

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF BoKlok Tomtebo 4 i Umeå
Org nr: 769612-3269



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande
.....
- b) Fastställande av röstlängd
.....
- c) Val av stämмоordförande
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämмосекreterare
.....
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
.....
- f) Val av rösträknare
.....
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
.....
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
.....
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
.....
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
.....
- k) Beslut om resultatdisposition
.....
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
.....
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
.....
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
.....
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
.....
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
.....
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
.....
- r) Val av valberedning
.....
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
.....
- t) Stämmans avslutande
.....

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

Bilagor

Revisionsberättelse

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF BoKlok Tomtebo 4 i
Umeå får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är något lägre än föregående år men fortfarande positivt resultat.

Att driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beror främst på högre kostnader för underhåll och reparationer.

Räntekostnaderna har ökat p.g.a. omsättning av lån till högre ränta. Föreningen amorterar kvartalsvis på lånen för att minska skulden och räntan.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning, dock positivt resultat före avskrivningar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 37% till 431%.

I resultatet ingår avskrivningar med 300 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 659 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sjöjungfrun 2 i Umeå kommun. På fastigheten finns 6 byggnader med 36 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2006. Fastighetens adresser är Sjöfruvägen 147-157 A-F (udda nr).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
12	12	12	36

Total tomtarea 7 901 m²

Total bostadsarea 2 185 m²

Årets taxeringsvärde	35 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	28 400 000 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 98 tkr och planerat underhåll för 66 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.

Den rekommenderade avsättningen enligt 30-åriga underhållsplanen är 800 tkr per år. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 668 tkr. För kommande budgeterat år är avsättningen 668 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	66 115

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ted Stockhaus	Ordförande	2023
Magnus Karlström Lindgren	Ledamot	2023
Hanna Spets	Ledamot	2023
Charlotta Karlström Lindgren	Ledamot	2023
Birgitta Norberg	Ledamot	2023
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Isac Norlander	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Godkänd Revisor	2023
Åke Davidsson	Förtroendevald revisor	2023

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Isac Norlander	2023

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 51 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 49 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-01-01 då den höjdes med 2 %.

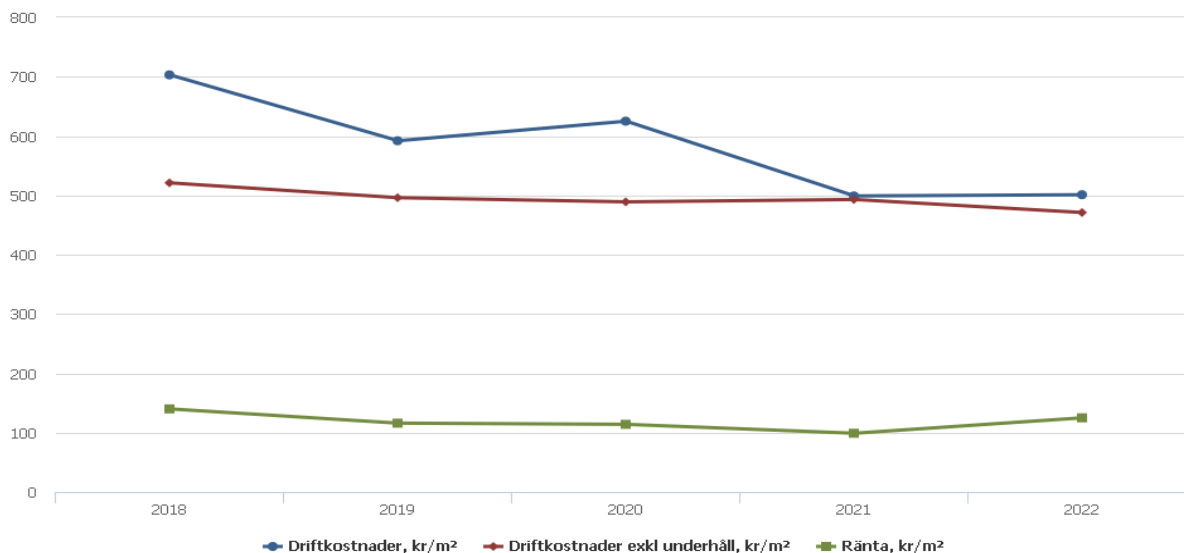
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 947 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 125	2 124	2 082	2 082	2 244
Resultat efter finansiella poster	359	422	71	226	57
Soliditet %	42	42	41	40	37
Likviditet %	431	37	32	317	543
Driftkostnader, kr/m ²	501	499	625	592	703
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	471	493	489	496	521
Ränta, kr/m ²	125	99	114	116	140
Lån, kr/m ²	8 790	8 863	8 953	9 211	10 026



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	10 512 000	3 406 601	-318 198	421 764
Disposition enl. årsstämmobeslut			421 764	-421 764
Reservering underhållsfond		668 000	-668 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-66 115	66 115	
Årets resultat				358 759
Vid årets slut	10 512 000	4 008 486	-498 319	358 759

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	103 567
Årets resultat	358 759
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-668 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	66 115
Summa	-139 559

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Extra reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	- 139 559

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 124 678	2 123 628
Övriga rörelseintäkter	Not 3	124 262	124 841
Summa rörelseintäkter		2 248 940	2 248 469
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 095 602	-1 089 836
Övriga externa kostnader	Not 5	-178 898	-172 329
Personalkostnader	Not 6	-59 805	-49 198
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-300 045	-300 045
Summa rörelsekostnader		-1 634 350	-1 611 408
Rörelseresultat		614 590	637 061
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	16 924	265
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-272 755	-215 561
Summa finansiella poster		-255 831	-215 296
Resultat efter finansiella poster		358 759	421 764
Årets resultat		358 759	421 764

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	31 086 731	31 386 776
Summa materiella anläggningstillgångar		31 086 731	31 386 776
Summa anläggningstillgångar		31 086 731	31 386 776
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 11	50 220	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	49 161	43 830
Summa kortfristiga fordringar		99 381	43 830
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	2 900 937	2 259 784
Summa kassa och bank		2 900 937	2 259 784
Summa omsättningstillgångar		3 000 318	2 303 614
Summa tillgångar		34 087 049	33 690 390

Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	10 512 000	10 512 000
Fond för yttre underhåll	4 008 486	3 406 601
Summa bundet eget kapital	14 520 486	13 918 601
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-498 318	-318 198
Årets resultat	358 759	421 764
Summa fritt eget kapital	-139 559	103 567
Summa eget kapital	14 380 927	14 022 168
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	19 010 063
Summa långfristiga skulder		13 397 800
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	195 008
Leverantörsskulder		80 500
Skatteskulder		51 968
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	339 544
Summa kortfristiga skulder		6 270 422
Summa eget kapital och skulder	34 087 049	33 690 390

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. Räkna 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	112
Markinventarier	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5
Installationer	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 069 628	2 069 628
Elavgifter	55 050	54 000
Summa nettoomsättning	2 124 678	2 123 628

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	108 000	108 000
Övriga ersättningar	15 669	15 216
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-4
Övriga rörelseintäkter	600	1 629
Summa övriga rörelseintäkter	124 262	124 841

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-66 115	-13 190
Reparationer	-97 603	-64 900
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-54 684	-52 524
Vägavgifter	-6 134	-5 570
Försäkringspremier	-43 830	-43 749
Kabel- och digital-TV	-111 728	-100 440
Bevakningskostnader	0	-2 746
Snö- och halkbekämpning	-78 175	-84 487
Förbrukningsinventarier	-2 962	-21 902
Fordons- och maskinkostnader	0	-1 005
Vatten	-134 966	-147 101
Fastighetsel	-222 902	-238 711
Uppvärmning	-232 551	-245 646
Sophantering och återvinning	-43 951	-43 429
Förvaltningsarvode drift	0	-24 436
Summa driftskostnader	-1 095 602	-1 089 836

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-126 115	-122 634
Resekostnader	0	-200
Arvode, yrkesrevisorer	-19 500	-17 750
Övriga förvaltningskostnader	-8 956	-8 059
Kreditupplysningar	0	-2 136
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 673	-13 563
Representation	-3 396	-3 705
Kontorsmateriel	-2 250	-2 063
Bankkostnader	-2 539	-2 220
Övriga externa kostnader	-469	0
Summa övriga externa kostnader	-178 898	-172 329

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-19 000	-16 300
Sammanträdesarvoden	-26 000	-20 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 997	-2 997
Sociala kostnader	-11 808	-9 401
Summa personalkostnader	-59 805	-49 198

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-281 920	-281 920
Avskrivning Markinventarier	-18 125	-18 125
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-300 045	-300 045

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	16 870	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	265
Övriga ränteintäkter	54	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	16 924	265

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-272 755	-215 385
Övriga finansiella kostnader	0	-176
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-272 755	-215 561

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	31 575 000	31 575 000
Mark	3 365 000	3 365 000
Markinventarier	362 500	362 500
	35 302 500	35 302 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	35 302 500	35 302 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 734 474	-3 452 555
Markinventarier	-181 250	-163 125
	-3 915 724	-3 615 680
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-281 920	-281 920
Årets avskrivning markinventarier	-18 125	-18 125
	-300 045	-300 045
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 215 769	-3 915 725
Restvärde enligt plan vid årets slut	31 086 731	31 386 776
Varav		
Byggnader	27 558 606	27 840 526
Mark	3 365 000	3 365 000
Markinventarier	163 125	181 250
Taxeringsvärden		
Bostäder	35 400 000	28 400 000
Totalt taxeringsvärde	35 400 000	28 400 000
<i>varav byggnader</i>	<i>29 000 000</i>	<i>23 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 400 000</i>	<i>5 400 000</i>

Not 11 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Fordringar hos leverantörer	50 220	0
Summa övriga fordringar	50 220	0

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	49 161	43 830
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 161	43 830

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto (Swedbank)	2 900 937	2 259 784
Summa kassa och bank	2 900 937	2 259 784

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	19 205 071	19 366 329
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-195 008	-135 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-5 833 529
Långfristig skuld vid årets slut	19 010 063	13 397 800

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,19%	2024-01-25	3 253 250,00	0,00	0,00	3 253 250,00
STADSHYPOTEK	1,30%	2025-03-30	5 281 050,00	0,00	33 750,00	5 247 300,00
STADSHYPOTEK	0,77%	2025-12-30	4 998 500,00	0,00	0,00	4 998 500,00
STADSHYPOTEK	2,73%	2026-04-30	5 833 529,00	0,00	127 508,00	5 706 021,00
Summa			19 366 329,00	0,00	161 258,00	19 205 071,00

*Senast kända räntesatser

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	39 173	24 370
Upplupna driftskostnader	19 857	14 611
Upplupna elkostnader	23 116	26 850
Upplupna vattenavgifter	35 056	34 268
Upplupna värmekostnader	33 714	34 610
Upplupna kostnader för renhållning	11 063	10 096
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	177 564	24 620
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	339 544	169 425

Not 16 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	24 500 000	24 500 000

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Ted Stockhaus

Charlotta Karlström Lindgren

Magnus Karlström Lindgren

Birgitta Norberg

Hanna Spets

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Frida Lundgren
Auktoriserad revisor

Åke Davidsson
Förtroendevald revisor

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).

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.

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.

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 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.

BRF BoKlok Tomtebo 4 i Umeå

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF BoKlok Tomtebo 4 i Umeå i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

