

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Brf Fagerstrand i Trollhättan
Org nr: 769614-4745



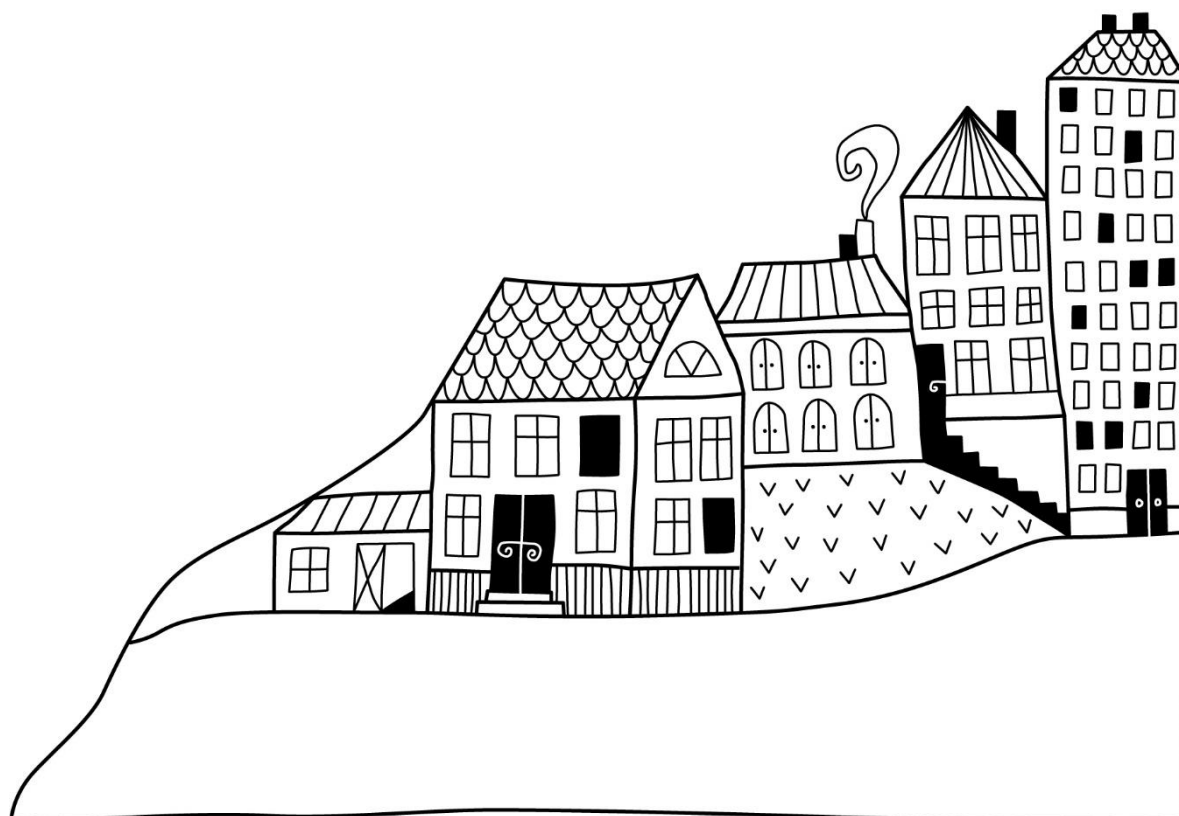
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fagerstrand i
Trollhättan 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.

Föreningen har sitt säte i Trollhättans Stad.

Under året har föreningen bytt ekonomisk förvaltare till Riksbyggen.

Årets resultat är -531 tkr.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre elkostnader samt snö och halkbekämpnings kostnader.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 435% till 18%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 435% till 347%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 462 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 931 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningens fastighet Granliden 1 är belägen på adresserna Albertsvägen 2 A-G i Trollhättan. På fastigheten finns tre flerfamiljshus, två parhus och tre friliggande garage. Husen färdigställdes år 2009, föreningslokalen byggdes 2015.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k	3 r.o.k	4 r.o.k	4-5 r.o.k	Summa
3	30	16	7	56

I föreningen finns 56 garageplatser inomhus, 35 bilplatser utomhus samt 1 gemensamhetslokal, 1 övernattningslägenhet och 2 cykelförråd.

Total bostadsarea	5 526 m ²
Årets taxeringsvärde	92 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	85 600 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Telia	Bredband/TV/telefoni
Inspecta AB	Hissbesiktning
Kone AB	Service hissar
Bixia	El
Trollhättans energi	Fjärrvärme
LEROB Entreprenad AB	Snöröjning och sandning
Pro-Vent AB	Ventilation
Brunberg Entreprenad AB	Byggservice
Tristar Clean	Inre/Yttre skötsel

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 346 tkr och planerat underhåll för 269 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. 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.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 450 000 kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	139 035
Installationer	121 318
Garage och p-platser	8 739

Planerade underhåll

Beskrivning	År
Byte av ventilationsutrustning i samtliga lägenheter	23-25

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kaj Svensson	Ordförande	2024
Kenneth Jönsson	Sekreterare	2024
Berth Hilmersson	Ledamot	2024
Magnus Gustafsson	Ledamot	2023
Bengt Karlsson	Ledamot	2023
Birgitta Stahre	Ledamot	2023
Åsa Zetterberg	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Thor	Suppleant	2024
Christer Svensson	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Victor Meyer	Revisor	2023
Per Wiklund	Revisorssuppleant	2023

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 90 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 91 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2012-01-01 då den höjdes med 3,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 10%. Höjning träder ikraft fr o m 2023-05-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 727 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 371	4 332	4 283	4 285	3 999
Resultat efter finansiella poster	-531	-555	244	58	-416
Balansomslutning	154 663	0	0	0	0
Soliditet %	71	0	0	0	0
Likviditet % exklusive låneomförhandligar kommande verksamhetsår	347	435	-	-	-
Likviditet % inklusive låneomförhandligar kommande verksamhetsår	18	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	727	727	727	727	727
Driftkostnader, kr/m ²	518	502	351	-	-
Lån, kr/m ²	7 934	8 157	8 413	8 620	8 803

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 i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Fritt			
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	110 438 000	4 774 631	-4 192 992	-554 631
Disposition enl. årsstämmobeslut			-554 631	554 631
Reservering underhållsfond		450 000	-450 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				-531 340
Vid årets slut	110 438 000	5 224 631	-5 197 623	-531 340

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 747 623
Årets resultat	-531 340
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-450 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa	-5 728 963

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 5 728 963**

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	4 405 065	4 332 483
Summa rörelseintäkter		4 405 065	4 332 483
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 861 850	-2 772 484
Personalkostnader	Not 4	-121 697	-115 903
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 462 060	-1 456 151
Summa rörelsekostnader		-4 445 606	-4 344 538
Rörelseresultat		-40 541	-12 055
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 6	30 241	18 588
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-521 040	-561 164
Summa finansiella poster		-490 799	-542 576
Resultat efter finansiella poster		-531 340	-554 631
Årets resultat		-531 340	-554 631

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	150 120 084	151 414 029
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	572 975	617 050
Summa materiella anläggningstillgångar		150 693 059	152 031 079
Summa anläggningstillgångar		150 693 059	152 031 079
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 10	30 906	18 337
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	101 623	83 002
Summa kortfristiga fordringar		132 529	101 339
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	3 836 117	4 115 217
Summa kassa och bank		3 836 117	4 115 217
Summa omsättningstillgångar		3 968 646	4 216 555
Summa tillgångar		154 661 705	156 247 634

Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	110 438 000	110 438 000	
Fond för yttre underhåll	5 224 631	4 774 631	
Summa bundet eget kapital	115 662 631	115 212 631	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-5 197 623	-4 192 992	
Årets resultat	-531 340	-554 631	
Summa fritt eget kapital	-5 728 963	-4 747 623	
Summa eget kapital	109 933 668	110 465 008	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	23 200 000	44 814 000
Summa långfristiga skulder		23 200 000	44 814 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	20 645 000	260 000
Leverantörsskulder	Not 14	52 906	0
Skatteskulder	Not 15	166 768	161 728
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	663 363	546 898
Summa kortfristiga skulder		21 528 037	968 626
Summa eget kapital och skulder		154 661 705	156 247 634

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Gemensamhetslokal	Linjär	50
Ny installering av huvar på taken	Linjär	20
Ny installering av el laddningsstolpar	Linjär	15

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, lokaler, garage, p-plats, elavgifter)	4 371 397	4 324 612
Övriga avgifter & ersättningar	33 668	7 871
Summa nettoomsättning	4 405 065	4 332 483

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Reparationer/underhåll	-615 104	-800 214
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-85 064	-81 704
Försäkringspremier	-59 449	-49 631
Kabel- och digital-TV	-162 909	-149 553
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 076	0
Serviceavtal	-81 168	-140 869
Bevakningskostnader	-6 658	0
Snö- och halkbekämpning	-119 098	-46 441
Förbrukningsinventarier	-12 838	-47 186
Vatten	-177 318	-171 522
Fastighetsel	-551 043	-305 468
Uppvärmning	-391 518	-401 245
Sophantering och återvinning	-71 885	-64 054
Förvaltningsarvode drift	-524 721	-514 597
Summa driftskostnader	-2 861 850	-2 772 484

Not 4 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-101 058	-95 016
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 454	-2 406
Övriga kostnadsersättningar	-598	0
Övriga personalkostnader	0	-2 500
Sociala kostnader	-17 587	-15 981
Summa personalkostnader	-121 697	-115 903

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 411 782	-1 412 076
Avskrivning Installationer	-44 075	-44 075
Avskrivning markanläggningar	-6 202	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 462 060	-1 456 151

Not 6 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteutgifter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	30 241	18 588
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	30 241	18 588

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-521 040	-561 164
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-521 040	-561 164

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	157 911 105	157 911 105
Mark	5 734 040	5 610 000
	163 645 145	163 521 105

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

Vid årets början	-12 107 076	-10 695 000
Årets avskrivningar enligt plan	-1 417 984	-1 412 076
	-13 525 060	-12 107 076

Redovisat värde vid årets slut

	150 120 084	151 414 029
--	--------------------	--------------------

Taxeringsvärde byggnader:	75 000 000	65 000 000
Taxeringsvärde mark:	17 800 000	20 600 000
Vid årets slut	92 800 000	85 600 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Installationer (laddstolpar)	661 125	661 125
	661 125	661 125
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	661 125	661 125
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Akkumulerat avskrivning	-88 150	-44 075
	-572 975	-617 050
Redovisat värde vid årets slut	-572 975	-617 050

Not 10 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	75	691
Momsfordringar	30 831	17 646
Summa övriga fordringar	30 906	18 337

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	6 514
Förutbetalda försäkringspremier	63 599	59 449
Förutbetalt förvaltningsarvode	23 594	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 136	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 294	17 039
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	101 623	83 002

Not 12 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	5 435	0
Bankmedel	3 556 560	2 631 096
Transaktionskonto	274 122	1 484 120
Summa kassa och bank	3 836 117	4 115 217

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	43 845 000	45 074 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-	-260 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-20 645 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	23 200 000	44 814 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	2,74%	2023-03-28	0,00	9 500 000,00	0,00	9 500 000,00
STADSHYPOTEK	0,69%	2024-03-30	0,00	10 000 000,00	0,00	10 000 000,00
SBAB	1,94%	2025-03-20	0,00	13 200 000,00	0,00	13 200 000,00
SEB	0,91%	2023-03-28	0,00	11 275 000,00	130 000,00	11 145 000,00
Summa			0,00	43 975 000,00	130 000,00	43 845 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 65 tkr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Resterande skuld 43 780 tkr förfaller till betalning eller omförhandlas inom 5 år efter balansdagen.

Not 14 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	52 906	0
Summa leverantörsskulder	52 906	0

Not 15 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsavgift/-skatt	166 768	161 728
Summa skatteskulder	166 768	161 728

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	663 363	546 898
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	663 363	546 898

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	49 104 000	49 104 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning på 10 % på grund av höjda räntekostnader på föreningens lån.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Kaj Svensson

Birgitta Stahre

Bengt Karlsson

Berth Hilmersson

Magnus Gustafsson

Åsa Zetterberg

Kenneth Jönsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Victor Meyer
Förtroende vald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd 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.

Brf Fagerstrand i Trollhättan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Fagerstrand i Trollhättan i samarbete
med Riksbyggen*

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

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

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

