

**Brf  
Spantrutan  
Kalmar**

---

# Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

BRF Spantrutan  
Org nr: 769622-2590





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys .....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Spantrutan får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat visar ett underskott med 549 tkr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråktagande av underhållsfondens medel skett. Resultatet efter fondförändringen ger ett underskott på 758 tkr. Föreningen har under året haft större kostnader för underhåll och uppvärmning men mindre kostnader för reparationer. Räntekostnaderna har minskat tack vare omsatt lån till bättre ränta samt löpande amortering.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 9% till 8%. Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har under året förändrats från 127% till 182%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 057 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 508 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 47 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 1 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Spantrutan 4 i Kalmar kommun. På fastigheten finns 3 uppgångar med 46 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2014. Fastighetens adress är Utrustningskajen 1-5 i Kalmar.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
17	14	14	1	46

### Dessutom tillkommer

Lokaler
2

Total tomtarea	818 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	4 035 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	47 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	84 728 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	84 728 000 kr

#### Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m <sup>2</sup>	Löptid
Hasta Siempre	31	2021-12-31
Spark Trade Holding AB	16	2023-12-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 5,6 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Telia	Bredband, TV & Telefoni
Kalmar Energi	Samordnad elupphandling via Riksbyggen
Sembush Rent AB	Skötsel gemensamma utrymmen
Elajo	Serviceavtal
WB Säkerhet	Serviceavtal
ALT Hiss	Serviceavtal
Cellnex	Verksamhet med radio- och telekommunikation

Föreningen är delaktig i Spantrutans första samfällighet (se not 12) samt Spantrutans andra samfällighet. Samfälligheterna förvaltar gemensamhetsytor samt garage.

#### 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 10 tkr och planerat underhåll för 143 tkr. 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.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2021 visar på ett underhållsbehov på 1 291 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 129 tkr (32 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 352 tkr (86 kr/m<sup>2</sup>).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Ventilation	83 081
Fönster	60 000

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning trapphus	2024	Ej beslutat
Målning betongfasad	2024	Ej beslutat

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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Åke Åkesson	Ordförande	2022
Nils Schönström	Sekreterare	2022
Maria Hermansson	Ledamot	2022
Monica Östangård	Ledamot	2022
Jonas Hermansson	Ledamot	2022

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2022
Per Nordstrand	Förtroendevald revisor	2022

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Claes Lindqvist	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Christin Hellman	2022
John Palmqvist	2022
Leif Jonasson	2022

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 71 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 70 personer.

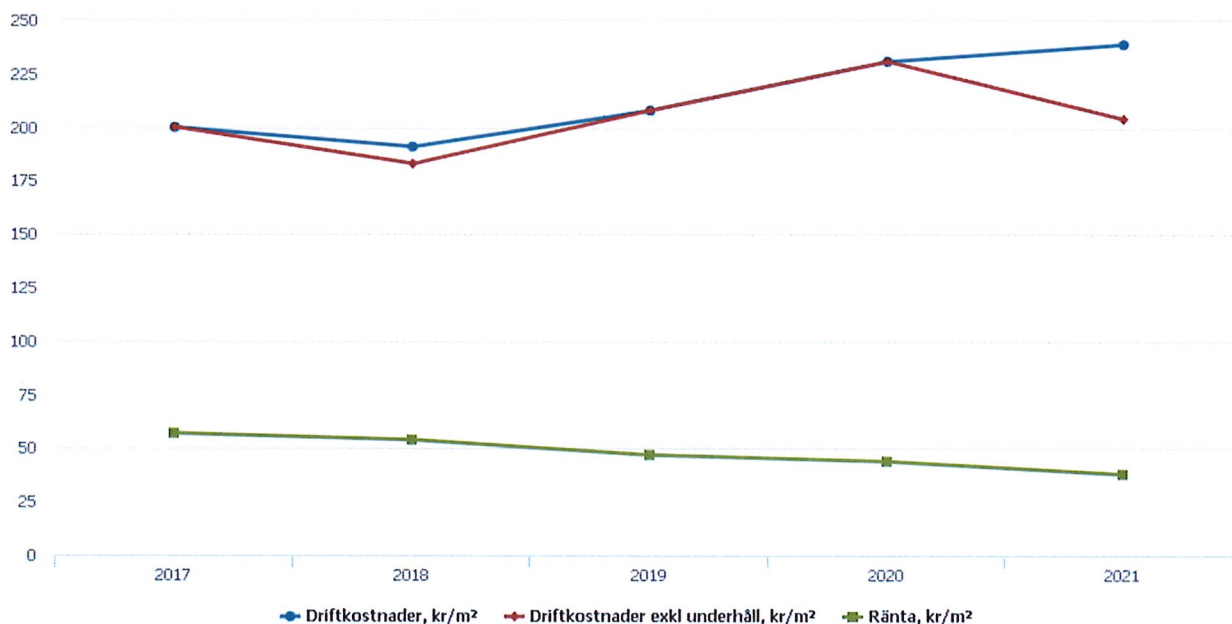
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1 % från och med 2022-01-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 532 kr/m<sup>2</sup>/år inklusive garageavgift.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 289	2 234	2 242	2 241	2 210
Resultat efter finansiella poster	-549	-568	-462	-407	-483
Årets resultat	-549	-568	-462	-407	-483
Resultat exklusive avskrivningar	508	488	594	650	569
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	156	104	227	283	204
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	86	94	90	90	90
Balansomslutning	145 494	146 248	147 182	148 489	149 579
Soliditet %	87	87	87	86	86
Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	182	127	69	249	193
Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	8	9	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	447	447	447	447	447
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	239	231	208	191	200
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	204	231	208	183	200
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	38	44	47	54	57
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	463	412	318	228	146
Lån, kr/m <sup>2</sup>	4 585	4 644	4 723	4 951	5 098
Genomsnittsränta %	0,82	0,95	0,96	1,06	1,10



**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:** justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	129 608 000			1 679 719	-3 727 867	-568 154
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut						
Disposition enl. årsstämmobeslut					-568 154	568 154
Reservering underhållsfond				352 000	-352 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-143 081	143 081	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						-548 797
<b>Vid årets slut</b>	<b>129 608 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 888 638</b>	<b>-4 504 940</b>	<b>-548 797</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 296 021
Årets resultat	-548 797
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-352 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	143 081
<b>Summa</b>	<b>-5 053 737</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 5 053 737

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	2021-01-01		2020-01-01	
	2021-12-31		2020-12-31	
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>				
Nettoomsättning	Not 2	2 289 136		2 233 688
Övriga rörelseintäkter	Not 3	181 649		187 114
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 470 785</b>		<b>2 420 802</b>
<b>Rörelsekostnader</b>				
Driftskostnader & övriga externa kostnader	Not 4,5	-1 598 295		-1 551 194
Personalkostnader	Not 6	-132 901		-130 621
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 056 617		-1 056 617
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 787 813</b>		<b>-2 738 431</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-317 027</b>		<b>-317 629</b>
<b>Finansiella poster</b>				
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 12	-78 262		-69 702
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 500		130
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-155 008		-180 952
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-231 770</b>		<b>-250 524</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-548 797</b>		<b>-568 154</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-548 797</b>		<b>-568 154</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	133 020 556	134 072 513
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	4 659	9 318
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>133 025 214</b>	<b>134 081 831</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	11 368 436	11 446 698
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 368 436</b>	<b>11 446 698</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>144 393 650</b>	<b>145 528 529</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	1 400	23 730
Övriga fordringar	Not 14	869	785
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	71 887	40 384
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>74 156</b>	<b>64 899</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	1 026 134	654 385
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 026 134</b>	<b>654 385</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 100 290</b>	<b>719 284</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>145 493 940</b>	<b>146 247 813</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	129 608 000	129 608 000	
Fond för yttre underhåll	1 888 638	1 679 719	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>131 496 638</b>	<b>131 287 719</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-4 504 940	-3 727 867	
Årets resultat	-548 797	-568 154	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-5 053 737</b>	<b>-4 296 021</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>126 442 902</b>	<b>126 991 698</b>	
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	5 836 750	11 492 900
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 836 750</b>	<b>11 492 900</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	12 851 150	7 437 620
Leverantörsskulder	Not 18	67 144	56 472
Skatteskulder	Not 19	198	363
Övriga skulder	Not 20	8 286	3 468
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	287 510	265 291
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 214 288</b>	<b>7 763 214</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>145 493 940</b>	<b>146 247 813</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-548 797	-568 154
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 056 617	1 056 617
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>507 820</b>	<b>488 463</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-9 257	24 633
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	37 545	-46 061
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>536 107</b>	<b>467 035</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	78 262	69 702
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>78 262</b>	<b>69 702</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-242 620	-320 120
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-242 620</b>	<b>-320 120</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>371 749</b>	<b>216 617</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>654 385</b>	<b>437 768</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>1 026 134</b>	<b>654 385</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
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

## Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 795 404	1 795 404
Garageavgift	352 176	352 176
Hyror, lokaler	127 956	61 493
Hyror, övriga	25 000	25 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-19 746
Rabatter, lokaler	-11 400	0
Bränsleavgifter, lokaler	0	14 081
Debiterad fastighetsskatt	0	5 280
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 289 136</b>	<b>2 233 688</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
IT-avgifter	138 000	138 000
Övriga avgifter	0	800
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgift	8 562	9 643
Gästlägenhet	16 000	14 400
Fakturerade kostnader	0	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	1
Övriga rörelseintäkter	19 088	19 104
Återbäring Länsförsäkringar	0	4 626
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>181 649</b>	<b>187 114</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2021-01-01</b> <b>2021-12-31</b>	<b>2020-01-01</b> <b>2020-12-31</b>
Underhåll	-143 081	0
Reparationer	-9 797	-31 554
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-5 280	-5 280
Samfällighetsavgifter	-18 854	-6 926
Försäkringspremier	-44 176	-42 151
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 280	0
Serviceavtal	-50 459	-35 346
Obligatoriska besiktningar	-3 589	-3 465
Ersättning till lokalhyresgäst	0	-100 000
Övriga driftkostnader	-6 050	-26 049
Garantibesiktning	0	-22 089
Förbrukningsmaterial- och inventarier	-7 899	-12 725
Vatten	-101 232	-100 058
Fastighetsel	-89 273	-94 894
Uppvärmning	-307 231	-279 954
Sophantering och återvinning	-97 284	-94 509
Städning gemensamma utrymmen	-84 784	-84 849
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-974 269</b>	<b>-939 848</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2021-01-01</b> <b>2021-12-31</b>	<b>2020-01-01</b> <b>2020-12-31</b>
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning	-66 637	-56 611
Lokalkostnader	0	-890
IT-kostnader	-155 349	-148 124
Arvode, yrkesrevisorer	-14 063	-14 000
Övriga förvaltningskostnader	-4 169	-11 327
Kreditupplysningar	0	-1 800
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 229	-7 313
Möteskostnader	-4 695	-5 091
Telefoni	-5 428	-5 319
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-44
Bankkostnader	-3 525	-3 425
Garageavgift	-364 931	-357 403
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-624 026</b>	<b>-611 346</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2021-01-01</b> <b>2021-12-31</b>	<b>2020-01-01</b> <b>2020-12-31</b>
Lön till kollektivanställda	-33 515	-32 860
Styrelsearvoden	-75 000	-75 000
Pensionskostnader	-1 150	-568
Sociala kostnader	-23 236	-22 193
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-132 901</b>	<b>-130 621</b>

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

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-1 051 958	-1 051 958
Avskrivning Maskiner och inventarier	-4 659	-4 659
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 056 617</b>	<b>-1 056 617</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 259	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	241	130
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>1 500</b>	<b>130</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-154 708	-180 892
Övriga räntekostnader	-300	-60
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-155 008</b>	<b>-180 952</b>



**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	126 322 608	126 322 608
Mark	14 114 502	14 114 502
	<b>140 437 110</b>	<b>140 437 110</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>140 437 110</b>	<b>140 437 110</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-6 364 597	-5 312 639
	<b>-6 364 597</b>	<b>-5 312 639</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 051 958	-1 051 958
	<b>-1 051 958</b>	<b>-1 051 958</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-7 416 555</b>	<b>-6 364 597</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>133 020 555</b>	<b>134 072 513</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	118 906 053	119 958 011
Mark	14 114 502	14 114 502
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	84 200 000	84 200 000
Lokaler	528 000	528 000
	<b>84 728 000</b>	<b>84 728 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>61 451 000</i>	<i>61 451 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>23 277 000</i>	<i>23 277 000</i>

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

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	23 294	23 294
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>23 294</b>	<b>23 294</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-13 977	-9 318
	<b>-13 977</b>	<b>-9 318</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-4 659	-4 659
	<b>-4 659</b>	<b>-4 659</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-18 636</b>	<b>-13 977</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>4 658</b>	<b>9 317</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	4 658	9 317

**Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2021-12-31	2020-12-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	11 368 436	11 446 698
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>11 368 436</b>	<b>11 446 698</b>
Andelar i Spantrutans första samfällighetsförening		
Vid årets början	11 446 698	11 516 400
Värdeförändring genom årets resultat	- 78 262	- 69 702
Vid årets slut	11 368 436	11 446 698
<b>Spantrutans första samfällighetsförening</b>		
Årets resultat	-188 131	-167 553
Eget kapital		
Bundet eget kapital	28 150 000	28 125 000
Fritt eget kapital	- 866 903	- 653 773
Summa eget kapital	27 283 097	27 471 227

Föreningens resultat för år 2021 har påverkats av resultatet för Spantrutans första samfällighet för 2021.  
Föreningens andel av samfälligheten är 41,6 %.

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

	2021-12-31	2020-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	130	0
Kundfordringar	1 270	23 730
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>1 400</b>	<b>23 730</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	869	785
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>869</b>	<b>785</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	41 713	40 384
Förutbetalda driftkostnader	11 389	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	18 785	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>71 887</b>	<b>40 384</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	701 259	0
Transaktionskonto	324 875	654 385
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 026 134</b>	<b>654 385</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	18 687 900	18 930 520
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-242 620	-242 620
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-12 608 530	-7 195 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>5 836 750</b>	<b>11 492 900</b>

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,95%	2022-06-01	5 646 370,00	0,00	116 420,00	5 529 950,00
STADSHYPOTEK	0,32%	2022-06-01	7 195 000,00	0,00	0,00	7 195 000,00
STADSHYPOTEK	1,06%	2023-03-01	6 089 150,00	0,00	126 200,00	5 962 950,00
<b>Summa</b>			<b>18 930 520,00</b>	<b>0,00</b>	<b>242 620,00</b>	<b>18 687 900,00</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 242 620 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har två lån som villkorsändras under nästa räkenskapsår varför även dessa kan betraktas som kortfristiga skulder. Föreningen har för avsikt att förlänga lånen.

**Not 18 Leverantörsskulder**

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	52 279	41 964
Ej reskontraförda leverantörsskulder	14 865	14 508
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>67 144</b>	<b>56 472</b>

**Not 19 Skatteskulder**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Skatteskulder	198	363
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>198</b>	<b>363</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Skuld för moms	6 321	2 032
Skuld sociala avgifter och skatter	1 965	1 436
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>8 286</b>	<b>3 468</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Upplupna löner	8 255	7 040
Upplupna räntekostnader	7 163	9 972
Upplupna elkostnader	11 175	8 422
Upplupna värmekostnader	40 918	33 525
Upplupna kostnader för renhållning	0	225
Upplupna revisionsarvoden	13 625	13 625
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 375	-563
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 215	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	202 785	193 046
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>287 510</b>	<b>265 291</b>

**Ställda säkerheter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	24 210 000	24 210 000

Styrelsens underskrifter

Kalmar 2022.04.05

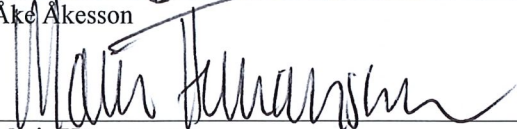
Ort och datum



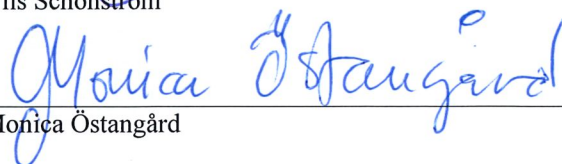
Åke Åkesson



Nils Schönström



Maria Hermansson

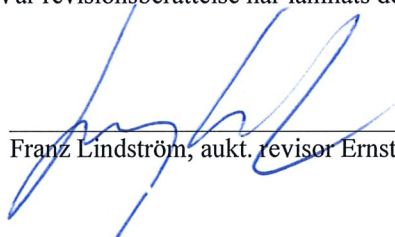


Monica Östangård

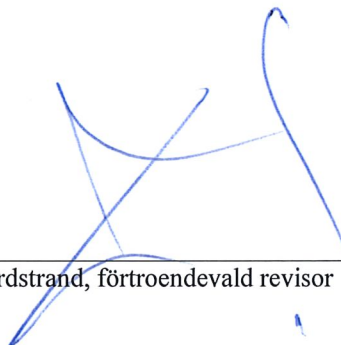


Jonas Hermansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 14 2022



Franz Lindström, aukt. revisor Ernst & Young AB



Per Nordstrand, förtroendevald revisor





Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman Brf Spantrutan org.nr 769622-2590

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Spantrutan för år 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 2021 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns 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 fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige.

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 bolagets 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets 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 ett bolag 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.

#### De Förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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

### Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Spantrutan för år 2021-01-01 - 2021-12-31 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 uttalande

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 revisionsssed 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 vårt uttalande.

### 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 ersättningskyldighet 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 den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen 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.

Kalmar den 9 april 2022

Ernst & Young AB

Franz Lindström  
Auktoriserad revisor

Per Nordstrand  
Förtroendevald revisor



---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

---

# 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.

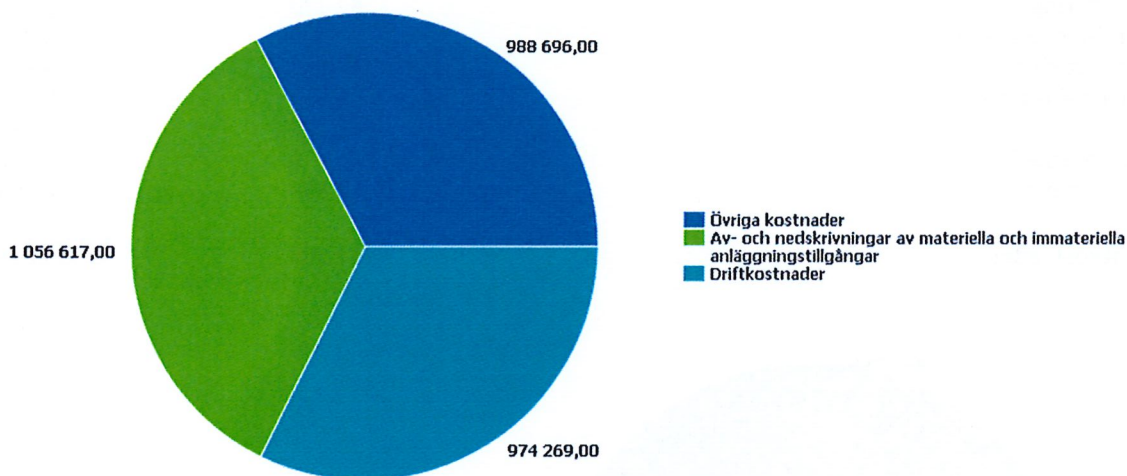
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

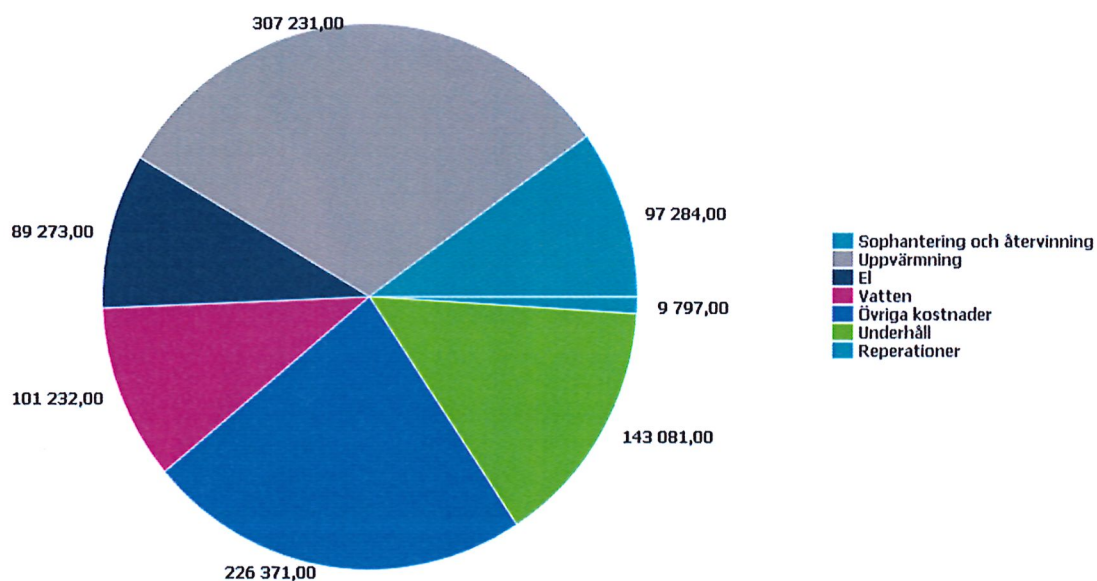
# Nyckeltal

Belopp i SEK	2021-12-31	2020-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	974 269	939 848
Övriga externa kostnader	624 026	611 346
Personalkostnader	132 901	130 621
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 056 617	1 056 617
Finansiella poster	231 770	245 898
<b>Summa kostnader</b>	<b>3 019 582</b>	<b>2 984 329</b>



## Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2021	2020
Systematiskt brandskyddsarbete	5 280	0
Serviceavtal	50 459	35 346
Inre skötsel/städ grund	74 378	72 349
Inre skötsel/städ extra	10 406	12 500
Hissbesiktning	3 589	3 465
Rep installationer utg för köpta tj	4 407	0
Rep install utg för köpta tj El	0	4 313
Rep install utg för köpta tj Hissar	-8 436	25 566
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1 013	1 675
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	12 813	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	83 081	0
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	60 000	0
Fastighetsel	89 273	94 894
Uppvärmning	307 231	279 954
Vatten	101 232	100 058
Sophämtning	96 980	87 791
Extra sophämtning	304	6 718
Fastighetsförsäkring	44 176	42 151
Ersättningar till hyresgäster	0	100 000
Samfällighetsavgifter	18 854	6 926
Övriga fastighetskostnader	6 050	48 138
Fastighetsskatt	5 280	5 280
Förbrukningsinventarier	0	6 126
Förbrukningsmaterial	7 899	6 598
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>974 269</b>	<b>939 848</b>







---

# BRF Spantrutan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Spantrutan 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)

