783</b>	<b>201 783</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-201 783	-190 617
	<b>-201 783</b>	<b>-190 617</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	0	-11 166
	<b>0</b>	<b>-11 166</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-201 783	-201 783
	<b>-201 783</b>	<b>-201 783</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	4 660	123
Kundfordringar	0	1 456
	<b>4 660</b>	<b>1 579</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	15 721	15 721
	<b>15 721</b>	<b>15 721</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	18 958	16 575
Förutbetalt förvaltningsarvode	53 542	53 542
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 119	4 957
	<b>77 619</b>	<b>75 074</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	487	429
Bankmedel	23 292	23 292
Transaktionskonto	2 240 298	2 287 532
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 264 077</b>	<b>2 311 254</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	18 623 529	18 883 529
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 545 000	-
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-260 000	-260 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>10 818 529</b>	<b>18 623 529</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,40%	2021-11-28	5 910 000,00	0,00	120 000,00	5 790 000,00
SEB	1,21%	2023-05-28	3 137 154,00	0,00	90 000,00	3 047 154,00
SWEDBANK	1,71%	2023-06-21	2 986 375,00	0,00	0,00	2 986 375,00
SWEDBANK	1,86%	2024-05-24	4 975 000,00	0,00	50 000,00	4 925 000,00
SWEDBANK	2,43%	2021-01-25	1 875 000,00	0,00	0,00	1 875 000,00
<b>Summa</b>			<b>18 883 529,00</b>	<b>0,00</b>	<b>260 000,00</b>	<b>18 623 529,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 260 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 040 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 17 323 529 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

För omförhandling under nästa år är 7 545 000 kr, som också betraktas som kortfristig skuld.

**Not 17 Leverantörsskulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	81 378	77 598
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>81 378</b>	<b>77 598</b>

**Not 18 Skatteskulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	27 921	15 236
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>27 921</b>	<b>15 236</b>

**Not 19 Övriga skulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	1 429	0
Övriga skulder	0	696
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>1 429</b>	<b>696</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner	140	0
Upplupna sociala avgifter	22 606	22 229
Upplupna räntekostnader	10 019	11 104
Upplupna driftskostnader	0	10 650
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 513	10 870
Upplupna elkostnader	1 780	4 958
Upplupna värmekostnader	36 114	36 020
Upplupna revisionsarvoden	18 499	18 499
Upplupna styrelsearvoden	70 950	69 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	155 109
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	124 864	125 572
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>286 484</b>	<b>464 761</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	19 538 830	19 538 830

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser.

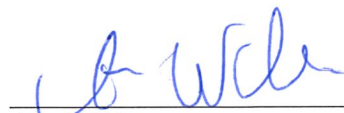
**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

**Styrelsens underskrifter**

Malmö 2021-05-10

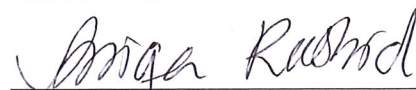
Ort och datum



Anna Waldon  
Ordförande



Nathalie Öman



Aniqa Rashid

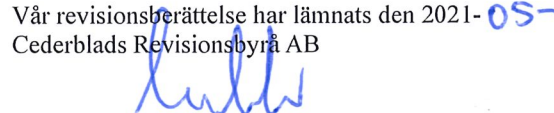


Carl Herrlander Birgersson



Marie Björs

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021-05-12  
Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak  
Auktoriserad revisor FAR



Florinda Viñas Boström  
Föreningsrevisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ärligheten, org.nr. 746000-0834

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ärligheten för år 2020. 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 2020 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 för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *föreningsrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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


#### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *Den auktoriserade revisorns ansvar*


Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom: 

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

#### *Föreningsrevisorns ansvar*

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. 



## **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 Bostadsrättsföreningen Ärligheten för år 2020 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

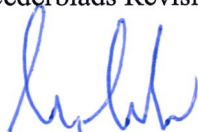
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 12/5 2021

Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak  
Auktoriserad revisor FAR



Florinda Viñas Boström  
Föreningsrevisor

---

# BRF Ärligheten

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

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, 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)

