

Årsredovisning

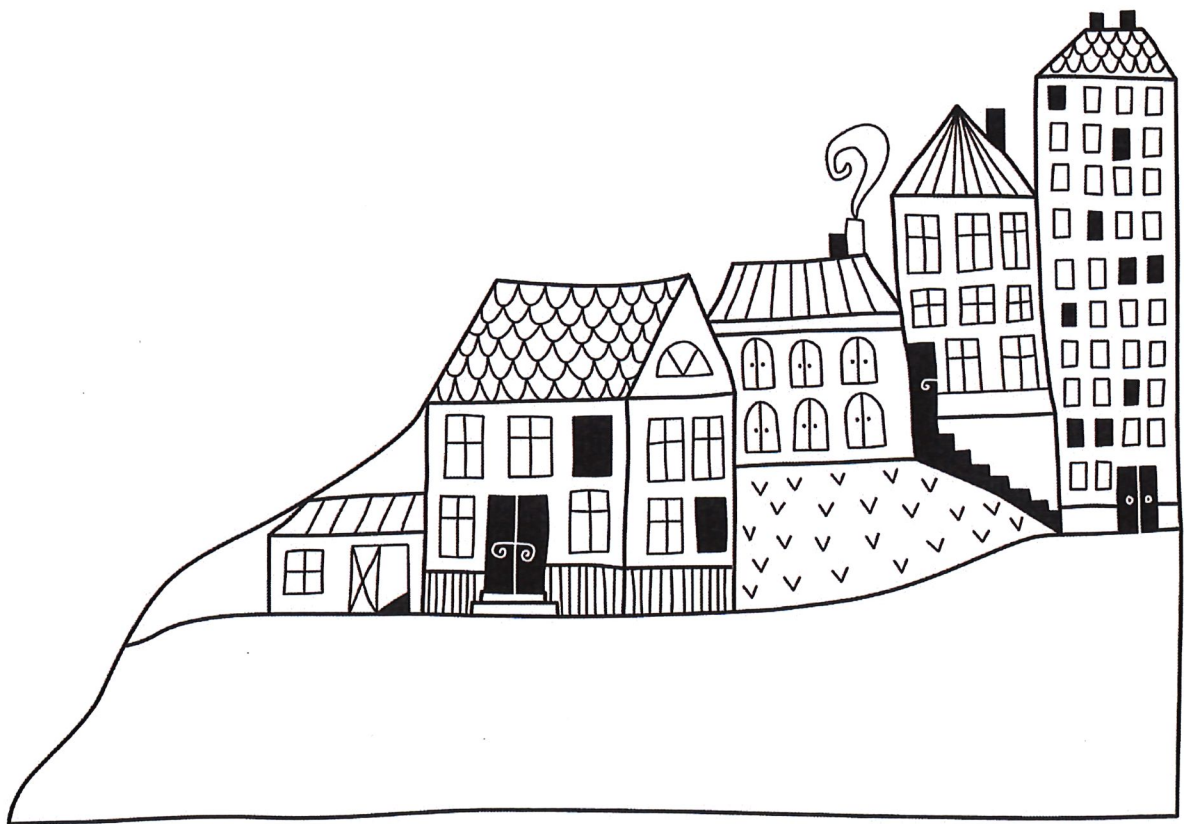
2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Brevbäraren
Org nr: 793200-0123



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Brevbäraren får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 633% till 713%.

I resultatet ingår avskrivningar med 141 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 371 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Brevbäraren 7 i Östersunds kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 27 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1961. Fastighetens adress är Bergsgatan 13 A-B och Risslersgatan 8 på Frösön.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

Hemförsäkring och bostadsrättstillägget bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	9
2 rum och kök	6
3 rum och kök	6
4 rum och kök	6

Dessutom tillkommer

Antal lokaler	2
Antal garage	4

Total tomtarea	2 417 m ²
Total bostadsarea	1 621 m ²
Total lokalarea	74 m ²

Årets taxeringsvärde	16 764 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	11 291 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 9 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jonas Jonasson	Ordförande	2021
Tord Bjurström	Vice ordförande	2021
Gunvor Odelberg	Sekreterare	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Joakim Johansson	Suppleant	2020
Olle Elmlund	Suppleant	2020
Vakant	Suppleant	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lina Olsson	Föreningsvald revisor 2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Olle Elmlund (sammankallande)	2020
Sebastian Källsbo	2020

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 36 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 35 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 2 %.

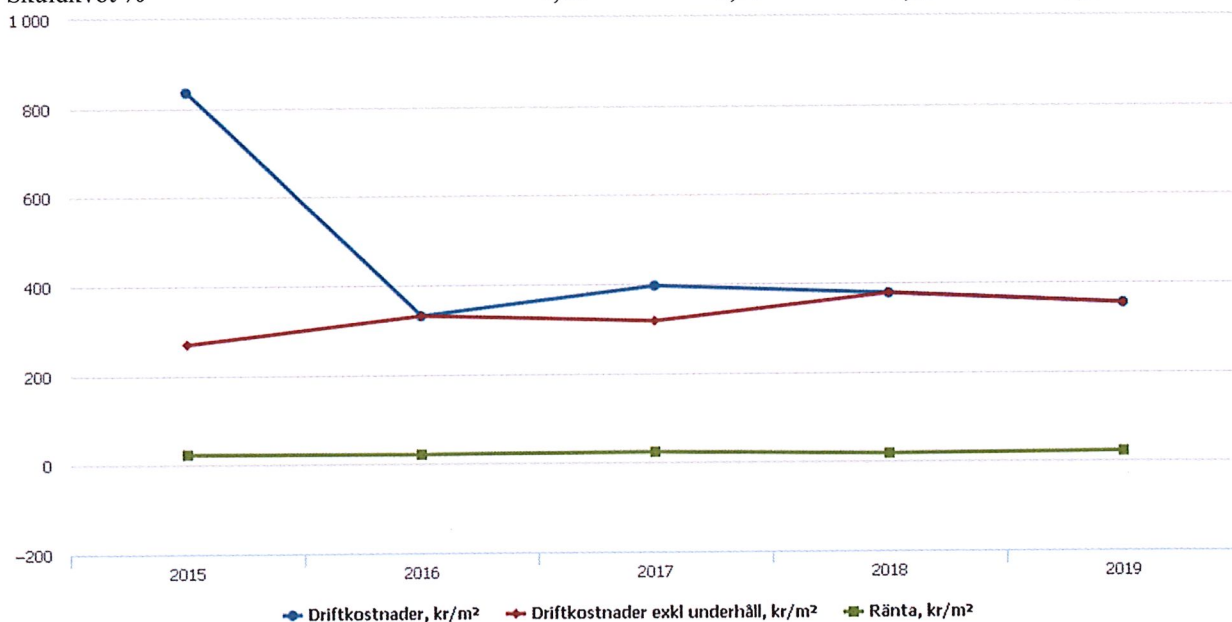
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 604 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 085	1 063	1 048	1 028	971
Resultat efter finansiella poster	230	179	121	150	-725
Årets resultat	230	179	121	150	-725
Resultat exklusive avskrivningar	371	320	262	291	-577
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	103	0	206	276	147
Balansomslutning	4 836	4 642	4 557	4 467	4 387
Soliditet %	54	51	48	46	44
Likviditet %	713	633	452	420	318
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	604	590	577	564	557
Driftkostnader, kr/m ²	354	377	396	331	835
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	354	377	317	331	269
Ränta, kr/m ²	22	18	24	21	23
Underhållsfond, kr/m ²	611	508	404	276	0
Lån, kr/m ²	1 192	1 240	1 252	1 286	1 318
Skuldkvot %	1,86	1,98	2,02	2,12	2,28



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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	60 100	860 375	1 204 070	179 231
Disposition enl. årsstämmbeslut			179 231	-179 231
Reservering underhållsfond		175 000	-175 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				230 116
Vid årets slut	60 100	1 035 375	1 208 301	230 116

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 383 301
Årets resultat	230 116
Årets fondavsättning	-175 000
Summa	1 438 417

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	1 438 417
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 085 063	1 063 023
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 986	7 888
Summa rörelseintäkter		1 088 049	1 070 911
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-600 045	-638 930
Övriga externa kostnader	Not 5	-63 120	-71 441
Personalkostnader	Not 6	-18 427	-20 199
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-141 045	-140 986
Summa rörelsekostnader		-822 637	-871 556
Rörelseresultat		265 412	199 355
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter	Not 8	2 767	2 934
Räntekostnader		-38 063	-23 058
Summa finansiella poster		-35 296	-20 124
Resultat efter finansiella poster		230 116	179 231
Årets resultat		230 116	179 231

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	2 939 326	3 080 371
Summa materiella anläggningstillgångar		2 939 326	3 080 371
Summa anläggningstillgångar		2 939 326	3 080 371
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		28 115	28 115
Övriga fordringar	Not 10	22 617	19 018
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	38 908	50 122
Summa kortfristiga fordringar		89 640	97 255
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 806 573	1 463 928
Summa kassa och bank		1 806 573	1 463 928
Summa omsättningstillgångar		1 896 213	1 561 184
Summa tillgångar		4 835 539	4 641 555

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		60 100	60 100
Reservfond		70 000	70 000
Fond för yttre underhåll		1 035 375	860 375
Summa bundet eget kapital		1 165 475	990 475
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 208 301	1 204 070
Årets resultat		230 116	179 231
Summa fritt eget kapital		1 438 417	1 383 301
Summa eget kapital		2 603 892	2 373 776
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	1 965 820	2 020 956
Summa långfristiga skulder		1 965 820	2 020 956
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	55 136	55 136
Leverantörsskulder		32 349	61 143
Skatteskulder		790	0
Övriga skulder	Not 14	41 382	27 949
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	136 170	102 595
Summa kortfristiga skulder		265 827	246 823
Summa eget kapital och skulder		4 835 539	4 641 555

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	100
Badrum & kabel-tv	Linjär	30
Fönsterbyte	Linjär	30
Elsanering & IMD	Linjär	45
Ventilation	Linjär	30
Övriga standardförbättringar	Linjär	30

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	979 620	955 707
Hyror, bostäder	32 400	33 600
Hyror, lokaler	26 220	26 748
Hyror, garage	14 400	14 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 312	0
Rabatter	-9 600	-9 600
Elavgifter	45 335	42 168
Summa nettoomsättning	1 085 063	1 063 023

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar, Panter och Överlåtelseavgifter	2 983	7 735
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	3
Övriga rörelseintäkter	0	150
Summa övriga rörelseintäkter	2 986	7 888

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Reparationer	-9 244	-17 505
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-40 379	-35 700
Försäkringspremier	-18 212	-16 606
Kabel- och digital-TV	-71 404	-50 524
Sotning	0	-21 506
Snö- och halkbekämpning	-26 120	-52 355
Förbrukningsinventarier	-5 919	-17 299
Fordons- och maskinkostnader	0	-100
Vatten	-43 185	-42 769
Fastighetsel	-87 145	-97 970
Uppvärmning	-237 121	-235 063
Sophantering och återvinning	-35 330	-27 442
Förvaltningsarvode drift, städ/gräsklippning	-25 988	-24 091
Summa driftkostnader	-600 045	-638 930

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-48 286	-45 808
IT-kostnader	0	-9 011
Arvode, yrkesrevisorer	-2 125	0
Övriga förvaltningskostnader	-9 076	-9 376
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 083	-7 246
Bankkostnader	-1 550	0
Summa övriga externa kostnader	-63 120	-71 441

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Styrelsearvoden	-11 500	-11 500
Sammanträdesarvoden	-5 100	-4 500
Sociala kostnader	-1 827	-4 199
Summa personalkostnader	-18 427	-20 199

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-20 007	-20 014
Avskrivningar badrum, kabeltv, imd, fönster, ventilation, övrigt	-121 038	-120 972
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-141 045	-140 986

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 767	2 934
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 767	2 934

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	1 265 429	1 265 429
Badrum, Kabel-tv, Imd ,fönster, ventilation, övrigt	4 062 544	4 062 544
	5 327 973	5 327 973
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	5 327 973	5 327 973

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-403 777	-383 763
Badrum, Kabel-tv, Imd ,fönster, ventilation, övrigt	-1 843 825	-1 964 797
	-2 247 602	-2 348 560
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-20 007	-20 014
Årets avskrivning Badrum, Kabel-tv, Imd ,fönster, ventilation, övrigt	-121 038	-120 972
	-141 045	-140 986
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 388 647	-2 489 546
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 939 326	3 050 371

Varav

Byggnader	841 645	831 652
Badrum, Kabel-tv, Imd ,fönster, ventilation, övrigt	2 097 681	2 218 719

Taxeringsvärden

Bostäder	16 444 000	11 030 000
Lokaler	320 000	261 000
Totalt taxeringsvärde	16 764 000	11 291 000
<i>varav byggnader</i>	<i>12 073 000</i>	<i>8 081 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 691 000</i>	<i>3 210 000</i>

Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	0	3 889
Skattekonto	22 617	15 129
Summa övriga fordringar	22 617	19 018

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	18 666	18 212
Förutbetalt förvaltningsarvode	2 697	11 971
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 544	17 761
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	2 178
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 908	50 122

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel SBAB	808 437	805 670
Transaktionskonto Swedbank	998 136	658 258
Summa kassa och bank	1 806 573	1 463 928

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	2 020 956	2 076 092
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-55 136	-55 136
Långfristig skuld vid årets slut	1 965 820	2 020 956

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,58%	2020-04-30	1 906 500,00	0,00	41 000,00	1 865 500,00
STADSHYPOTEK	1,85%	2020-10-30	169 592,00	0,00	14 136,00	155 456,00
Summa			2 076 092,00	0,00	55 136,00	2 020 956,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår beräknas föreningen amortera 55 136 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 220 544 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 1 745 276 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 14 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	41 382	41 382
Övriga skulder	0	-14 633
Skuld sociala avgifter och skatter	0	1 200
Summa övriga skulder	41 382	27 949

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	5 144	0
Upplupna elkostnader	7 327	44 090
Upplupna värmekostnader	25 488	0
Upplupna kostnader för renhållning	473	378
Upplupna revisionsarvoden	1 900	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 000	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	80 838	58 127
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	136 170	102 595

Not Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	2 273 000	2 273 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

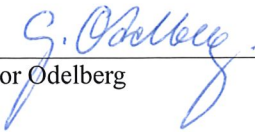
Frösön 2020-



Jonas Jonasson



Tord Bjurström



Gunvor Odelberg

Min revisionsberättelse har lämnats



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Brevbäraren Organisationsnummer 793200-0123

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Brevbäraren för året 2019-01-01 – 2019-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Brevbäraren för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Frösön 2020-04-16

Lina Olsson

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 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 planerliga 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.