

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Vårdaren 4
Org nr: 726000-1693



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Vårdaren 4 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-10-10. Nuvarande stadgar registrerades 2015-07-08.

Föreningen har sitt säte i Jönköpings kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år. Förändringen beror främst på lägre kostnader för reparationer och avskrivningar. Under 2018 var avskrivningskostnaden hög, eftersom man kompenserade för alltför låga avskrivningar under tidigare år på standardförbättringar.

Driftkostnaderna har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre reparationskostnader. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån och löpande amortering.

Resultatet blev bättre än budgeterat främst pga. de lägre reparationskostnaderna.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 591% till 720%.

I resultatet ingår avskrivningar med 182 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 428 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vårdaren 4 i Jönköpings Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 24 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1958. Fastighetens adress är Hermansvägen 15-17 i Jönköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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
6	12	6	24

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
12	10

Total tomtarea 4 656 m²

Total bostadsarea 1 737 m²

Årets taxeringsvärde 23 349 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 15 917 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
ComHem AB	Kabel-TV

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 16 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Underhållsplan: Under 2012 lånade föreningen upp 1 500 000 kr pga. omfattande underhållsarbete bl.a. ombyggnad av tvättstugor m.m. Arbetena slutfördes under år 2014. Dessa arbeten aktiverades 2013, dvs fastighetens värde skrevs upp och skrivs av på 20 år.

Under nästa verksamhetsår planerar föreningen att renovera balkonger samt att renovera tegelfasad på H15. Dessutom är det planerat att måla källargolv i H17, samt målning av linjer och numrering av P-platser.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mats Lindberg	Ordförande	2020
Alma Sinanovic	Ledamot	2020
John Carlbäck	Ledamot	2020
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anna-Karin Karlén	Suppleant	2020
Frida Hassel	Suppleant	2020
Simon Lagärde	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Auktoriserad revisor	Utsedd av
Peter Sandberg, Vätterstadens Revisionsbyrå AB	Stämman
Föreningsvalda revisorer	Utsedd av
Samir Sabic	Ordinarie Stämman
Jennifer Sturedahl	Suppleant Stämman

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 32 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 33 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2016-01-01 då den höjdes med 4 %.

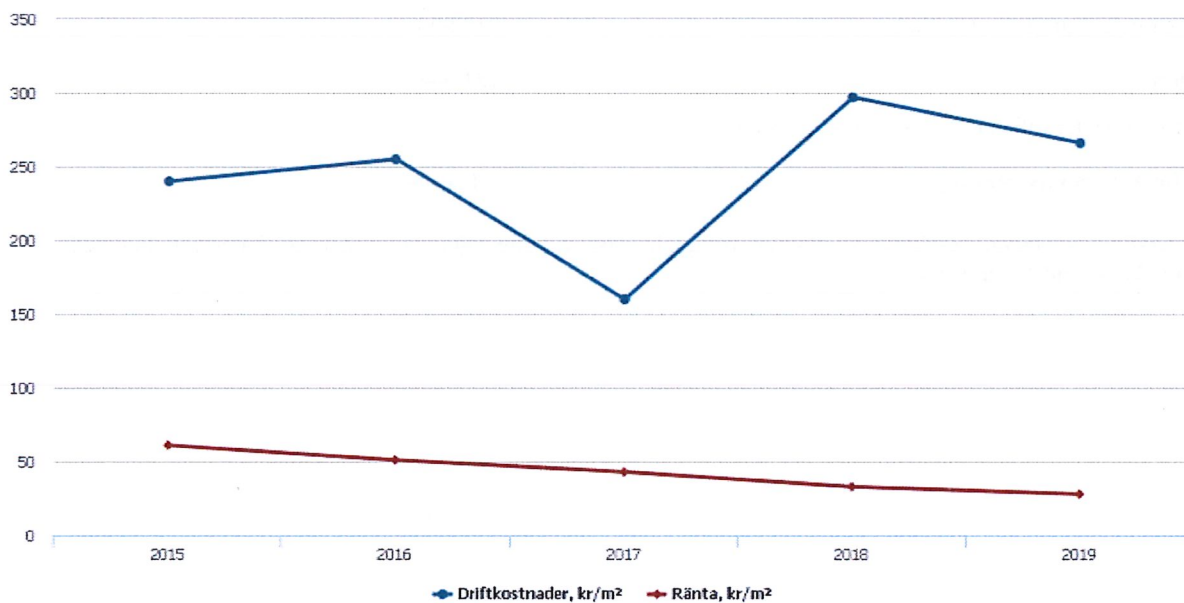
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2020-01-01. Avgifterna för hyra p-plats och hyra garage kommer att höjas med 25 kr per månad fr.o.m. 2020-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 592 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 073	1 071	1 068	1 070	1 030
Resultat efter finansiella poster	246	218	389	290	214
Resultat exklusive avskrivningar	428	358	528	428	352
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	218	148	318	218	182
Balansomslutning	5 750	5 608	5 637	5 435	5 247
Soliditet %	45	42	42	36	32
Likviditet %	720	591	781	465	357
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	592	592	592	592	569
Driftkostnader, kr/m ²	266	297	160	255	240
Ränta, kr/m ²	28	33	43	51	61
Lån, kr/m ²	1 690	1 742	1 787	1 834	1 880



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	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	92 453	2 118 687	90 123	-4 974
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-4 974	4 974
Reservering underhållsfond		210 000	-210 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				246 295
Vid årets slut	92 453	2 328 687	-124 851	246 295

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	85 149
Årets resultat	246 295
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-210 000
Summa	121 444

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	121 444
-----------------------------------	----------------

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	1 072 539	1 071 168
Övriga rörelseintäkter		13 044	10 160
Summa rörelseintäkter		1 085 583	1 081 328
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 3	-461 296	-516 009
Övriga externa kostnader	Not 4	-87 356	-94 056
Personalkostnader	Not 5	-63 930	-59 231
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-181 870	-363 201
Summa rörelsekostnader		-794 452	-1 032 497
Rörelseresultat		291 131	48 831
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 565	5 205
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49 401	-59 010
Summa finansiella poster		-44 836	-53 805
Resultat efter finansiella poster		246 295	-4 974
Årets resultat		246 295	-4 974

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	3 511 889	3 688 280
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	16 437	21 916
Summa materiella anläggningstillgångar		3 528 326	3 710 196
Summa anläggningstillgångar		3 528 326	3 710 196
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3	3
Övriga fordringar		4 483	4 483
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	34 846	47 650
Summa kortfristiga fordringar		39 332	52 136
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		100	100
Summa kortfristiga placeringar		100	100
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	2 181 928	1 845 339
Summa kassa och bank		2 181 928	1 845 339
Summa omsättningstillgångar		2 221 359	1 897 575
Summa tillgångar		5 749 685	5 607 771

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		92 453	92 453
Reservfond		49 100	49 100
Fond för yttre underhåll		2 328 687	2 118 687
Summa bundet eget kapital		2 470 240	2 260 240
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-124 851	90 123
Årets resultat		246 295	-4 974
Summa fritt eget kapital		121 444	85 149
Summa eget kapital		2 591 684	2 345 389
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	2 849 657	2 941 053
Summa långfristiga skulder		2 849 657	2 941 053
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	85 372	85 372
Leverantörsskulder		24 305	77 535
Skatteskulder	Not 12	1 846	896
Övriga skulder		0	660
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	196 822	156 867
Summa kortfristiga skulder		308 345	321 330
Summa eget kapital och skulder		5 749 685	5 607 771

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	50
Standardförbättringar	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 028 592	1 028 592
Hyror, garage	33 439	33 336
Hyror, p-platser	10 656	11 090
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-148	-1 850
Summa nettoomsättning	1 072 539	1 071 168

Not 3 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Reparationer	-15 824	-118 496
Självrisk	-9 300	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-34 538	-33 588
Försäkringspremier	-25 267	-21 823
Kabel- och digital-TV	-18 957	-18 529
Serviceavtal	-6 315	-6 289
Drift och förbrukning, övrigt	-6 620	-3 390
Förbrukningsinventarier	0	-3 495
Fordons- och maskinkostnader	0	-326
Vatten	-60 659	-63 403
Fastighetsel	-18 956	-18 209
Uppvärmning	-212 089	-183 041
Sophantering och återvinning	-36 901	-35 758
Förvaltningsarvode drift	-15 871	-9 663

Summa driftkostnader
-461 296
-516 009
Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-44 116	-43 064
Lokalkostnader	0	-1 150
Arvode, yrkesrevisorer	-27 425	-11 646
Övriga förvaltningskostnader	-6 046	-16 405
Kreditupplysningar	-225	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 744	-6 372
Konsultarvoden	0	-13 869
Bankkostnader	-2 800	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-87 356	-94 056

Not 5 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-48 765	-45 500
Sociala kostnader	-15 165	-13 731
Summa personalkostnader	-63 930	-59 231

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-64 463	-64 463
Avskrivningar tillkommande utgifter	-111 928	-293 259
Avskrivning Maskiner och inventarier	-5 479	-5 479
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-181 870	-363 201

Not 7 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	3 223 144	3 223 144
Mark	532 000	532 000
Tillkommande utgifter	2 650 313	2 178 737
	6 405 457	5 933 881
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	471 576
	0	471 576
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	6 405 457	6 405 457
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 103 621	-2 039 158
Tillkommande utgifter	-613 556	-320 297
	- 2 717 177	- 2 359 455
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-64 463	-64 463
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-111 928	-293 259
	- 176 391	- 357 722
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 2 893 568	- 2 717 177
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 511 889	3 688 280
Varav		
Byggnader	1 055 060	1 119 523
Mark	532 000	532 000
Tillkommande utgifter	1 924 829	2 036 757
Taxeringsvärden		
Bostäder	23 200 000	15 767 000
Lokaler	149 000	150 000
Totalt taxeringsvärde	23 349 000	15 917 000
<i>varav byggnader</i>	<i>13 549 000</i>	<i>11 150 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 800 000</i>	<i>4 767 000</i>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	99 243	71 848
	99 243	71 848
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	27 395
	0	27 395
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	99 243	99 243
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-77 327	-71 848
	- 77 327	- 71 848
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-5 479	-5 479
	- 5 479	- 5 479
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-82 806	-77 327
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 82 806	- 77 327
Restvärde enligt plan vid årets slut	16 437	21 916
Varav		
Inventarier och verktyg	16 437	21 916

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	30 038	24 070
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	11 029
Förutbetald vattenavgift	0	5 468
Förutbetald renhållning	0	2 345
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 808	4 738
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 846	47 650

Not 10 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	7 729	7 729
Bankmedel	1 964 588	1 459 213
Transaktionskonto	209 611	378 397
Summa kassa och bank	2 181 928	1 845 339

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	2 935 029	3 026 425
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-85 372	-85 372
Långfristig skuld vid årets slut	2 849 657	2 941 053

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,70%	2020-04-30	309 671,00	0,00	7 076,00	302 595,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2021-09-01	270 204,00	0,00	21 200,00	249 004,00
STADSHYPOTEK	1,68%	2022-09-30	1 012 000,00	0,00	23 000,00	989 000,00
STADSHYPOTEK	1,64%	2023-04-30	707 186,00	0,00	0,00	707 186,00
STADSHYPOTEK	1,59%	2023-06-01	353 900,00	0,00	10 000,00	343 900,00
STADSHYPOTEK	1,64%	2024-01-30	373 464,00	0,00	30 120,00	343 344,00
Summa			3 026 425,00	0,00	91 396,00	2 935 029,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 85 372 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 341 488 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 2 508 169 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 12 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	0	896
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	34 538	0
Debiterad preliminärskatt	-32 692	0
Summa skatteskulder	1 846	896

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	13 800	12 194
Upplupna räntekostnader	3 183	6 432
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	938	0
Upplupna värmekostnader	31 492	34 465
Upplupna revisionsarvoden	20 000	12 000
Upplupna styrelsearvoden	47 400	45 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 326	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	77 683	46 276
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	196 822	156 867

Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	3 529 000	3 529 000

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Jönköping 2020-02-25
Ort och datum

Mats Lindberg
Mats Lindberg

Alma Sinanovic
Alma Sinanovic

John Carlback
John Carlback

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-13

Vätterstadens Revisionsbyrå AB

Peter Sandström
Peter Sandström
Auktoriserad revisor

Samir Sabic
Samir Sabic
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vårdaren 4
Org.nr. 726000-1693

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vårdaren 4 för år 2019.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Vårdaren 4 för år 2019.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Jönköping den 13 mars 2020



Peter Sandberg

Auktoriserad revisor



Samir Sabic

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).

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsföreningens 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.

BRF Vårdaren 4

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Vårdaren 4 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

