
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Fören
Org nr: 773200-3376



Hej!

Ännu ett verksamhetsår i brf Fören har vi nu lagt till alla de andra. Vi, dvs vår förening, tillhör ju veteranerna i stadsdelen Orrholmen. En stadsdel som nu börjar formas till något helt annat. Vår närmaste granne, Orrholmsstrand, har vi, på mycket nära håll, sett växa upp i höjden. Men, vi har också sett hur KF:s byggnader jämnats med marken för att bereda plats för nya bostadshus, affärer och serviceinrättningar. Om några år kommer vi kanske att få svårt att känna igen oss. En sak är dock säker, brf Fören kommer även i framtiden att vara en del av den stadsdelskaraktär som skapades i mitten av 1960-talet. Det är med viss stolthet och nöjdhet, som jag uttrycker att vi är en del, ja en stor del, av den. För att fortsätta med det som vi kan känna stolthet över, så konstaterar jag att vi är en förening som

- har alla stora renoverings-objekt bakom oss,
- har nyanlagda rabatter med vackra växter,
- har en fin gästlägenhet att hyra vid behov,
- egenproducerar en stor del av den el som vi tillsammans konsumerar,
- har härliga grönytor med gott om utrymme till närmaste grannhus,
- har en mycket låg belåning,
- är attraktiv för andra när en lägenhet blir ledig,

- har en vältrimmad uppvärmningsanläggning i våra hus,
- har nyligen fått kantsten i granit som står emot väder, vind och hårda schaktblad från snöröjare,
- har eget gym, pingisrum och bastu,
- erbjuder laddplatser till dem av oss som redan har eller inom kort kommer att skaffa el- eller elhybridbilar,
- har ett fantastiskt läge intill en vattenspegel, Mariebergsviken,
- har en mycket låg månadsavgift,

Till nyheterna hör också en cykelreparationsplats med tillhörande verktygssats i källaren till Tg 34 (i snickarverkstaden med ingång på gaveln av huset).

Det är lätt att bli hemmablind och i vardagen glömma alla dessa fördelar med att vara en del av denna bostadsrättsförening. Jag hoppas att alla kan känna samma stolthet som jag gör. Men, den som slutar att vilja bli bättre, slutar snart att vara bra. Så, därför har jag en önskan och en vädjan till alla medlemmar: "Kom med idéer och förslag till hur vi kan höja trivsselfaktorn än mer i framtiden!" Det behöver inte vara investeringar av olika slag. Det kan vara enkla förslag på hur vi tillsammans gör att trivsselfaktorn stiger ännu mer. Men, visst, alla förslag är välkomna.

Tack för 2019 och tack för förtroendet att, tillsammans med er alla, få leda förvaltningen och utvecklingen av vår bostadsrättsförening.

Thomas

PLANERINGS- OCH STYRINSTRUMENT

Föreningen har arbetat fram planerings- och styrinstrument för verksamheten. Dessa instrument är avsedda att användas av styrelse och förvaltning både i den löpande förvaltningen och i den långsiktiga planeringen.

FÖRENINGENS BOENDEVISION

----- *Bästa boendet för var tid* -----

Verksamhetsidé

Vi skall **förvalta, underhålla och vidareutveckla boendet** för medlemmarna i föreningen.

Verksamhetsplan

Det är föreningens övergripande styrinstrument där syfte, mål, strategi samt handlingsplan anges. Verksamhetsplanen revideras årligen och en ny handlingsplan fastställs varje år.

Underhållsplan

I underhållsplanen ingår föreningens planerade underhåll. Det planerade underhållet syftar till att erhålla lång livslängd på föreningens tillgångar. Föreningen har en långsiktig underhållsplan som sträcker sig fram till 2025. Samtliga åtgärder som noterats i underhållsplanen är genomförda.

Investeringsplan

Framtida ny- och reinvesteringar finns med i investeringsplanen. Planen syftar till att erhålla planmässighet även för denna typ av åtgärder som ofta uppgår till stora belopp. Investeringsplanen revideras årligen. För närvarande planeras inga investeringskrävande projekt för det kommande verksamhetsåret.

Finansieringsplan

Denna plan visar föreningens långsiktiga ekonomiska utveckling, bl.a. mot bakgrund av de åtgärder som återfinns i underhållsplan och investeringsplan. Även andra faktorer som påverkar vår ekonomi såsom beräknade intäkts- och kostnadsökningar återfinns i planen. Finansieringsplanen är flerårig och revideras årligen. Den utgör ett viktigt instrument för att styrelsen skall kunna fatta långsiktigt korrekta beslut. Föreningen kommer under kommande verksamhetsår att ha ett starkt positivt kassaflöde och kommer att ha en mycket god likviditet vid slutet av nästa verksamhetsår.

Styrelsen och medlemmarnas engagemang och delaktighet

Styrelsen är för närvarande föreningens enda verksamma organ. Styrelsens mening är, att ett ökat medlemsengagemang är positivt och önskvärt. Styrelsen återkommer i frågan vid kommande föreningsstämma.

Ledord

I varje beslut som styrelsen tar, beaktas föreningens ledord:

Trivsel

Trygghet

Ekonomi

UPPFÖLJNING AV FÖRBRUKNING FJÄRRVÄRME, VATTEN, EL, MÅNADSAVGIFTER, FÖRSÄLJNINGSPRISER OCH KAPITALKOSTNADER

Förbrukning av fjärrvärme, vatten och el

Föreningen har under de senaste sju åren haft ett energioptimeringsavtal med HSB. Detta avtal har inneburit en besparing inom de tre stora förbrukningsposterna med 14 - 18%:s lägre förbrukning idag. Besparingen i pengar kan räknas till ännu större differens, då taxorna gått upp för såväl fjärrvärme som vatten. När det gäller vatten, så har taxorna ökat dramatiskt. Detta pga att Karlstads kommun behöver reinvestera i nytt ledningsnät.

Förbrukning	2011	2019	Besparing	Differens
Fjärrvärme (kwh)	1 210 767	946 470	264 297	-22%
Vatten (kubikmeter)	11 225	9 505	1 720	-15%

(på grund av övergång till IMD, utgår statistikuppgiften för el)

Månadsavgifter

Månadsavgifterna har varit oförändrade under de senaste **tolv** åren. Under samma period har hyresrätter i Karlstad (ingen höjning för KBAB:s hyresrätter under 2017) utvecklats enligt följande:

Hyreshöjningar i Karlstad

År	Hyreshöjning (%)	Kommentarer
2008-2020	18,21 %	KBAB:s förhandling med Hyresgästföreningen

Månadsavgift 2020

Mot bakgrund av ovanstående beskrivning av våra största omkostnaders utveckling och det i övrigt starka kassaflödet har styrelsen för avsikt att på årsstämman **föreslå oförändrad månadsavgift även för det kommande året.**

Lägenhetsöverlåtelse

Under året har 4 lägenhetsförsäljningar skett

Några av lägenheterna har också helt eller delvis bytt ägare, men då inom familjen och till annat försäljningspris än marknadspris.

Lägenhetstyp	3-rumslägenhet, 83 kvm	4-rumslägenhet, 98 kvm
Försäljningspris/kvm, 2010	-	14 030 – 15 612 SEK
Försäljningspris/kvm, 2011	17 048 – 17 711 SEK	14 031 – 15 255 SEK
Försäljningspris/kvm, 2012	17 229 – 17 470 SEK	13 776 – 14 694 SEK
Försäljningspris/kvm, 2013	16 265 – 19 578 SEK	14 796 – 17 347 SEK
Försäljningspris/kvm, 2014	-	17 857 – 21 938 SEK
Försäljningspris/kvm, 2015	25 904 SEK	17 857 – 20 408 SEK
Försäljningspris/kvm, 2016	20 602 – 21 928 SEK	21 429 – 23 980 SEK
Försäljningspris/kvm, 2017	27 410 – 29 699 SEK	
Försäljningspris/kvm, 2018	21 987 – 31 325 SEK	
Försäljningspris/kvm, 2019	31 325 SEK	18 878 – 27 602 SEK

Lån

Föreningen har följande lån och räntekostnad:

Långivare	Ingående Balans (Kronor)	Ränta (%)	Konvertering	Utgående balans (Kronor)
Nordea	8 000 000	1,22	Rörligt	8 000 000

Kapitalkostnader

År	2018	2019
Räntekostnad fastighetslån (kronor)	56 141	77 768

FAKTA OM FÖRENINGEN

Organisationstillhörighet

Föreningen är ansluten till Bostadsrätterna (tidigare Sveriges Bostadsrätters Centralorganisation). Det ger föreningen kostnadsfri rådgivning, juridiskt stöd vid tvister, en "röst i riksdagen" som intressebevakare, enkel möjlighet att skapa en egen hemsida. Det ger Dig som bostadsrättsinnehavare en tidning (4 ggr/år), en rad medlemsförmåner (se www.sbc.se),

Försäkringar

Fastigheten är numera fullvärdesförsäkrad i försäkringsbolaget Länsförsäkringar Värmland. Föreningens försäkring omfattar bostadsrättstillägg.

INVESTERINGAR, FÖRBÄTTRINGAR OCH UNDERHÅLL I OCH OMKRING FASTIGHETERNA UNDER DET GÅNGNA ÅRET

Solceller

Solceller är nu installerade på taken på samtliga huskroppar.

Laddstolpar

Nu finns fyra laddstationer med vardera två uttag.

Rabatterna och kantsten

Runt Förens nya rabatter har också ny kantsten uppförts.

Cykelverkstad

En cykelverkstad försedd med diverse verktyg har iordningställts på Tg 34.

Källarfönstren

Samtliga källarfönster har renoverats och målats.

Värmesystemet

Expansionskärl har bytts på värmesystemet.

Bihotell

Några bihotell för solitärbin har satts upp på Tg 34.

Radon

Radongränsen har mätts och befunnits ligga under det tillåtna.

Aktiviteter

Vår- och höststädning

Två städdagar har genomförts med många deltagare. Ett gott och välbehövligt arbete, som skedde under trivsamma former. Vi hoppas på ett ännu större deltagande kommande år.

Förenforum

Ett förenforum har hållits för att informera om solceller och laddstolpar.

Lucia

Många kom och firade Lucia med glögg, lussekatter, pepparkakor och godis.

Styrelsemöten

Styrelsen har haft 11 protokollförda styrelsemöten.

Övrigt

Frisersalongen, Salong SEMA har från den 1 november övergått i ny ägo.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Fören får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1966-01-25. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1970-12-30 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-08.

Föreningen har sitt säte i Karlstads kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år p.g.a. större underhåll.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 188% till 84%.

I resultatet ingår avskrivningar med 635 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 311 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fören 2 i Karlstads Kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 108 lägenheter samt 4 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1967. Fastigheternas adress är Näbbgatan 2 - 6 samt Tullhusgatan 14 - 40 i Karlstad.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Värmland.

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Karlstads kommun. Avtalet gäller oförändrat i 20 år 2027-12-31 med en årlig avgäld på 374 068 kr.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
3 rum och kök	54
4 rum och kök	54

RE M

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	4
Antal p-platser	114

Total tomtarea	19 997 m ²
Bostäder bostadsrätt	9 774 m ²
Total bostadsarea	9 774 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 408 m²

Årets taxeringsvärde	107 823 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	96 799 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 4,7 % av föreningens nettoomsättning.

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 104 tkr och planerat underhåll för 1 217 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.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan upprättades år 2014 och omfattar kommande 10 års period. Föreningen har utfört ett antal underhållsåtgärder i förtid, vilket innebär att underhållsbehovet för de kommande åren är låga. För perioden 2020 till 2024 uppgår underhållet till 534 tkr.

76

A

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Balkongrenovering	2002
Säkerghetsdörrar	2006
Miljöstation	2010
Motorvärmare	2010
Värmeanläggning	2010
Bredband	2010
Relining av stammar	2011
Utomhusbelysning	2012
Kodlås och porttelefon	2013
Gym och bastu	2015
Två grillplatser med fasta grillplatser	2015
Målning av hussocklar	2015
Målning av trapphus samt byte av handledare	2016
Fortsatt byte av belysning i trapphus	2016
Ventilationsarbeten i vissa lokaler.	2016
Gästlägenhet	2017
Byte av handledare i trapphus	2017
Ventilationsaggregat	2018

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder	4 199
Gemensamma utrymmen	6 184
Installationer	207 044
Huskropp utvändigt	173 853
Markytor	825 772

Arbete med nya rabatter - kantsten har slutfört under året. Renovering av källarfönster.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Thomas Sigfridson	Ordförande	2021
Lena Agnred	Sekreterare	2020
Sara Kvarnlöf	Kassör	2021
Ulf Blixt	Ledamot	2020
Bo Lång	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kristina Ahlberg	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2020
Mats Rudqvist	Förtroendevald revisor	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anette Rinne Edgren	2020
Grete Hagli Brolinson	2020

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 166 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 166 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2006-01-01.

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

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 435 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. *pe* *R*

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	5 314	4 678	4 651	4 581	4 600
Resultat efter finansiella poster	-324	692	-142	-483	347
Årets resultat	-324	692	-142	-483	347
Resultat exklusive avskrivningar	311	1 127	529	189	1 059
Balansomslutning	16 695	17 017	15 862	16 103	16 804
Soliditet %	45	46	45	45	46
Likviditet %	244	190	401	334	265

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 av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 308 834	3 714 444	2 116 863	673 435
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				
Disposition enl. årsstämmobeslut			673 435	-673 435
Reservering underhållsfond				
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 217 052	1 217 052	
Nya insatser och upplåtelseavgifter				
Överföring från uppskrivningsfonden				
Årets resultat				-323 818
Vid årets slut	1 308 834	2 497 392	4 007 350	-323 818

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 007 350
Årets resultat	-323 818
Summa	3 683 532

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **3 683 532**

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

pe
X

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 313 970	4 678 140
Övriga rörelseintäkter	Not 3	79 136	18 804
Summa rörelseintäkter		5 393 106	4 696 944
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 556 197	-3 195 832
Övriga externa kostnader	Not 5	-198 740	-180 428
Personalkostnader	Not 6	-251 372	-156 523
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-634 945	-434 710
Summa rörelsekostnader		-5 641 254	-3 967 493
Rörelseresultat		-248 148	729 451
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 098	125
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-77 768	-56 141
Summa finansiella poster		-75 670	-56 016
Resultat efter finansiella poster		-323 818	673 435
Årets resultat		-323 818	673 435

PE K

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	12 379 039	12 552 392
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	1 696 054	1 387 396
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	1 612 035	827 191
Summa materiella anläggningstillgångar		15 687 128	14 766 979
Summa anläggningstillgångar		15 687 128	14 766 979
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	98 452	1 800
Övriga fordringar	Not 14	38 230	37 944
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	405 847	337 878
Summa kortfristiga fordringar		542 529	377 622
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	464 882	1 853 234
Summa kassa och bank		464 882	1 853 234
Summa omsättningstillgångar		1 007 411	2 230 856
Summa tillgångar		16 694 538	16 997 835

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 308 834	1 308 834
Fond för yttre underhåll	2 497 392	3 714 444
Summa bundet eget kapital	3 806 226	5 023 278
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	4 007 350	2 116 863
Årets resultat	-323 819	673 435
Summa fritt eget kapital	3 683 532	2 790 298
Summa eget kapital	7 489 758	7 813 577
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	8 000 000
Summa långfristiga skulder	8 000 000	8 000 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	Not 18	351 958
Skatteskulder	Not 19	12 706
Övriga skulder	Not 20	8 245
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	831 871
Summa kortfristiga skulder	1 204 780	1 184 258
Summa eget kapital och skulder	16 694 538	16 997 835

 PE
 R

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-323 818	673 435
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	634 945	434 710
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	311 127	1 108 145
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-164 907	-241 023
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	20 522	462 738
Kassaflöde från den löpande verksamheten	166 742	1 329 860
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	-1 555 094	-2 229 716
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 555 094	- 2 229 716
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	0	0
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	-1 388 352	- 899 856
Likvidamedel vid årets början	1 853 234	2 753 090
Likvidamedel vid årets slut	464 882	1 853 234
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

0
PE
R

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	25 - 50
Tillkommande utgifter	Linjär	20 - 60
Markanläggningar	Linjär	10 - 20
Inventarier	Linjär	5 - 10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

PG R

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 248 072	4 248 072
Hyror, bostäder	198 423	192 828
Hyror, lokaler	276 401	214 560
Hyror, garage	845	0
Hyror, p-platser	40 500	7 800
Hyror, övriga	218 180	48 780
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-34 015	-30 900
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 000	-6 000
Rabatter	-10 750	0
Elavgifter	379 314	0
Sophämningsavgifter	3 000	3 000
Summa nettoomsättning	5 313 970	4 678 140

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	18 775	18 941
Fakturerade kostnader	780	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	-137
Övriga rörelseintäkter	18 003	0
Försäkringsersättningar	41 576	0
Summa övriga rörelseintäkter	79 136	18 804

PE

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-1 217 052	-141 697
Reparationer	-103 757	-212 671
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-166 706	-162 386
Tomträttsavgäld	-374 068	-374 068
Försäkringspremier	-99 183	-101 331
Kabel- och digital-TV	-377 922	-377 922
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 406	0
Obligatoriska besiktningar	0	-30 213
Övriga utgifter, köpta tjänster	-36 424	-17 507
Snö- och halkbekämpning	-78 064	-72 680
Drift och förbrukning, övrigt	-37 763	-9 487
Förbrukningsinventarier	-41 976	-14 511
Vatten	-264 288	-271 621
Fastighetsel	-488 291	-140 203
Uppvärmning	-791 884	-814 328
Sophantering och återvinning	-111 681	-120 549
Förvaltningsarvode drift	-361 733	-334 657
Summa driftkostnader	-4 556 197	-3 195 832

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-80 869	-71 736
Lokalkostnader	-7 891	-7 376
IT-kostnader	-13 548	-3 831
Arvode, yrkesrevisor	-11 250	-9 875
Övriga förvaltningskostnader	-29 213	-57 565
Kreditupplysningar	-3 025	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 210	-13 192
Kontorsmateriel	-5 099	-2 107
Telefon och porto	-6 878	-8 896
Tidskrifter och facklitteratur	-189	-189
Medlems- och föreningsavgifter	-7 640	-7 490
Konsultarvoden	-3 296	0
Bankkostnader	-8 433	1 829
Övriga externa kostnader	-4 201	0
Summa övriga externa kostnader	-198 740	-180 428

pe
R

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-113 100	-68 100
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-104 621	-59 976
Övriga kostnadsersättningar	-748	-237
Övriga personalkostnader	0	-800
Sociala kostnader	-32 903	-27 410
Summa personalkostnader	-251 372	-156 523

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-216 124	-216 124
Avskrivning Markanläggningar	-39 374	-24 373
Avskrivningar tillkommande utgifter	-217 856	-62 741
Avskrivning Maskiner och inventarier	-76 724	- 61 864
Avskrivning Installationer	-84 868	-69 609
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-634 945	-434 710

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 983	125
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	115	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 098	125

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-77 768	-54 422
Övriga räntekostnader	0	-1 719
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-77 768	-56 141

 pe
K

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	10 523 064	10 123 164
Tillkommande utgifter	13 826 000	13 826 000
Markanläggning	243 725	176 725
	24 592 789	24 125 889
Årets anskaffningar		
Byggnad	0	399 900
Markanläggning	300 000	67 000
	300 000	466 900
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	24 892 789	24 592 789
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 345 996	-5 129 872
Tillkommande utgifter	-6 576 634	-6 513 893
Markanläggningar	-117 767	-93 394
	-12 040 396	-11 37 159
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-216 124	-216 124
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-217 856	-62 741
Årets avskrivning markanläggningar	-39 373	-24 373
	-473 353	-303 237
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-12 513 749	-12 040 396
Restvärde enligt plan vid årets slut	12 379 040	12 552 393
Varav		
Byggnader	4 960 944	4 793 164
Tillkommande utgifter	7 031 510	7 249 366
Markanläggningar	386 585	509 863
Taxeringsvärden		
Bostäder	107 000 000	95 000 000
Lokaler	823 000	1 799 000
Totalt taxeringsvärde	107 823 000	96 799 000
varav byggnader	71 823 000	67 799 000
varav mark	36 000 000	29 000 000

 96


Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	770 500	770 500
Installationer	1 177 000	241 375
	1 947 500	1 011 875
Årets anskaffningar		
Installationer	470 250	935 625
	470 250	935 625
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 417 750	1 947 500
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-490 496	-428 632
Installationer	-69 609	0
	-560 105	-428 632
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-76 724	-61 864
Installationer	-84 868	-69 609
	-161 592	-131 473
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-567 219	-490 496
Installationer	-154 477	-69 609
	-721 696	-560 105
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-721 696	-560 105
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 696 054	1 387 395
Varav		
Maskiner och inventarier	203 281	280 004
Installationer	1 492 773	1 107 391

Not 12 Pågående ny- och ombyggnationer
 Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	827 191	0
Årets anskaffningar	1 612 035	827 191
Årets aktivering	-770 250	0
Omklassificering underhåll	-56 941	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 612 035	827 191

pe

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Kundfordringar	98 452	1 800
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	98 452	1 800

Not 14 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	38 230	37 944
Summa övriga fordringar	38 230	37 944

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	33 176	32 832
Förutbetalt förvaltningsarvode	44 765	53 957
Förutbetald kabel-tv-avgift	62 987	62 987
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	1 645
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 790	7 640
Förutbetald tomträttsavgäld	93 517	93 517
Upplupna intäkter	163 612	85 300
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	405 847	337 878

Not 16 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	63 102	1 088 575
Transaktionskonto	401 780	764 659
Summa kassa och bank	464 882	1 853 234

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	8 000 000	8 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	8 000 000	8 000 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,75%	2019-04-10	8 000 000	-8 000 000	0	0
NORDEA	0,90%	2020-04-14	0	8 000 000	0	8 000 000
Summa			8 000 000	0	0	8 000 000

*Senast kända räntesatser

Not 18 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	351 958	760 026
Summa leverantörsskulder	351 958	760 026

Not 19 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	12 706	13 270
Summa skatteskulder	12 706	13 270

Not 20 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga skulder	3 220	0
Skuld sociala avgifter och skatter	4 865	39 422
Clearing	160	60
Summa övriga skulder	8 245	39 482

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	16 618	11 638
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	89 302	0
Upplupna elkostnader	179 118	67 775
Upplupna värmekostnader	106 610	121 119
Upplupna kostnader för renhållning	9 437	3 428
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 285	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	421 501	167 520
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	831 871	371 480

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	9 551 000	9 551 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

PE
✓

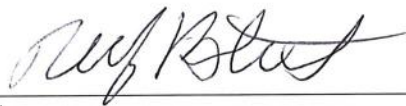
Styrelsens underskrifter

Karlstad 2020-03-23

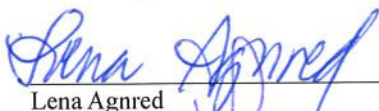
Ort och datum



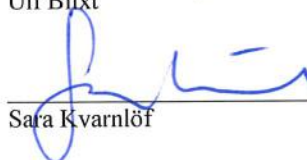
Thomas Sigfridson



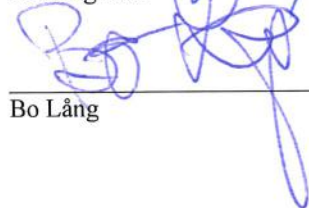
Ulf Blixt



Lena Agnred



Sara Kvarnlöf



Bo Lång

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-23

KPMG AB



Pontus Ericsson
Auktoriserad revisor



Mats Rudqvist
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fören, org. nr 773200-3376

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fören för år 2019.

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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av allmänna uppgifter om brf, en ordlista samt nyckeltal för föreningen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utvärderar, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till

omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

PE K

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad 2020-03-27

KPMG AB



Pontus Ericsson
Auktoriserad revisor



Mats Rundqvist
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t.ex. 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.

Arsavgift

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 planliga 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.

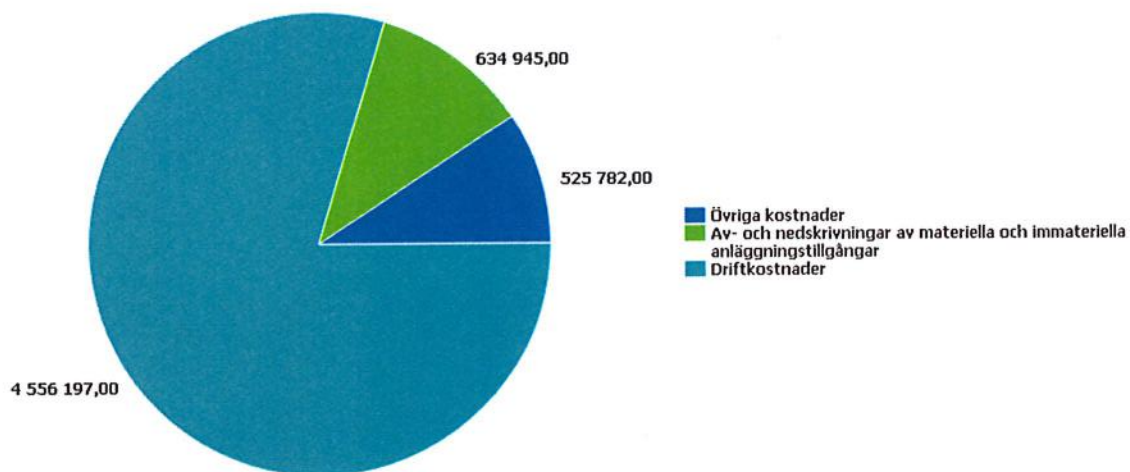
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 556 197	3 195 832
Övriga externa kostnader	198 740	180 428
Personalkostnader	251 372	156 523
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	634 945	434 710
Finansiella poster	75 670	56 016
Summa kostnader	5 716 924	4 023 509



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2019	2018
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	144 723	140 094
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	40 283	14 645
Systematiskt brandskyddsarbete	5 406	0
Inre skötsel/städ, grund	143 296	144 904
Inre skötsel/städ, extra	250	0
Obligatoriska besiktningsskostnader	0	30 213
Övriga utgifter för köpta tjänster	36 424	17 507
Snö- och halkbekämpning	78 064	72 680
Reparation, utgift för materialinköp, bostäder	308	0
Reparation, utgift för materialinköp, installationer	0	815
Reparation, utgift för köpta tjänster, bostäder	5 437	81 236
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	3 370
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	18 915	30 444
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	1 231	1 238
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	1 139	50 619
Rep Installationer köpta tjänster Värme	2 438	1 363
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	0	8 847
Rep Installationer köpta tjänster El	1 178	4 725
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	3 757	22 862
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	2 853	3 369
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	0	1 025
Reparation, utgift för köpta tjänster, garage & p-platser	0	2 756
Vattenskador	66 500	0
Underhåll, utgift för materialinköp, bostäder	399	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, bostäder	3 800	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	6 184	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, installationer	58 402	0
UH Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	35 944	40 110
UH Installationer köpta tjänster Värme	0	2 006
UH Installationer köpta tjänster Ventilation	6 291	99 581
UH Installationer köpta tjänster El	1 413	0
UH Installationer köpta tjänster Tele/TV/Porttelefon	16 918	0
UH Installationer köpta tjänster Låssystem	88 076	0
UH Huskropp köpta tjänster Fönster	154 478	0
UH Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	19 375	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	760 578	0
UH Markytor köpta tjänster Hårdgjorda ytor	65 194	0
Fastighetsel	488 291	140 203
Fjärrvärme	791 884	814 328
Vatten	264 288	271 621
Sophämtning	111 681	120 549
Fastighetsförsäkring	99 183	101 331
Tomträttsavgälder	374 068	374 068
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	377 922	377 922
Arvode för förvaltningsavtal, teknisk förvaltning	18 212	0
Extradebiteringar teknisk förvaltning	1 075	0
Dös-arvoden, drift	13 894	35 014
Övriga fastighetskostnader	37 763	9 487
Fastighetsskatt	166 706	162 386
Förbrukningsinventarier	26 888	2 039
Förbrukningsmaterial	15 088	12 472
Summa driftkostnader	4 556 197	3 195 832

BRF Fören

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Fören 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

