

Bostadsrättsföreningen Besksötan

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Besksötan
757200-1779
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Besksötan, 757200-1779, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-02-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-02-02 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-10 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>
Johanna Synneby	Ordförande	2021
Karin Lundmark	Ledamot	2021
Eva Nyblom	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter

Nina Bash	Suppleant	2021
Torbjörn Holstensson	Suppleant	Avgått

Ordinarie revisorer

Lisbeth Mentor	Föreningsrevisor	2021
----------------	------------------	------

Valberedning

Carl Bellinder		2021
----------------	--	------

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kungsladugård 29:7 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 11 lägenheter. Byggnaden uppfördes år 1930. Fastighetens adress är Strandridaregatan 24 A-B i Göteborg.

Föreningen upplåter 11 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
3	5	2	1

Total tomtarea: 542 kvm

Total bostadsarea: 628 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-06-29.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa till och med 2021-12-31. 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

Com Hem	Kabel-TV
E.ON	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Renova	Källsortering
Nomor *	Skadedjursbekämpning

* Från och med 2021-01-01 hanteras skadedjursbekämpning via Anticimex.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört planerat underhåll för 229 515 kr. Underhållskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Årets underhållskostnader avser målningsarbeten och mattläggning i trapphus samt översyn och behandling av tak. Taköversynen inkluderade byte av viss läkt, justering av tegelpannor, borttagning av mossor samt rensning av rännor och montering av nya lövsilar.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en 50-årig underhållsplan som upprättades 2017-10-02 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 118 000 kr 2020 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 188 kr per kvm.

Planerade åtgärder

	År
Reparation av dränering mot Strandridaregatan	2021
Spolning av dagvattenbrunnar	2021
Tätning av läckage vinden 24A	2021

Utförda åtgärder

	År
Målning av trapphus	2020
Byte av linoleum-mattor i trapphus	2020
Borttagning av mossor, byte av viss läkt samt justering av tegelpannor på tak	2020
Rensning av hänggrännor samt montering av lövsilar	2020
Byte av lägenhetsdörrar samt dörrar till vind och källare	2019
Stambyte och badrumsrenovering slutfördes	2018
Byte från gas till trefas el	2018
Gasspisar byttes till elpisar	2018
Varmvattenberedarna i lägenheterna togs bort	2018
Porttelefon installerades	2018
Ny belysning installerad i portik och ovanför entréer	2016
Ny tvättmaskin och torktumlare installerade	2016
Byte av samtliga avloppsrör i källaren	2015
Relining av servis ut till det kommunala avloppet	2015
Uppfört en undercentral för fjärrvärme och varmvatten	2015
Installerat kodlås till entréer	2015
Renovering av vindsfönster	2013
Förstärkt brandskydd med kommuniserande brandvarnare	2013
Renovering och ommålning av fasader	2012
Ommålning av port, grundmur och plåtdetaljer på tak	2012
Byte av rostiga fönsterbleck	2012
Renovering av fönster	2009

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2020-05-18. Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

Två städdagar hölls under året med utförande av sedvanliga sysslor såsom trädgårdsarbete och städning av vind. I slutet av året genomfördes även en brandövningsdag med genomgång av samtliga brandvarnare och brandsläckare samt information kring brandsäkerhet inklusive utrymnings-/återsamlingsplats.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 1 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 13 medlemmar.

5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 14 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 förändrade årsavgifterna senast 2020-01-01 då avgifterna höjdes med 2 %.

Avseende 2021 finns vid tidpunkten för årsredovisningens avlämnande inga planerade avgiftsförändringar.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	504	495	824	426
Resultat efter finansiella poster	-255	-245	-5 918	-62
Förändring av underhållsfond	-112	-109	114	142
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	19	25	-5 875	-48
Soliditet %	-15	-10	-6	79
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	798	782	782	699
Driftskostnad, kr / kvm	277	268	305	321
Ränta, kr / kvm	186	186	168	24
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	188	185	182	226
Lån, kr / kvm	11 852	11 952	12 051	2 174
Snittränta (%)	1,57	1,56	1,40	1,10

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean 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	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Uppskrivnings- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	23 812	299 500	5 581 716	-6 370 322	-244 661
Disposition enligt föreningsstämma				-244 661	244 661
Avsättning till underhållsfond		118 000		-118 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-229 515		229 515	
Omföring av uppskrivningsfond			-132 898	132 898	
Årets resultat					-254 769
Vid årets slut	23 812	187 985	5 448 818	-6 370 570	-254 769

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-6 614 982
Årets resultat före fondförändring	-254 769
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-118 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	229 515
Årets omföring uppskrivningsfond	132 898
Summa över/underskott	-6 625 338

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning -6 625 338

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter	2	501 156	491 339
Övriga rörelseintäkter	3	3 154	3 267
Summa rörelseintäkter		504 310	494 606
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5	-403 334	-393 246
Övriga externa kostnader	6	-64 720	-64 780
Personalkostnader	7	-11 828	-15 770
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-162 118	-160 243
Summa rörelsekostnader		-642 000	-634 039
Rörelseresultat		-137 690	-139 433
Finansiella poster			
Ränteintäkter	9	15	11 884
Räntekostnader		-117 094	-117 112
Summa finansiella poster		-117 079	-105 228
Resultat efter finansiella poster		-254 769	-244 661
Årets resultat		-254 769	-244 661

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,17	6 071 037	6 218 070
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	15 085
Summa materiella anläggningstillgångar		6 071 037	6 233 155
Summa anläggningstillgångar		6 071 037	6 233 155
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 332	-
Övriga fordringar		4 953	25 659
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	9 777	12 688
Summa kortfristiga fordringar		17 062	38 347
Kassa och bank	13	489 586	607 641
Summa omsättningstillgångar		506 648	645 988
SUMMA TILLGÅNGAR		6 577 685	6 879 143

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 812	23 812
Uppskrivningsfond		5 448 818	5 581 716
Underhållsfond		187 985	299 500
Summa bundet eget kapital		5 660 615	5 905 028
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 370 570	-6 370 321
Årets resultat		-254 769	-244 661
Summa fritt eget kapital		-6 625 339	-6 614 982
Summa eget kapital		-964 724	-709 954
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14,15	6 078 125	6 078 125
Summa långfristiga skulder		6 078 125	6 078 125
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	1 365 000	1 427 500
Leverantörsskulder		8 579	12 434
Skatteskulder		891	3 081
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	89 814	67 957
Summa kortfristiga skulder		1 464 284	1 510 972
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 577 685	6 879 143

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-137 690	-139 433
Avskrivningar	162 118	160 243
	24 428	20 810
Erhållen ränta	15	11 884
Erlagd ränta	-117 094	-117 112
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-92 651	-84 418
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	21 285	261 625
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	15 811	3 247
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-55 555	180 454
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-225 000
Omklassificering av upparbetade materiella anläggningstillgångar	-	178 125
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-46 875
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-62 500	-62 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-62 500	-62 500
Årets kassaflöde	-118 055	71 079
Likvida medel vid årets början	607 641	536 562
Likvida medel vid årets slut	489 586	607 641

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

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	50 år
Uppskrivningsfond byggnad	50 år
Säkerhetsdörrar	40 år
Inventarier, maskiner och installationer	5 år

Not 2 Årsavgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	501 156	491 339
Summa	501 156	491 339

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Överlåtelseavgifter	2 366	1 163
Övriga intäkter	788	2 104
Summa	3 154	3 267

Not 4 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	225 000
Trapphus, gemensamma utrymmen	192 625	-
Huskropp, tak	36 890	-
Summa	229 515	225 000

Not 5 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsavgift	15 719	15 147
Gångbanerenhållning	6 153	5 600
Förbrukningsinventarier	1 195	-
Förbrukningsmaterial	6 486	5 193
Övriga utgifter för köpta tjänster	2 244	-
El	7 209	7 769
Uppvärmning	72 003	74 038
Vatten och avlopp	30 781	28 055
Avfallshantering	17 620	17 426
Försäkringar	6 848	6 268
Systematiskt brandskyddsarbete	-	1 364
Kabel-TV	7 561	7 386
Summa	173 819	168 246

Not 6 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	4 000
Tele och post	695	605
Förvaltningskostnader	57 974	53 166
Bankkostnader	701	591
Övriga externa tjänster	-	1 838
Serviceavgifter till branschorganisationer	3 950	3 880
Övriga externa kostnader	1 400	700
Summa	64 720	64 780

Not 7 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	9 000	12 000
Summa	9 000	12 000
Sociala avgifter	2 828	3 770
Summa	11 828	15 770

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	14 135	12 260
Uppskrivning byggnad	132 898	132 898
Inventarier, maskiner och installationer	15 085	15 085
Summa	162 118	160 243

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ränteintäkter från fordringar *	15	11 884
Summa	15	11 884

* Anledning till högre intäkt 2019 beror på utställd fordran på leverantör som ålagts Vite.

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	672 196	447 196
-Uppskrivning byggnad	6 600 120	6 600 120
-Mark	57 684	57 684
-Markanläggningar	-	-
-Pågående nyanläggningar	-	178 125
	7 330 000	7 283 125
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	225 000
-Minskning av pågående nyanläggning	-	-178 125
	-	46 875
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	7 330 000	7 330 000
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-93 526	-81 266
-Uppskrivningar	-1 018 404	-885 506
	-1 111 930	-966 772
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-14 135	-12 260
-Årets avskrivningar på uppskrivning	-132 898	-132 898
	-147 033	-145 158
<i>Utgående avskrivningar</i>	-1 258 963	-1 111 930
Redovisat värde	6 071 037	6 218 070
<i>Varav</i>		
Byggnader	564 535	578 670
Mark	57 684	57 684
Uppskrivning byggnad	5 448 818	5 581 716
Taxeringsvärden		
Bostäder	14 600 000	14 600 000
Totalt taxeringsvärde	14 600 000	14 600 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>6 000 000</i>	<i>6 000 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	75 425	75 425
	<u>75 425</u>	<u>75 425</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
	<u>-</u>	<u>-</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	75 425	75 425
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-60 340	-45 255
	<u>-60 340</u>	<u>-45 255</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-15 085	-15 085
	<u>-15 085</u>	<u>-15 085</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-75 425	-60 340
 Redovisat värde	-	15 085

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	1 915	5 840
Förutbetald försäkring	7 862	6 848
Summa	9 777	12 688

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	489 586	607 641
Summa	489 586	607 641

Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	1 427 500	1 427 500
Förfaller 2-5 år från balansdagen	6 015 625	6 078 125
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	7 443 125	7 505 625

Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	7 443 125	7 505 625
Summa	7 443 125	7 505 625

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	1,31 %	Rörligt	1 365 000	-	-	1 365 000
Stadshypotek	1,56 %	2023-01-30	6 140 625	-	62 500	6 078 125
Summa			7 505 625	-	62 500	7 443 125

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

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	11 828	-
Upplupna räntekostnader	17 446	18 004
Förutbetalda intäkter	38 502	27 747
Upplupna driftskostnader	22 038	22 206
Summa	89 814	67 957

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	7 750 000	7 750 000
Summa ställda säkerheter	7 750 000	7 750 000

Underskrifter

Göteborg, 2021-



Johanna Synneby
Styrelseordförande



Karin Lundmark



Eva Nyblom

Min revisionsberättelse har lämnats 2021- 05-06



Lisbeth Mentor
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

För
Org. Nr

Bostadsrättsföreningen Besksötan
757200 -1 779

Räkenskapsår

2020-01-01 – 2020-12-31

I egenskap av revisor i **Bostadsrättsföreningen Besksötan** får jag härmed lämna följande berättelse:

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med gällande regler och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Därför bedömer jag att föreningens verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att den interna kontrollen har varit tillräcklig.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultat- och balansräkning och disponerar förlusten enligt styrelsens förslag och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 5 maj 2021



Lisbeth Mentor
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 in-teckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via in-teckningar 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 driftskostnader, 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

