

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Tybblegårdarna
Org nr: 719000-0153

2019-01-01 – 2019-12-31



Innehållsförteckning

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

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Tybblegårdarna får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret

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, 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1951-11-12. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1955-11-04 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-28.

Föreningen har sitt säte i Nyköpings kommun.

Årets resultat är mycket bättre än föregående år. Detta p g a att föreningen installerade bergvärme 2018, och större delen av denna investering togs som underhåll.

Årets resultat är något lägre än budgeterat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 173% till 270%.

I resultatet ingår avskrivningar med 64 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 354 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Lunda-Tybble 10:21 och Lunda-Tybble 10:24 i Nyköpings kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 26 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1952 och 1954. Fastigheternas adress är Tybblegårdarna 2-4 i Jönåker.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	5
2 rum och kök	16
3 rum och kök	6

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2
Antal garage	4
Antal p-platser	8

Total tomtarea	3 895 m ²
Total bostadsarea	1 603 m ²
Årets taxeringsvärde	6 243 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	6 021 000 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 57 tkr och planerat underhåll för 49 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 100 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	Belopp
Beskrivning	
Stamspolning	10 953
Byte av en balkong- o källardörr	37 800
Tidigare underhåll	År
Värmesystem - Bergvärme	2018
Underhåll av skorstenar	2017
Planerat underhåll	År
Besikta och underhålla balkonger	2020
Målning av källarfönster	2020
Stambyte	2022

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Agneta Hagberg	Ordförande	2019
John Erik Johansson	Ledamot	2019
Valeriya Gullander	Ledamot	2019
Mari-Louise Johansson	Sekreterare	2020
Anders Karlsson	Ledamot	2020
Malin Lind	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ann Adolfsson	Suppleant	2019
Helen Gabrielsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Förtroendevald revisor	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Rolf Hallström	2019
Karin Säfström	2019

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Fredrik Johansson	2019

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under 2019 på två stämmor tagit beslut om att bli medlemmar i Riksbyggens intresseförening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 27 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 26 personer.

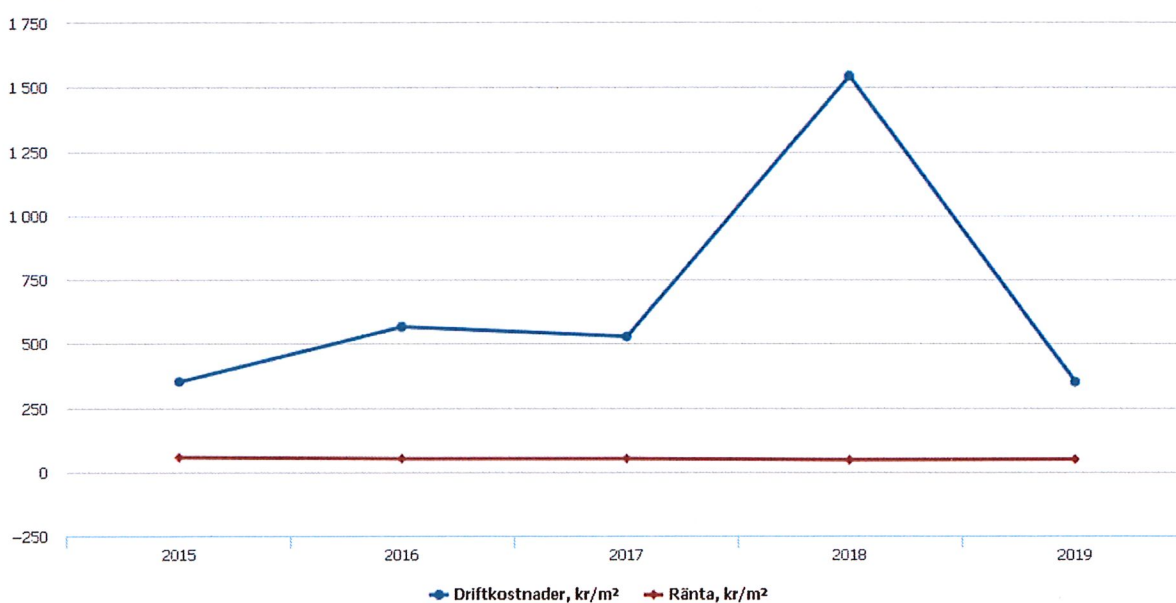
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Föreningens årsavgift ändrades 2019-04-01 då den höjdes med 1,5 %.

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 078	1 076	1 089	1 020	1 066
Resultat efter finansiella poster	289	-1 970	76	-221	176
Resultat exklusive avskrivningar	354	-1 906	101	-197	206
Balansomslutning	3 114	2 934	3 593	2 702	2 900
Soliditet %	-45	-58	7	7	14
Likviditet %	270	173	72	268	374
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	649	655	655	613	645
Driftkostnader, kr/m ²	350	1 543	527	565	351
Ränta, kr/m ²	48	46	51	51	56
Lån, kr/m ²	2 738	2 520	1 282	1 175	1 190



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	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	68 929	100 000	96 235	-1 970 024
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 970 024	1 970 024
Reservering underhållsfond		100 000	-100 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-48 753	48 753	
Årets resultat				289 472
Vid årets slut	68 929	151 247	-1 925 036	289 472

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 873 788
Årets resultat	289 472
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	48 753
Summa	-1 635 563

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 1 635 563

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	1 077 999	1 076 395
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 169	17 649
Summa rörelseintäkter		1 085 168	1 094 044
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-561 750	-2 748 047
Övriga externa kostnader	Not 5	-51 364	-83 333
Personalkostnader	Not 6	-44 687	-43 770
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-64 387	-64 378
Summa rörelsekostnader		-722 187	-2 939 528
Rörelseresultat		362 981	-1 845 484
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 956	258
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-76 464	-124 798
Summa finansiella poster		-73 508	-124 540
Resultat efter finansiella poster		289 472	-1 970 024
Årets resultat		289 472	-1 970 024

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	1 711 251	1 734 118
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	752 392	766 080
Summa materiella anläggningstillgångar		2 463 643	2 500 198
Summa anläggningstillgångar		2 463 643	2 500 198
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	13 500	65 566
Övriga fordringar	Not 12	19 431	20 321
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 769	37 804
Summa kortfristiga fordringar		72 700	123 691
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	577 652	309 777
Summa kassa och bank		577 652	309 777
Summa omsättningstillgångar		650 352	433 468
Summa tillgångar		3 113 995	2 933 666

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	68 929	68 929	
Fond för yttre underhåll	151 247	100 000	
Summa bundet eget kapital	220 176	168 929	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 925 035	96 235	
Årets resultat	289 472	-1 970 024	
Summa fritt eget kapital	-1 635 563	-1 873 788	
Summa eget kapital	-1 415 387	-1 704 859	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	4 288 494	4 388 678
Summa långfristiga skulder		4 288 494	4 388 678
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	100 184	100 184
Leverantörskulder		-6 699	-6 655
Övriga skulder	Not 15	7 551	7 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	139 852	148 958
Summa kortfristiga skulder		240 888	249 847
Summa eget kapital och skulder		3 113 995	2 933 666

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	Slutår
Byggnader	Linjär	2094
Tillkommande utgifter	Linjär	2022
Installation Bergvärme	Linjär	2037
Installation 16A-uttag	Linjär	2030

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 040 064	1 037 760
Hyror, lokaler	5 635	6 235
Hyror, garage	24 000	24 000
Hyror, p-platser	8 300	8 400
Summa nettoomsättning	1 077 999	1 076 395

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Övriga ersättningar	4 409	3 609
Fakturerade kostnader	2 760	540
Övriga rörelseintäkter	0	13 500
Summa övriga rörelseintäkter	7 169	17 649

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Underhåll	-48 753	-2 080 000
Reparationer	-57 241	-118 682
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-19 919	-60 741
Samfällighetsavgifter	-7 600	0
Försäkringspremier	-41 138	-36 704
Kabel- och digital-TV	-13 227	-21 254
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 694	-10 306
Serviceavtal	0	-3 195
Obligatoriska besiktningar	-14 375	0
Förbrukningsinventarier	-16 221	-8 042
Fordons- och maskinkostnader	-416	-197
Vatten	-51 589	-56 322
Fastighetsel	-216 301	-144 619
Uppvärmning	0	-125 528
Sophantering och återvinning	-33 050	-27 396
Förvaltningsarvode drift	-40 226	-55 061
Summa driftkostnader	-561 750	-2 748 047

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-5 638	-5 000
Hyra inventarier & verktyg	-2 093	0
IT-kostnader	-4 089	0
Övriga förvaltningskostnader	-23 779	-12 064
Kreditupplysningar	-1 200	-1 530
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 954	-3 168
Befarade förluster hyror/avgifter	0	-47 442
Köpta tjänster	-6 854	0
Bankkostnader	-3 758	-1 954
Övriga externa kostnader	0	-12 175
Summa övriga externa kostnader	-51 364	-83 333

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Lön till kollektivanställda	-19 290	-20 758
Styrelsearvoden	-14 750	-11 050
Sammanträdesarvoden	0	-1 300
Övriga kostnadsersättningar	0	-1 214
Pensionskostnader	-2 097	-2 166
Sociala kostnader	-8 550	-7 283
Summa personalkostnader	-44 687	-43 770

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-22 867	-22 858
Avskrivning Inventarier och verktyg	-1 520	-1 520
Avskrivning Installationer	-40 000	-40 000
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-64 387	-64 378

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-76 354	-79 840
Övriga räntekostnader	-110	-1 548
Övriga finansiella kostnader	0	-43 410
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-76 464	-124 798

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	1 916 982	1 916 982
	1 916 982	1 916 982
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 916 982	1 916 982
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-182 864	-160 006
	-182 864	-160 006
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-22 867	-22 858
	-22 867	-22 858
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-205 731	-182 864
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 711 251	1 734 121
Varav		
Byggnader	1 711 251	1 734 121
Taxeringsvärden		
Bostäder	6 073 000	5 883 000
Lokaler	170 000	138 000
Totalt taxeringsvärde	6 243 000	6 021 000
<i>varav byggnader</i>	<i>4 785 000</i>	<i>4 833 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>1 458 000</i>	<i>1 188 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	43 592	43 592
Installationer	800 000	0
	843 592	43 592
Årets anskaffningar		
Installationer	27 832	800 000
	27 832	800 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	871 424	843 592
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-37 512	-35 992
Installationer	-40 000	0
	-77 512	-35 992
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-1 520	-1 520
Installationer	-40 000	-40 000
	-41 520	-41 520
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-39 032	-37 512
Installationer	-80 000	-40 000
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-119 032	-77 512
Restvärde enligt plan vid årets slut	752 392	766 080
Varav		
Inventarier och verktyg	4 560	6 080
Installationer	747 832	760 000

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	52 066
Kundfordringar	13 500	13 500
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	13 500	65 566

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	18 317	19 207
Skattekonto	1 114	1 114
Summa övriga fordringar	19 431	20 321

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Företagskonto	41 445	41 445
Transaktionskonto	536 207	268 332
Summa kassa och bank	577 652	309 777

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	4 388 678	4 488 862
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-100 184	-100 184
Långfristig skuld vid årets slut	4 288 494	4 388 678

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,34%	2021-01-30	767 692,00	8 144,00	759 548,00
STADSHYPOTEK	1,34%	2022-03-01	226 991,00	5 132,00	221 859,00
STADSHYPOTEK	1,64%	2022-01-30	921 188,00	9 776,00	911 412,00
STADSHYPOTEK	1,50%	2021-03-01	226 991,00	5 132,00	221 859,00
STADSHYPOTEK	1,85%	2022-12-30	1 155 000,00	60 000,00	1 095 000,00
STADSHYPOTEK	2,02%	2023-01-30	1 191 000,00	12 000,00	1 179 000,00
Summa			4 488 862,00	100 184,00	4 388 678,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 108 184 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 15 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	7 551	6 820
Avräkning hyror och avgifter	0	540
Summa övriga skulder	7 551	7 360

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner	2 496	4 278
Upplupna sociala avgifter	1 784	1 000
Upplupna räntekostnader	9 548	9 799
Upplupna elkostnader	21 038	23 522
Upplupna vattenavgifter	0	13 982
Upplupna kostnader för renhållning	0	5 567
Upplupna revisionsarvoden	0	5 000
Upplupna styrelsearvoden	5 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 688	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 275	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	93 023	85 811
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	139 852	148 958

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	4 569 500	4 569 500

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

Nyköping 2020-05-20
Ort och datum

Agneta Hagberg
Agneta Hagberg

Anders Karlsson
Anders Karlsson

John Erik Johansson
John Erik Johansson

Valeriya Gullander
Valeriya Gullander

Mari-Louise Johansson
Mari-Louise Johansson

Malin Lind, Riksbyggen
Malin Lind, Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- 05-25

Rolf Hallström
Rolf Hallström
Förtroendevald revisor

Karin Säfström
Karin Säfström
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Tybblegårdarna, organisationsnummer 719000-0153.

Rapport om årsredovisningen

I egenskap av föreningsrevisorer har vi granskat verksamheten i Brf Tybblegårdarna för räkenskapsåret 2019-01-01 till 2019-12-31. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

Uttalanden

Vi bedömer att bostadsrättsföreningens verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Vi finner därför inte anledning till att rikta någon anmärkning mot styrelsens ledamöter.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar den ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Nyköping 2020-05-21



Rolf Hallström
Föreningsrevisor



Karin Säfström
Föreningsrevisor

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 finansieras (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 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.

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.

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.

Riksbyggen

Bostadsrättsförening

Tybblegårdarna

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Rbf Tybblegårdarna 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

