

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Cronhawn
Org nr: 735000-0811



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 överlätas 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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Cronhawn 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 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.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1955-02-28.

Nuvarande stadgar registrerades 2015-05-18.

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år p.g.a. fasadunderhållskostnader

Driftkostnaderna utan underhåll i föreningen har minskat jämfört med föregående år.
Räntekostnaderna har ökat, p.g.a. nya lån till pågående balkongprojekt.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 212% till 258%.

I resultatet ingår avskrivningar med 318 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 055 tkr.
Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Rugen 53 i Karlskrona Kommun.

På fastigheten finns 1 byggnad med 62 lägenheter samt 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1953-1954.

Fastighetens adress är V. Vittusgatan 14 och N. Möllebacksgård 1 A-B i Karlskrona.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Användning	Antal
1 rum och kokvrå	8	Antal förråd	24
1 rum och kök	4	Antal p-platser	9
2 rum och kök	17		
3 rum och kök	28		
4 rum och kök	5		

Total tomtarea 1 607 m²

Total bostadsarea 4 215 m²

Total lokalarea 74 m²

Årets taxeringsvärde 52 826 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 44 650 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,10 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning, uppdatering underhållsplan	Riksbyggen
Elleverans	Affärsverken AB
Fjärrvärmeleverans	Affärsverken AB
Sophantering	Affärsverken AB
Bredband	Affärsverken AB
Hisservice	Kone Hissar AB
Utförlig kontroll av hissarnas funktion främst ur säkerhetssynpunkt samt utfärdar tillståndsbevis	Kiwa AB
Service och skötsel av värmeanläggning	Schneider Electric
Kabel-TV och bredband	Com Hem AB
Nödtelefoner i hissar	Telia
Porttelefon	Telia
Uthyrning del av pannrum för teknikbod	Telenor

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 103 tkr och planerat underhåll för 2 217 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	31 641
Tak och fasadrenovering	2 185 353

Planerat underhåll

	År
Underhåll av entréer	2020

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Göran Johansson	Ordförande	2021
Emma Sundh	Sekreterare	2020
Kenneth Johansson	Vice ordförande	2020
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	
Birgitta Jönsson	Suppleant	
Lars-Erik Enarsson	Suppleant	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Göran Redéen	Föreningsvald revisor
Ann-Christine Hjortsberg	Föreningsvald revisor

Revisorsuppleant

Ing-Britt Dahlskog

Styrelsesuppleanter

Rolf Larsson, sammankallande
Nils Gustavsson

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av Göran Johansson, Kenneth Johansson och Emma Sundh två i förening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 79 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 79 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2014-01-01 då den höjdes med 2 %.

Årsavgift för lokal ändrades 2018-01-01 då den höjdes med 3 %.

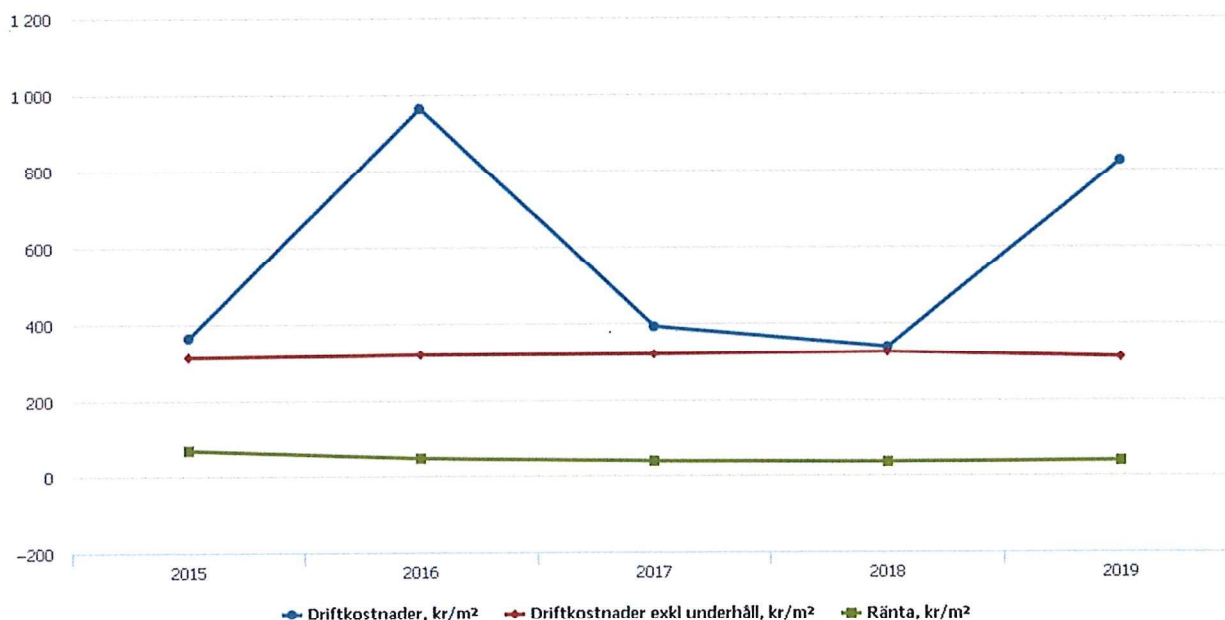
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 697 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 994	3 003	2 989	3 020	3 021
Resultat efter finansiella poster	-1 373	810	547	-1 986	421
Årets resultat	-1 373	810	547	-1 986	421
Resultat exklusive avskrivningar	-1 055	1 128	865	-1 668	739
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 955	-482	65	-2 318	259
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	210	187	187	152	112
Balansomslutning	20 989	14 158	13 873	13 917	15 844
Soliditet %	20	16	16	12	23
Likviditet %	258	212	135	95	272
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	697	697	697	697	697
Driftkostnader, kr/m ²	825	337	391	962	363
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	309	323	318	317	311
Ränta, kr/m ²	38	35	38	46	67
Underhållsfond, kr/m ²	19	326	153	40	510
Lån, kr/m ²	3 495	2 406	2 486	2 566	2 645



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	118 260		1 397 037	632 053	809 568
Disposition enl. årsstämmobeslut				809 568	-809 568
Reservering underhållsfond			900 000	-900 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-2 216 994	2 216 994	
Nya insatser och upplåtelseavgifter		2 560 000			
Årets resultat					-1 373 396
Vid årets slut	118 260	2 560 000	80 043	2 758 615	-1 373 396

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 441 621
Årets resultat	-1 373 396
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-900 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 216 994
Summa	1 385 219

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 385 219**

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	2 994 428	3 003 314
Övriga rörelseintäkter	65 819	43 947
Summa rörelseintäkter	3 060 246	3 047 261
Rörelsekostnader		
Driftkostnader Not 2	-3 540 548	-1 443 650
Övriga externa kostnader Not 3	-183 246	-123 824
Personalkostnader Not 4	-230 790	-204 434
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar Not 5	-317 989	-317 998
Summa rörelsekostnader	-4 272 573	-2 089 907
Rörelseresultat	-1 212 326	957 354
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 744	1 838
Räntekostnader och liknande resultatposter	-162 814	-149 624
Summa finansiella poster	-161 070	-147 786
Resultat efter finansiella poster	-1 373 396	809 568
Årets resultat	-1 373 396	809 568

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter		10 000	10 000
Summa immateriella anläggningstillgångar		10 000	10 000
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	11 500 286	11 818 275
Pågående balkongprojekt		3 878 428	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 378 714	11 818 275
Summa anläggningstillgångar		15 388 714	11 828 275
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		501 263	0
Övriga fordringar		14 620	18 860
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	99 343	80 149
Summa kortfristiga fordringar		615 226	99 009
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 984 663	2 230 479
Summa kassa och bank		4 984 663	2 230 479
Summa omsättningstillgångar		5 599 889	2 329 487
Summa tillgångar		20 988 603	14 157 763

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 678 260	118 260
Reservfond		127 213	127 213
Fond för yttre underhåll		80 044	1 397 037
Summa bundet eget kapital		2 885 516	1 642 510
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 758 615	632 053
Årets resultat		-1 373 396	809 568
Summa fritt eget kapital		1 385 219	1 441 621
Summa eget kapital		4 270 735	3 084 131
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 8	14 546 110	9 976 480
Summa långfristiga skulder		14 546 110	9 976 480
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 8	442 620	342 620
Leverantörsskulder		190 645	206 829
Övriga skulder		158 225	176 338
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 9	1 380 267	371 364
Summa kortfristiga skulder		2 171 758	1 097 151
Summa eget kapital och skulder		20 988 603	14 157 763

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
Ombyggnad	Linjär	67
Tvättstuga	Linjär	50
Panncentral/värmesystem	Linjär	50
Fjärrvärmeinstallation	Linjär	25
Installation av bredband	Linjär	10
Installation av porttelefon	Linjär	10
Fönsterbyte	Linjär	50
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-2 216 994	-59 156
Reparationer	-102 936	-35 923
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-89 634	-86 389
Försäkringspremier	-46 721	-41 103
Kabel- och digital-TV	-83 959	-83 216
Serviceavtal	-38 712	-26 495
Obligatoriska besiktningar	-12 292	-37 702
Bevakningskostnader	-2 856	0
Statuskontroll	0	-68 438
Drift och förbrukning, övrigt	0	-54 250
Förbrukningsinventarier	-8 900	-4 274
Vatten	-212 217	-204 791
Fastighetsel	-94 088	-88 665
Uppvärmning	-581 209	-604 802
Sophantering och återvinning	-43 130	-43 070
Förvaltningsarvode drift	-6 900	-5 376
Summa driftkostnader	-3 540 548	-1 443 650

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Studieverksamhet	0	-1 200
Förvaltningsarvode administration	-84 947	-82 804
IT-kostnader	-8 550	-8 385
Övriga förvaltningskostnader	-1 606	-10 871
Inkassokostnad	-225	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 279	-9 323
Möteskostnad	-3 173	0
Kontorsmateriel	-4 794	0
Telefon och porto	-10 451	-9 151
Bankkostnader, pantbrev	-63 220	-2 090
Summa övriga externa kostnader	-183 246	-123 824

Not 4 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Lön till kollektivanställda	-127 045	-105 839
Styrelsearvoden	-40 000	-40 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 000	-8 000
Pensionskostnader	-6 889	0
Sociala kostnader	-48 856	-50 595
Summa personalkostnader	-230 790	-204 434

**Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-57 374	-57 373
Avskrivning Om- och tillbyggnader	0	-177 290
Avskrivningar tillkommande utgifter	-260 615	-83 335
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-317 989	-317 998

Not 6 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	2 868 681	2 868 681
Mark	94 000	94 000
Standardförbättringar	15 436 086	15 436 086
	18 398 767	18 398 767
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	18 398 767	18 398 767

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-2 604 607	-2 547 234
Standardförbättringar	-3 975 885	-3 715 260
	-6 580 492	-6 262 494

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-57 374	-57 373
Årets avskrivning standardförbättringar	-260 615	-260 625
	-317 989	-317 998

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-6 898 481	-6 580 492
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	264 074	264 074
Mark	94 000	94 000
Standardförbättringar	11 199 586	11 460 201

Taxeringsvärden

Bostäder	52 400 000	44 400 000
Lokaler	426 000	250 000

Totalt taxeringsvärde

	52 826 000	44 650 000
<i>varav byggnader</i>	<i>36 160 000</i>	<i>30 057 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>16 666 000</i>	<i>14 593 000</i>

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	44 560	46 721
Förutbetalt förvaltningsarvode	21 237	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 106	20 988
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	673	673
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 767	11 767
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	99 343	80 149

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	14 988 730	10 319 100
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-442 620	-342 620
Långfristig skuld vid årets slut	14 546 110	9 976 480

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,24%	2020-06-17	2 025 000,00	0,00	180 000,00	1 845 000,00
SWEDBANK	0,99%	2020-10-28	3 895 500,00	0,00	36 750,00	3 858 750,00
SWEDBANK	1,56%	2021-09-24	1 208 600,00	0,00	73 620,00	1 134 980,00
STADSHYPOTEK	1,39%	2022-10-30	3 190 000,00	0,00	40 000,00	3 150 000,00
SWEDBANK	1,10%	2026-09-25	0,00	5 000 000,00	0,00	5 000 000,00
Summa			10 319 100,00	5 000 000,00	330 370,00	14 988 730,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 442 620 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 442 620 kr årligen

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner	9 695	7 602
Upplupna sociala avgifter	13 000	13 000
Upplupna räntekostnader	42 729	17 910
Upplupna kostnader för fasadunderhåll	928 226	0
Upplupna elkostnader	8 158	7 896
Upplupna värmekostnader	84 170	90 065
Upplupna kostnader för renhållning	3 659	3 713
Upplupna revisionsarvoden	8 000	8 000
Upplupna styrelsearvoden	40 000	40 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	242 631	183 178
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 380 267	371 364

Not Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	16 379 000	13 389 000

Styrelsens underskrifter

Karlskrona 20200225
Ort och datum

Göran Johansson
Göran Johansson

Kenneth Johansson
Kenneth Johansson

Birgitta Jönsson
Birgitta Jönsson ersätter Emma Sundh

Vår revisionsberättelse har lämnats 27/2-20

Göran Redéen
Göran Redéen

Ann-Christin Hjortsberg
Ann-Christin Hjortsberg

Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Cronhawn

Org nr 735000-0811

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2019-01-01--2019-12-31. Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

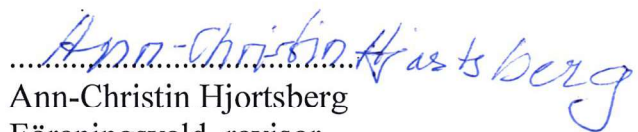
Vi tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs.
- att överskottet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Karlskrona den 27/2 2020



Göran Redéen
Föreningsvald revisor



Ann-Christin Hjortsberg
Föreningsvald 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 bostadsrättsförenings ränteutgifter 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 Cronhawen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Cronhawen 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

 **Riksbyggen**
Rum för hela livet