

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

BRF Föreningsgatan 17–19
Org nr: 769612–0703



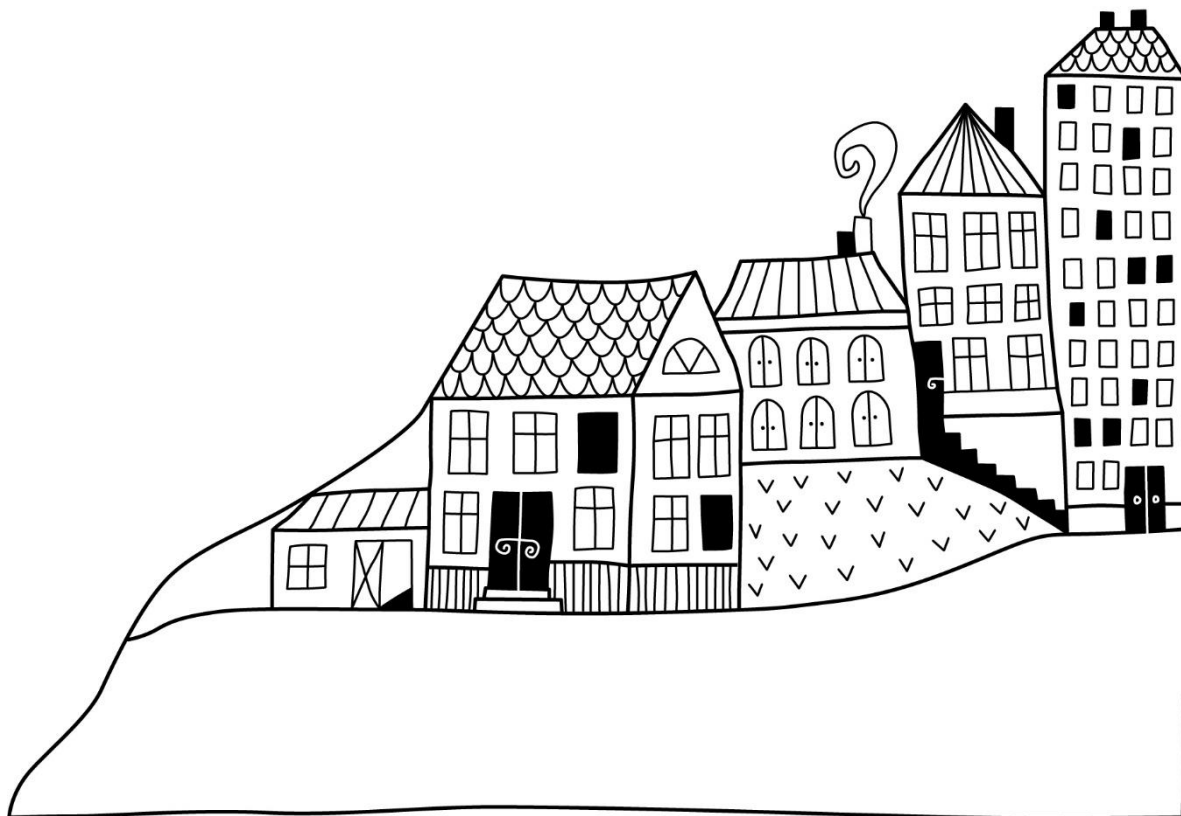
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Föreningsgatan 17-19 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 till 2021-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-02-02 och nuvarande ekonomiska plan är registrerad. Nuvarande stadgar registrerades 2016-08-12.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat är något lägre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende bland annat på de ökade kostnaderna för el och fjärrvärme. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån.

Föreningens kassaflöde har under året ökat med 55 tkr. Föreningens likviditet har minskat från föregående år då den kortfristiga delen av föreningens lån har ökat, vilket i sin tur beror på de lån som omsätts under 2022.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 193 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 247 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Wismar 17 i Helsingborgs kommun. På fastigheterna finns 1 byggnad med 28 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1960. Fastighetens adress är Föreningsgatan 17-19 i Helsingborgs kommun.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
6	11	2	5	4	0	28

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
0	4	9

Total tomtarea:	2 364 m ²
Total bostadsarea:	1 981 m ²
Varav hyresrätter:	107 m ²

Årets taxeringsvärde	39 633 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	39 633 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Comhem AB	Kabel-tv samt bredband
Thyssen Hiss AB	Hisservice

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 66 tkr och planerat underhåll för 81 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 m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer rörande ventilation	80 971

Planerat större underhåll

Beskrivning	År
Låssystem till dörrar/portar	2022
Byte av elledningar pga. installation av laddstolpar	2023–2024
Ommålning av väggar i trapphus	2023
Hissar (apparatsskåp, maskineri mm.)	2023

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2007
Balkongrenovering, byte av balkongdörrar	2014
Takrenovering och fönsterbyte	2016
Torktumlare samt torkaggregat	2019
Byte till ledbelysning	2019
Underhållsspolning	2019

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Elisabet Pihlsgård	Ordförande	2022
Åsa Jyllard	Sekreterare	2022
Sten Hansson	Ledamot	2023
Mats Ingvarsson	Ledamot	2023
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Emilia Mellström	Suppleant	2022
Jakob Olsson	Suppleant	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Alice Wallhoff, Aleria Redovisning KB	Godkänd Revisor	2022
Annika Olsson	Förtroendevald revisor	2022

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anna Ingelsson-Hansson	2022
Ola Olsson	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.

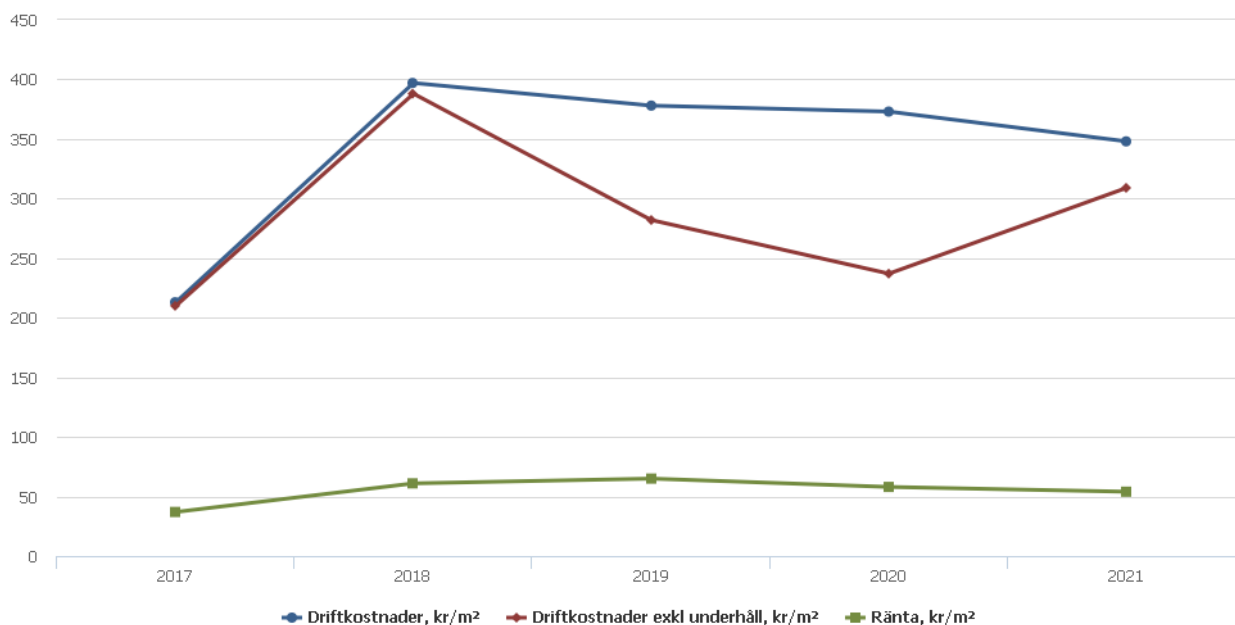
Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 44 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 49 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2016-01-01 då den höjdes med 4 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret 2022 har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2 % från och med årsskiftet. Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 571 kr per kvadratmeter och år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 307	1 305	1 305	1 302	1 301
Resultat efter finansiella poster	54	66	37	40	360
Årets resultat	54	66	37	40	360
Soliditet %	60	60	59	59	58
Kassalikviditet %	-24	-68	256	321	234
Driftkostnader, kr/m ²	348	373	378	397	213
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	309	237	282	388	210
Ränta, kr/m ²	54	58	65	61	37



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Kassalikviditet: Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	14 967 572	2 335 915	0	716 817	-2 530 253	65 719
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					65 719	-65 719
Reservering underhållsfond				300 000	-300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-80 971	80 971	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						53 536
Vid årets slut	14 967 572	2 335 915	0	935 846	-2 683 563	53 536

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 464 534
Årets resultat	53 536
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	80 971
Summa	-2 630 026

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 630 026**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 307 100	1 305 444
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 267	32 537
Summa rörelseintäkter		1 315 367	1 337 981
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-726 559	-739 121
Övriga externa kostnader	Not 5	-188 368	-167 257
Personalkostnader	Not 6	-42 877	-59 595
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-192 971	-192 971
Summa rörelsekostnader		-1 150 776	-1 158 944
Rörelseresultat		164 592	179 036
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 526	1 538
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-112 582	-114 855
Summa finansiella poster		-111 056	-113 317
Resultat efter finansiella poster		53 536	65 719
Årets resultat		53 536	65 719

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	24 479 797	24 672 769
Summa materiella anläggningstillgångar		24 479 797	24 672 769
Summa anläggningstillgångar		24 479 797	24 672 769
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	60	60
Övriga fordringar	Not 12	24 522	23 084
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	64 401	26 261
Summa kortfristiga fordringar		88 983	49 405
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 309 493	1 254 685
Summa kassa och bank		1 309 493	1 254 685
Summa omsättningstillgångar		1 398 475	1 304 090
Summa tillgångar		25 878 273	25 976 859

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 303 487	17 303 487
Fond för yttre underhåll		935 846	716 817
Summa bundet eget kapital		18 239 333	18 020 304
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 683 562	-2 530 253
Årets resultat		53 536	65 719
Summa fritt eget kapital		-2 630 026	-2 464 534
Summa eget kapital		15 609 306	15 555 770
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	4 327 500	8 492 500
Summa långfristiga skulder		4 327 500	8 492 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 665 000	1 690 000
Leverantörsskulder		72 223	0
Skatteskulder	Not 16	1 087	248
Övriga skulder	Not 17	103	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	203 053	238 341
Summa kortfristiga skulder		5 941 466	1 928 588
Summa eget kapital och skulder		25 878 273	25 976 859

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 aviserar 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
Standardförbättringar balkonger	Linjär	35
Standardförbättringar fönster	Linjär	40

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 130 472	1 130 472
Hyror, bostäder	112 308	110 652
Hyror, garage	29 520	29 520
Hyror, p-platser	34 800	34 800
Summa nettoomsättning	1 307 100	1 305 444

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga ersättningar	7 844	5 645
Fakturerade kostnader	0	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	4
Övriga rörelseintäkter	420	300
Försäkringsersättningar	0	26 408
Summa övriga rörelseintäkter	8 267	32 537

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-80 971	-269 764
Reparationer	-65 713	-38 183
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-41 182	-40 342
Försäkringspremier	-26 261	-22 960
Kabel- och digital-TV	-89 461	-71 376
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 531	-244
Serviceavtal	-4 318	-11 138
Obligatoriska besiktningar	-51 895	-1 836
Snö- och halkbekämpning	-11 859	0
Förbrukningsinventarier	-806	0
Vatten	-60 836	-52 330
Fastighetsel	-36 761	-27 119
Uppvärmning	-210 987	-169 632
Sophantering och återvinning	-38 977	-34 197
Summa driftskostnader	-726 559	-739 121

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-145 161	-145 161
Lokalkostnader	-3 000	0
IT-kostnader	-2 180	0
Arvode, yrkesrevisorer	-5 293	-5 138
Övriga förvaltningskostnader	-3 285	0
Kreditupplysningar	-1 623	-854
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 320	-3 785
Telefon och porto	-4 264	-5 945
Bankkostnader	-2 950	-2 950
Övriga externa kostnader	-12 292	-3 425
Summa övriga externa kostnader	-188 368	-167 257

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-47 200	-47 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-2 000
Sociala kostnader	6 323	-10 295
Summa personalkostnader	-42 877	-59 595

Medelantalet anställda har under året varit X personer.

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

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-175 157	-175 157
Avskrivningar tillkommande utgifter	-17 815	-17 815
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-192 971	-192 971

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 519	1 515
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	7	23
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 526	1 538

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-112 340	-114 855
Övriga räntekostnader	-242	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-112 582	-114 855

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	19 894 886	19 894 886
Mark	5 883 534	5 883 534
Standardförbättringar	672 590	672 590
	26 451 010	26 451 010
Årets anskaffningar		
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	26 451 010	26 451 010

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-1 673 168	-1 498 011
Standardförbättringar	-105 074	-87 260
	-1 778 241	-1 585 270

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-175 157	-175 157
Årets avskrivningar standardförbättringar	-17 815	-17 815
	-192 972	-192 971

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-1 971 213	-1 778 241
Restvärde enligt plan vid årets slut	24 479 797	24 672 769

Varav

Byggnader	18 046 562	18 221 718
Mark	5 883 534	5 883 534
Standardförbättringar	549 701	567 516

Totalt taxeringsvärde

	39 633 000	39 633 000
<i>varav byggnader</i>	<i>20 433 000</i>	<i>20 433 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>19 200 000</i>	<i>19 200 000</i>

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	60	60
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	60	60

Not 12 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	24 522	23 084
Summa övriga fordringar	24 522	23 084

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	27 292	26 261
Förutbetalt förvaltningsarvode	37 109	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	64 401	26 261

Not 14 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
SBAB	508 373	506 854
Transaktionskonto	801 119	747 830
Summa kassa och bank	1 309 493	1 254 685

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	9 992 500	10 182 500
Nästa års amortering samt lån som ska omförhandlas 2022	-5 665 000	-1 690 000
Långfristig skuld vid årets slut	4 327 500	8 492 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB		2021-06-28	1 500 000,00	-1 500 000,00	0,00	0,00
SEB	0,55%	2022-06-28	0,00	1 500 000,00	0,00	1 500 000,00
SEB	0,73%	2022-10-28	2 375 000,00	0,00	0,00	2 375 000,00
SEB		2022-10-28	2 375 000,00	-2 375 000,00	0,00	0,00
SEB	1,76%	2022-12-28	0,00	1 750 000,00	50 000,00	1 700 000,00
SEB		2022-12-28	1 800 000,00	-1 750 000,00	50 000,00	0,00
SEB	0,95%	2023-10-28	1 357 500,00	0,00	15 000,00	1 342 500,00
SEB		2023-10-28	1 372 500,00	-1 357 500,00	15 000,00	0,00
SEB	1,07%	2024-10-28	1 200 000,00	0,00	0,00	1 200 000,00
SEB		2024-10-28	1 200 000,00	-1 200 000,00	0,00	0,00
SEB	1,17%	2030-10-28	1 935 000,00	0,00	60 000,00	1 875 000,00
Summa			15 115 000,00	-4 932 500,00	190 000,00	9 992 500,00

*Senast kända räntesatser

Not 16 Skatteskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteskulder	1 087	248
Summa skatteskulder	1 087	248

Not 17 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	103	0
Summa övriga skulder	103	0

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	15 000
Upplupna räntekostnader	2 994	3 683
Upplupna elkostnader	5 004	5 260
Upplupna värmekostnader	36 728	48 971
Upplupna revisionsarvoden	0	500
Upplupna styrelsearvoden	47 000	47 400
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	111 327	117 527
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	203 053	238 341

Not Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	10 990 000	10 990 000
Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser	Inga	Inga

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Åsa Jyllard

Mats Ingvarsson

Sten Hansson

Elisabet Pihlsgård

Vår revisionsberättelse har lämnats per 2022-

Aleria redovisning KB

Alice Wallhoff
Godkänd revisor

Annika Olsson
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsas 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 lägenhetsstorlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen

redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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 ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

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

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

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

BRF Föreningsgatan 17-19

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
BRF Föreningsgatan 17–19 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.