

Brf Hammarö Sjöstad

Årsredovisning 2021

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Hammarö Sjöstad
769627-9020
Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hammarö Sjästad, 769627-9020, med säte i Hammarö, får härmed avge årsredovisning för 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna där nyttjande begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-04-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-08-17 och nuvarande stadgar registrerades 2016-12-21 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Inger Janneby	Ordförande	2022
Bo Weimers	Ledamot	2022
Inger Backman	Ledamot	2022
Bertil Frölin	Ledamot	2023
Kerstin Magnusson	Ledamot	2023

Ordinarie revisorer

Tommy Svensson	Extern revisor	2022
----------------	----------------	------

Revisorssuppleanter

Peter Rosengren	Revisorssuppleant	2022
-----------------	-------------------	------

Valberedning

Tomas Cederlöf	2022
Ingrid Sandström	2022

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens Inger Janneby, Inger Backman och Bertil Frölin, två i förening.

Bertil Frölin

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hammarö Mörmon 1:3 i Hammarö kommun med därpå uppförda byggnader med totalt 58 lägenheter. Byggnaderna är färdigställda 2009. Fastighetens adress är Tallvägen 4 och 6.

Föreningen upplåter 58 lägenheter med bostadsrätt och 38 parkeringsplatser, varav 24 med eluttag, samt 20 garageplatser med hyresrätt.

Från 2021-05-31 upphörde uthyrningen av lägenhet nummer 5 och föreningen kunde istället sälja lägenheten som bostadsrätt. Därmed är föreningens samtliga lägenheter nu upplåtna med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
16	28	8	6

Total tomtarea: 9 104 kvm

Total bostadsarea: 4 220 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2016-03-04.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

HSB Värmland

HSB Värmland

Fixar Rent i Sverige AB

Tele2

Karlstad Energi

Ellevio

Hammarö Energi

PreZero Recycling AB

Midroc Electro

Telia Sverige AB

Teknisk förvaltning

Driftavtal tekniska installationer

Städavtal

Kabel-TV

Elavtal avseende volym

Elnät

Fjärrvärme

Sorterat avfall

Serviceavtal hissar

Hisstelefon

Bill. G. J. 70 de

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 75 537 kr och planerat underhåll för 11 073 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Den underhållskostnaden som framgår i resultaträkningens not 5 avser gällande år 2021 målningsarbeten i trapphusentrén på Tallvägen 4.

Utöver underhållsinsatsen ovan har det även utförts en OVK-besiktning av byggnaden. Kostnaden för detta framgår i resultaträkningens not 6.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en 30-årig underhållsplan som upprättades 2018-03-21 och uppdaterades senast 2020-04-23. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 884 889 kr 2021 för kommande års underhåll, detta motsvarar 210 kr per kvm. Då fastigheten bedöms vara i fortsatt gott skick planeras inga större underhållsåtgärder under den närmsta tiden.

Styrelsen gjorde under 2021-12-28 en egen besiktning av fastigheterna och gjorde bedömningen av att brandskyddet behöver säkerställas, främst gällande icke inglasade balkongers golv och besiktning av brandcellsörrar, dvs lägenhetsörrar och trapphusentréer. Det beslutades då att professionell hjälp ska tas in för ändamålet under 2022.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 20 maj 2021. Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

I början på juni såldes föreningens sista bostadsrättslägenhet till en försäljningssumma om 1 950 000 kr. Det likviditetsöverskott som då uppstod användes för att amortera av ett lån på 2 000 000 kr i sin helhet som föreningen hade hos SBAB.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2021 har 14 överlåtelser av bostadsrätter skett.
Under 2021 har 1 upplåtelse av bostadsrätter.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 83 medlemmar.
Vid årets utgång hade föreningen 80 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen har bibehållit årsavgifterna oförändrade sedan föreningens bildande. Styrelsen har beslutat lämna avgiften oförändrad även avseende 2022. Årsavgiften innefattar kostnad för uppvärmning och vatten. Utöver medlemmarnas fasta avgifter tillkommer kostnad för hushållsel som mäts individuellt och debiteras bostadsrättsinnehavaren.

h

Bullerjö RF Lu
JB

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	3 309	3 349	3 376	3 307
Resultat efter finansiella poster	285	281	-123	2
Förändring av underhållsfond	874	121	-38	102
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	272	1 021	776	760
Soliditet (%)	57	55	55	54
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm *	683	689	689	689
Driftskostnad, kr / kvm	333	294	310	303
Ränta, kr / kvm	91	136	152	167
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	210	33	55	36
Lån, kr / kvm	9 827	10 444	10 553	10 763
Snittränta (%)	0,92	1,30	1,44	1,55

* Bostadsrättsytan har efter upplåtelsen av föreningens sista hyresrättslägenhet gått från 4 152 kvm till 4 220 kvm.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	53 580 000	617 969	-119 736	281 168
Disposition enligt föreningsstämma			281 168	-281 168
Avsättning till underhållsfond		884 889	-884 889	
Ianspråktagande av underhållsfond		-11 073	11 073	
Årets upplåtelse	1 914 753			
Årets resultat				284 865
Vid årets slut	55 494 753	1 491 785	-712 384	284 865

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	161 432
Årets resultat före fondförändring	284 865
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-884 889
Årets ianspråktagande av underhållsfond	11 073
Summa över/underskott	-427 519

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-427 519

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

6

Balansering
Styrelsen

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 093 004	3 141 006
Övriga rörelseintäkter	3	215 554	208 003
Summa rörelseintäkter		3 308 558	3 349 009
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 493 881	-1 323 606
Övriga externa kostnader	7	-200 453	-248 858
Personalkostnader	8	-85 527	-62 056
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-860 724	-860 724
Summa rörelsekostnader		-2 640 585	-2 495 244
Rörelseresultat		667 973	853 765
Finansiella poster			
Ränteintäkter		230	-
Räntekostnader		-383 338	-572 597
Summa finansiella poster		-383 108	-572 597
Resultat efter finansiella poster		284 865	281 168
Årets resultat		284 865	281 168

h

Bel. F. B. S. S.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,16	96 044 028	96 904 752
Summa materiella anläggningstillgångar		96 044 028	96 904 752
Summa anläggningstillgångar		96 044 028	96 904 752
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		4 375	889
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	33 838	64 258
Summa kortfristiga fordringar		38 213	65 147
Kassa och bank		2 636 385	2 050 221
Summa omsättningstillgångar		2 674 598	2 115 368
SUMMA TILLGÅNGAR		98 718 626	99 020 120

✓

Belegget är
B. P. L. L. L.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		55 494 753	53 580 000
Underhållsfond		1 491 785	617 969
Summa bundet eget kapital		56 986 538	54 197 969
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-712 384	-119 736
Årets resultat		284 865	281 168
Summa fritt eget kapital		-427 519	161 432
Summa eget kapital		56 559 019	54 359 401
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	28 696 972	43 471 972
Summa långfristiga skulder		28 696 972	43 471 972
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	12 775 000	600 000
Leverantörsskulder		159 165	147 686
Skatteskulder		50 267	4 749
Övriga skulder		8 989	10 764
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	469 214	425 548
Summa kortfristiga skulder		13 462 635	1 188 747
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		98 718 626	99 020 120

6

Bill. G. 

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	667 973	853 765
Avskrivningar	860 724	860 724
	1 528 697	1 714 489
Erhållen ränta	230	-
Erlagd ränta	-383 338	-572 597
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 145 589	1 141 892
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	26 934	-20 550
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	98 888	79 632
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 271 411	1 200 974
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	1 914 753	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 914 753	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-2 600 000	-463 636
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 600 000	-463 636
Årets kassaflöde	586 164	737 338
Likvida medel vid årets början	2 050 221	1 312 883
Likvida medel vid årets slut	2 636 385	2 050 221

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

6

Bev. Kj. 30/21

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

120 år

b

Bal. G. P. S. H.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder *	2 883 437	2 861 268
Hyror bostäder *	40 670	97 608
Hyror p-platser/garage	168 897	182 130
Summa	3 093 004	3 141 006

* 2021-05-31 upphörde hyresförhållandet med föreningens sista bostadshyresgäst. Lägenheten såldes sedan som bostadsrätt och inbringade årsavgifter från och med 2021-06-18.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Kommunikation	38 944	38 892
El	160 729	166 745
Överlåtelseavgifter	11 900	2 366
Övriga intäkter	3 981	-
Summa	215 554	208 003

Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Bostäder	-	4 985
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	2 293	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	1 078	14 536
VA & sanitet, installationer	14 082	-
Värme, installationer	12 258	-
Ventilation, installationer	28 231	-
El, installationer	5 132	-
Hiss	1 655	18 631
Övriga installationer	-	1 963
Huskropp	-	9 859
Markytor	6 150	-
P-platser/garage	4 658	-
Övrigt	-	15 222
Summa	75 537	65 196

Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Målning entré	11 073	-
Ventilation, installationer	-	19 410
Summa	11 073	19 410

6

Brf Hammarö Sjöstad

Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsavgift *	126 092	41 420
Teknisk förvaltning	68 257	115 619
Besiktningkostnader **	55 361	2 520
Snöröjning	29 656	4 000
Serviceavtal ***	42 837	4 836
Förbrukningsmaterial	4 004	-
Övriga utgifter för köpta tjänster	25	7 854
El	251 010	264 233
Uppvärmning	437 240	399 751
Vatten och avlopp	272 976	281 117
Avfallshantering	48 373	48 200
Försäkringar	32 440	31 849
Kabel-TV	38 096	37 601
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	904	-
Summa	1 407 271	1 239 000

* Kostnad 2021 avser fastighetsavgift för 2020 och 2021. Notera även att föreningen från och med 2021 betalar föreningen full fastighetsavgift efter att de 10 första åren av fastighetens livslängd varit avgiftsbefriad eller endast ålagts 50% av avgiften.

** 52 750 kr av kostnaden 2021 avser OVK.

*** 37 968 kr av kostnaden 2021 avser driftavtal av fastighetens tekniska installationer genom HSB Värmland.

Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	3 095	10 803
Kontorsmateriel och trycksaker	5 610	-
Tele och post	4 393	2 555
Förvaltningskostnader	133 465	211 490
Revision	14 486	20 720
Bankkostnader	2 819	2 590
Övriga externa tjänster	34 636	-
Övriga externa kostnader	1 950	700
Summa	200 453	248 858

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	58 448	34 500
Övriga kostnadsersättningar	-	17 040
Övriga arvoden	25 000	-
Summa	83 448	51 540
Sociala avgifter	2 079	10 516
Summa	85 527	62 056

6

Handwritten signature and initials at the bottom right of the page.

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	860 724	860 724
Summa	860 724	860 724

Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	86 108 235	86 108 235
-Mark	15 136 015	15 136 015
	101 244 250	101 244 250
 Årets anskaffningar	-	-
	-	-
Utgående anskaffningsvärden	101 244 250	101 244 250
 Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-4 339 498	-3 478 774
	-4 339 498	-3 478 774
 Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-860 724	-860 724
	-860 724	-860 724
Utgående avskrivningar	-5 200 222	-4 339 498
 Redovisat värde	96 044 028	96 904 752
 Varav		
Byggnader	80 908 013	81 768 737
Mark	15 136 015	15 136 015
 Taxeringsvärden		
Bostäder	46 800 000	46 800 000
Totalt taxeringsvärde	46 800 000	46 800 000
Varav byggnader	40 000 000	40 000 000

b

B
Bell. G. P. Sun

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringar	27 589	-
Förutbetalda kostnader	6 249	64 258
Summa	33 838	64 258

Not 12 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 636 385	264 437
Transaktionskonto Swedbank	-	1 785 784
Summa	2 636 385	2 050 221

Not 13 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	12 775 000	600 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	28 696 972	43 471 972
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	41 471 972	44 071 972

Not 14 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	41 471 972	44 071 972
Summa	41 471 972	44 071 972

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	0,81 %	2024-10-16	16 000 000	-	-	16 000 000
SBAB	0,68 %	2022-08-09	12 375 000	-	-100 000	12 275 000
SBAB	-	-	2 000 000	-	-2 000 000	-
SBAB	0,72 %	2023-11-14	13 696 972	-	-500 000	13 196 972
Summa			44 071 972	-	-2 600 000	41 471 972

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	37 339	31 876
Upplupna räntekostnader	13 463	27 488
Förutbetalda intäkter	271 251	264 437
Upplupna revisionsarvoden	14 000	14 000
Upplupna driftskostnader	133 161	87 747
Summa	469 214	425 548

6

Billig

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	48 250 000	48 250 000
Summa ställda säkerheter	48 250 000	48 250 000

Underskrifter

Hammarö, 2022-04-04


Inger Janneby
Styrelseordförande

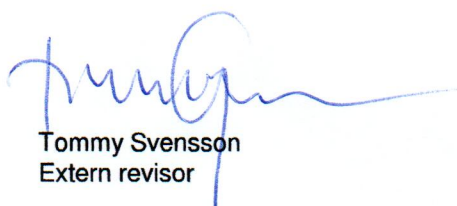

Bo Weimers


Inger Backman


Bertil Frölin


Kerstin Magnusson

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-04-04


Tommy Svensson
Extern revisor



Revisionsberättelse

Till ordinarie föreningsstämman i Brf Hammarö Sjöstad, org nr 769627-9020

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Hammarö Sjöstad för år 2021.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar, som revisor, är att uttala mig om redovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i redovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller föreningsstämmobeslut.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Redovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed, varför jag tillstyrker

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

och

att resultatet disponeras i enlighet med styrelsens förslag

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar eller av föreningsstämma fattade beslut, varför jag tillstyrker

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2021

Hammarö den 4/4 2022


Tommy Svensson
Revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftkostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

