

Brf Gernandtska Lyckan

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för

Brf Gernandtska Lyckan

716421-9755

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-15
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gernandtska Lyckan, 716421-9755, med säte i Lund, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-12-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-04-18 och nuvarande stadgar registrerades 1993-12-01 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Vald t.o.m. föreningsstämman
Mårten Rubin	Ordförande	2020
Amanda Haux	Ledamot	2020
Anna Sz wajcer	Ledamot	2020
William Thorwaldson	Ledamot	2020
Bror Styren	Ledamot	2020
Styrelsesuppleanter		
Olivia Lindén	Suppleant	2020
Ordinarie revisorer		
Janet Werngren	Föreningsvald revisor	2020
Revisorssuppleanter		
Mietek Saklak	Revisorssuppleant	2020
Valberedning		
Kristoffer Cederberg		2020
Kaj Rosengren		2020

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lund Gernandtska Lyckan 5 i Lund kommun med därpå uppförd byggnad med 28 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1929. Fastighetens adresser är Södra Esplanaden 9 A-B och Tullgatan 9.

Föreningen upplåter 28 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
7 st	14 st	7 st

Total tomtarea:	776 kvm
Total bostadsarea:	1 519 kvm
Total lokalarea:	175 kvm

Fastighetsinformation

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Veterankraft AB

Telenor

Telge Energi AB

Krafttringen

Nomor

Fastighetsskötsel & städning

Bredband

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Skadedjursbekämpning

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 123 543 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016-11-25. Avsättning görs årligen enligt stadgarna med 0,3 % av taxeringsvärdet. För 2019 avsätts det 87 078 kr för kommande års underhåll, detta motsvarar 51 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 6 maj 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 5 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 44 medlemmar.

4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 43 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2020 då avgifterna höjdes med 2 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	1 176	1 136	1 046	1 043
Resultat efter finansiella poster	-9	-18	127	34
Förändring av underhållsfond	87	59	77	77
Resultat efter fondförändringar	-96	-77	250	-119
Soliditet %	24	24	22	20
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	588	588	577	577
Årsavgift för lokal, kr / kvm	634	634	622	622
Driftskostnad, kr / kvm	383	379	309	313
Ränta, kr / kvm	59	61	71	88
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	51	45	45	45
Lån, kr / kvm	4 352	4 352	5 069	5 172
Snittränta (%)	1,37	1,40	1,40	1,70

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	3 606 322	347 509	-1 538 073	-17 880
Disposition enligt föreningsstämma			-17 880	17 880
Avsättning till underhållsfond		87 078	-87 078	
Årets resultat				-8 895
Vid årets slut	3 606 322	434 587	-1 643 031	-8 895

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 555 953
Årets resultat före fondförändring	-8 895
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-87 078
Summa över/underskott	-1 651 926

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-1 651 926
-----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 004 400	1 004 400
Övriga rörelseintäkter	3	171 241	131 640
Summa rörelseintäkter		1 175 641	1 136 040
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-123 543	-62 901
Planerat underhåll	5	-	-17 363
Driftskostnader	6	-649 374	-641 937
Övriga kostnader	7	-83 512	-105 624
Personalkostnader	8	-15 770	-15 770
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-212 014	-207 090
Summa rörelsekostnader		-1 084 213	-1 050 685
Rörelseresultat		91 428	85 355
Finansiella poster			
Ränteintäkter		430	124
Räntekostnader		-100 753	-103 359
Summa finansiella poster		-100 323	-103 235
Resultat efter finansiella poster		-8 895	-17 880
Resultat före skatt		-8 895	-17 880
Årets resultat		-8 895	-17 880

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	8 830 047	9 026 540
Inventarier, maskiner och installationer	11	145 115	101 536
		<u>8 975 162</u>	<u>9 128 076</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>8 975 162</u>	<u>9 128 076</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	2 987
Övriga fordringar		34 634	34 238
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	30 845	30 185
		<u>65 479</u>	<u>67 410</u>
Kassa och bank	13	995 821	894 435
Summa omsättningstillgångar		<u>1 061 300</u>	<u>961 845</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>10 036 462</u>	<u>10 089 921</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 606 322	3 606 322
Underhållsfond		434 587	347 509
		<u>4 040 909</u>	<u>3 953 831</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 643 031	-1 538 073
Årets resultat		-8 895	-17 880
		<u>-1 651 926</u>	<u>-1 555 953</u>
Summa eget kapital		<u>2 388 983</u>	<u>2 397 878</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	7 372 161	7 372 161
		<u>7 372 161</u>	<u>7 372 161</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	-	-
Leverantörsskulder		49 039	96 304
Skatteskulder		6 528	3 697
Övriga skulder		445	20 755
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	219 306	199 126
		<u>275 318</u>	<u>319 882</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>10 036 462</u>	<u>10 089 921</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	91 428	85 355
Avskrivningar	212 014	207 090
	303 442	292 445
Erhållen ränta	430	124
Erlagd ränta	-100 753	-103 359
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	203 119	189 210
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	1 930	22 129
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-44 564	63 143
Kassaflöde från den löpande verksamheten	160 485	274 482
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-59 100	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-59 100	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-	-1 214 603
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-1 214 603
Årets kassaflöde	101 385	-940 121
Likvida medel vid årets början	894 436	1 834 556
Likvida medel vid årets slut	995 821	894 435

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	1-6, 67 %
Markanläggningar	5 %
Inventarier, maskiner och installationer	10-20 %

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	893 376	893 376
Årsavgifter lokaler	111 024	111 024
Summa	1 004 400	1 004 400

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kommunikation	55 440	55 440
El	103 666	68 850
Överlåtelseavgifter	5 765	4 516
Övriga intäkter	6 370	2 834
Summa	171 241	131 640

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 256	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	2 625	1 698
VA & sanitet, installationer	1 374	19 508
Värme, installationer	-	2 827
El, installationer	-	10 625
Övriga installationer	-	3 351
Huskropp	-	19 449
Vattenskador	118 288	2 243
Övrigt	-	3 200
Summa	123 543	62 901

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
VA & sanitet, installationer	-	17 363
Summa	-	17 363

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsavgift/skatt	52 816	48 716
Teknisk förvaltning	48 381	2 648
Besiktningsskostnader	-	3 459
Gångbanerrenhållning	7 036	6 786
Serviceavtal	5 329	-
Förbrukningsmaterial	11 457	7 541
Övriga utgifter för köpta tjänster	8 061	11 668
El	107 158	118 249
Uppvärmning	253 368	270 834
Vatten och avlopp	54 227	72 154
Avfallshantering	37 016	35 986
Försäkringar	8 625	8 456
Systematiskt brandskyddsarbete	460	-
Bredband	55 440	55 440
Summa	649 374	641 937

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	19 028
Kostnader för transportmedel	-	193
Resekostnader	100	-
Kontorsmaterial och trycksaker	62	-
Tele och post	1 650	2 018
Förvaltningskostnader	73 640	73 232
Bankkostnader	2 067	1 554
IT-tjänster	5 168	6 484
Övriga externa tjänster	-	3 107
Övriga externa kostnader	825	9
Summa	83 512	105 624

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	12 000	12 000
Summa	12 000	12 000
Sociala avgifter	3 770	3 770
Summa	15 770	15 770

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	166 020	166 019
Markanläggningar	30 473	30 474
Inventarier, maskiner och installationer	15 521	10 597
Summa	212 014	207 090

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	8 830 438	8 830 438
-Mark	2 065 955	2 065 955
-Markanläggningar	609 463	609 463
	<u>11 505 856</u>	<u>11 505 856</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	11 505 856	11 505 856
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 008 444	-1 842 425
-Markanläggningar	-470 872	-440 398
	<u>-2 479 316</u>	<u>-2 282 823</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-166 020	-166 019
-Årets avskrivning på markanläggning	-30 473	-30 474
	<u>-196 493</u>	<u>-196 493</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-2 675 809	-2 479 316
Redovisat värde	8 830 047	9 026 540
<i>Varav</i>		
Byggnader	6 655 974	6 821 994
Mark	2 065 955	2 065 955
Markanläggningar	108 118	138 591
Taxeringsvärden		
Bostäder	27 600 000	24 400 000
Lokaler	1 426 000	1 128 000
Totalt taxeringsvärde	29 026 000	25 528 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>13 186 000</i>	<i>12 582 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	209 760	150 660
	<u>209 760</u>	<u>150 660</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	59 100	-
	<u>59 100</u>	<u>-</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	268 860	150 660
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-49 124	-38 527
	<u>-49 124</u>	<u>-38 527</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-15 521	-10 597
	<u>-15 521</u>	<u>-10 597</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-64 645	-49 124
 Redovisat värde	145 115	101 536

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	30 845	30 185
Summa	30 845	30 185

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	284	2 476
Transaktionskonto Handelsbanken	995 537	816 887
Transaktionskonto Handelsbanken	-	75 073
Summa	995 821	894 435

Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	7 372 161	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	7 372 161
Summa	7 372 161	7 372 161

Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	7 372 161	7 372 161
Summa	7 372 161	7 372 161

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,00 %	2021-01-30	2 457 387	-	-	2 457 387
Stadshypotek	1,55 %	2023-01-30	4 914 774	-	-	4 914 774
Summa			7 372 161	-	-	7 372 161

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

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	48 625	32 855
Upplupna räntekostnader	8 396	8 396
Förutbetalda intäkter	104 693	106 245
Upplupna driftskostnader	57 592	51 630
Summa	219 306	199 126

Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte kommer uppstå en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Not 18 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

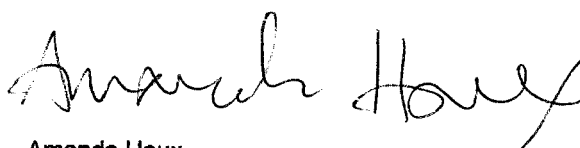
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	8 762 000	8 762 000
Summa ställda säkerheter	8 762 000	8 762 000

Underskrifter

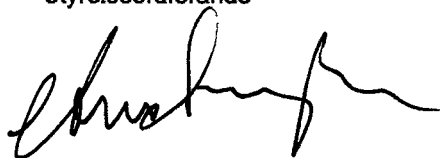
Lund, 2020 - 04 - 18



Mårten Rubin
Styrelseordförande

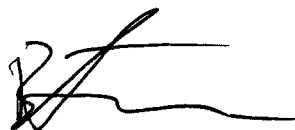


Amanda Haux



Anna Szwajcer

William Thorwaldson



Bror Styren

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 18



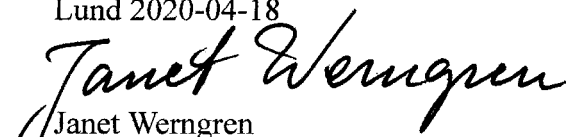
Janet Werngren
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse bostadsrättsföreningen Gernandtska Lyckan
2019-01-01--2019-12-31

Vid granskning av bostadsrättsföreningen Gernandtska Lyckans räkenskaper för tiden 2019-01-01-2019-12-31 har jag funnit dessa i god ordning, intäkter och kostnader är styrkta med verifikationer. Den kontanta kassan och det kvarstående värdet på bank och postgiro har kontrollerats och vid årsredovisningen har föreningens värdehandlingar uppvisats.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt förda protokoll finns enligt mig icke anledning till anmärkning. Därför föreslår jag årsmötet att bevilja avgående styrelse ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Lund 2020-04-18


Janet Werngren
Revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

