

Bostadsrättsföreningen Stinsen 8

Årsredovisning 2020



BREDABLICK
FÖRVALTNING



Årsredovisning för

Brf Stinsen 8

769614-0453

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10-11
Kassaflödesanalys	12
Noter	13-19
Underskrifter	19

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Stinsen 8, 769614-0453, med säte i Lund kommun, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Patrik Nilsson	Ordförande	2021
Björn Pihl	Ledamot	2021
Caroline Naumann	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter

Kasper Bonnevier Dudzik	Suppleant	2021
Elina Carlstein	Suppleant	2021

Revisor

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
------------------	----------------------

Valberedning

Marc Anthony	2021
Ann-Cathrine Berggren	2021

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-09-13 och nuvarande stadgar registrerades 2020-09-23 hos Bolagsverket.

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

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lund Stinsen 5 i Lunds kommun med därpå uppförd byggnad med 26 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1945. Fastighetens adress är Byggmästaregatan 8 A-C.

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt och 3 lägenheter, 1 lokal samt 3 förråd och 16 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
1	9	9	7

Total tomtarea:	2 359 kvm
Total bostadsarea:	1 536 kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 368 kvm
- varav hyresrättsarea:	168 kvm
Total lokalarea:	50 kvm
Total garagearea:	50 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-12-13.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt 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

Bredablick Förvaltning

Tesaf Dzibo Puhovic

E.ON

Kraftringen

Anticimex

VA-SYD

Lunds Renhållningsverk

Kraftringen

Ekonomisk förvaltning

Städning

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Skadedjursbekämpning

Vatten och avlopp

Avfallshantering

Serviceavtal värmesystem

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 12 109 kr och planerat underhåll för 3 404 267 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-04-05.

Enligt ekonomisk plan avsätts det 237 900 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 150 kr per kvm. Under 2020 har stambyte samt renovering av badrum påbörjats och kommer fortsätta under 2021.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 19 maj 2020, samt extra föreningsstämma 22 juli 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Bostadsrättsföreningen Stinsen 8 grundades våren 2006 i akt och mening att ombilda fastigheten Stinsen 5 till en bostadsrättsförening. Denna önskan uppfylldes den 4 november 2019 när föreningen köpte fastigheten av Sven Rådeberg.

Styrelsen valdes i sin helhet på två år vid föreningsstämman den 15 maj 2019 och består av Patrik Nilsson (ordförande), Björn Pihl (kassör), Caroline Naumann (sekreterare) samt suppleanterna Elina Carlstein och Kasper Dudzik. Styrelsen beviljades ansvarsfrihet vid föreningsstämman den 19 maj 2020.

Medlemmar och hyresgäster

Samtliga hyresgäster utom två deltog i ombildningen 2019. Stinsen 5 innehåller således i dagsläget 24 bostadsrätter med 31 medlemmar och 2 hyresrätter. Ytterligare två utrymmen som i dag disponeras som kontor av Sven Rådeberg (A 1402) på vindsvåningen och etagelägenhet (A 1401) kommer som ett led i köpekontraktet att övergå till föreningen den 4 november 2021. Då blir även ett utrymme i källarvåningen tillgängligt för föreningen.

Under året har vi fått ta farväl av tidigare medlem Håkan Engström (A1301) och hälsade i hans ställe Anhar Sabri välkommen, Axel Harneke (C1202) har lämnat över nycklarna till Ousmane Touré, även Helen Sjöberg (B1102) har försvunnit och Jonas Nilsson har tagit över, Thomas Öhrberg och Sabina Solin (C1302) övergav soliga Skåne för kalla Norrland, och i deras ställe välkomnade vi Cornelia Flemming och Carl Rörriksson.

Vi hade under 2020 två hyresgäster, Emilia Michalska (A1301) och Anders Svenland (A1302). Eftersom det nu finns mindre än tre hyresgäster i fastigheten har vi på Hyresgästföreningens uppmaning sagt upp förhandlingsordningen som vi ärvde från Rådebergs tid. Det innebär att Bostadsrättsföreningen förhandlar direkt med hyresgästerna om hyressättning och allt annat som gäller boendet. Under 2020 avtalades med en månadshyra för Emilia på 7 493 kronor, medan Anders hyra inte var färdigförhandlad under året. Hyresgästerna har också fått samma förbättringar i lägenheterna som medlemmarna i samband med stambytet.

Fastighetsnät

Under sommaren 2020 tecknades ett avtal med Ownit som leverantör av nytt snabbt internet. Tulins el drog fiberledningarna i augusti och det nya bredbandet driftsattes den 17 oktober 2020. Detta inkluderar även möjligheter till telefoni och tv-modem. En smärre månadsavgift tas ut av medlemmar (200:-) och hyresgäster (300:-) vilket gör att samtligas kostnader minskat kraftigt.

Ny belysning

Källarvåningen och trapphusen har utrustats med ny belysning, plafonder med rörelsedetektor, vilket skall ge bättre ljus (LED) till en billigare kostnad. Tulins el utförde arbetet.

Nya lägenheter på vindsvåningen

Vinden ingår som en del i en renoveringsplan där föreningen anlitat arkitekt Tomas Lauri att göra ritningar för att göra om vindsvåningen till fyra mindre lägenheter på 32-35 m². Lauri har i diskussion med kommunen ändrat planritningarna så att vi nu har fått bygglov. Lauri tror sig kunna leverera färdiga detaljritningar och styrelsen kommer därefter att ta in offerter. Byggandet bör kunna komma igång under sent 2021 eller tidigt 2022 och beräknas kunna ge ett kraftigt tillskott till föreningens ekonomi.

Dörrar

Nämnt i den ekonomiska planen och i diskussioner efter det har behovet av nya dörrar dryftats. Ytterdörrarna har börjat kärva och offerter har tagits in för att byta dessa. Styrelsens plan är att försöka införa ett passersystem som kan fungera på flera platser i fastigheten som ytterdörrar, källardörrar samt dörrar till carparken och en ny sopstation.

Även lägenhetsdörrarna är i stort behov av att uppgraderas till säkerhetsklass som klarar såväl banditer och brand. Detta finns med i den ekonomiska planen - emellertid lyckades vi rösta igenom nya stadgar under 2020 där ansvaret för lägenhetsdörrarna hamnar på den enskilde medlemmen, vilket således har blivit ett dilemma som får diskuteras på föreningsstämman 2021.

Barnvagnsgarage

I enlighet med stämmans beslut har gamla garaget i källaren förvandlats till ett *barnvagnsgarage* för barnvagnar, cyklar och rullatorer som i enlighet med brandföreskrifterna inte längre får parkeras i trapphusen som skall vara fria för passage i händelse av brand eller annan fara. Garaget har också utrustats med ny dörr i s.k. Lundagrönt vilket inhöstat muntligt beröm från stadsarkitekten. Garaget har även försetts med kodlås.

Webbsida och Facebookgrupp

Caroline Naumann har sin vana trogen hållit liv i facebookgruppen **Bostadsrättsföreningen Stinsen 8** som är en plattform för information och meningsutbyte. Björn Pihl håller i föreningen hemsida **stin8en8.nu** där såväl medlemmar som utomstående, exempelvis mäklare, kan få tag på mycket nyttig information. Kasper har även fotograferat fastigheten och bilderna finns på hemsidan.

Bredablick Förvaltning - vår ekonomiska förvaltare

Det finns möjligheter för en bostadsrättsförening att anlita ekonomisk och teknisk förvaltning. Efter att ha diskuterat med framför allt HSB och Bredablick valde styrelsen att anlita Bredablick som ekonomisk förvaltare, medan vi ansåg oss för små för att anlita en teknisk förvaltare.

Bredablick har sålunda hand om det löpande när det gäller avgifter, faktureringar, andrahandsavtal, lägenhetsregister, hanterar post och ingångna avtal, överlåtelser, gör ekonomiska rapporter med mera. De har även avtal kring rabatter och annat som Bostadsrättsföreningen kan utnyttja, samt har tillgång till juridisk expertis om sådant skulle uppkomma. Det är dit vi kan vända oss om vi har frågor kring avgifter.

Eftersom styrelsen inte anser att föreningen har råd med en teknisk förvaltare så fortsatte Dzibo Puhovic under 2020 med trappstädning och vaktmästargöromål.

Föreningsstämman 2020

Årsstämman hölls med hänvisning till folkhälsorekommendationer i trädgården den 19 maj 2020. I akt och mening att uppdatera föreningens stadgar hölls ett extra föreningsmöte via poströstning den 22 juli 2020.

Bland många frågor så inrättades arbetsgrupper för att föreningen skall undvika betala för teknisk förvaltning. Emellertid är det egentligen bara två grupper som varit aktiva, brandskyddsgruppen och trädgårdsgruppen. Det finns ett stort behov inför kommande år att aktivera fler medlemmar att sörja för fastighetens välbefinnande inför de kommande åren.

Brandskydd

Nya brandvarnare har monterats i källaren och brandskyddsgruppen under Caroline Naumann genomför regelbundna brandskyddskontroller. Obstruerande föremål i källargångar och trapphus har på anmodan omplacerats.

Trädgårdsgruppen

Trädgårdsgruppen har under 2020 varit särdeles aktiv när det gäller utomhusmiljön. Flera insatser har gjorts med deltagande från många medlemmar. Förutom röjning av skräp, löv och kvistar så har blommor i omgångar planterats framför huset. Träd har fällts för att bereda plats för grillplats och en framtida pergola i trädgården bakom huset. Smärre utomhusmöblemang och kolgrill har införskaffats. Gungställning och sandlåda har anlagts för barnen. Eftersom kommunen dröjde under hela året med att presentera en detaljplan för Byggmästaregatan har vi fått avvakta med att smida planer för fastighetens framsida. Planerna för framtiden blomstrar dock likt tusen blommor. Styrelsen riktar åt föreningens vägnar ett stort tack för både trädgårdsgruppens och brandskyddsgruppens lysande insatser.

Mer aktiviteter utomhus

I enlighet med kommunens aviserad breddning av Byggmästaregatan under 2021 så kommer Föreningen inte kunna behålla bil- och cykelparkeringarna framför fastigheten. Därför har avtalen med externa kunder till parkeringsplatserna sagts upp, temporära cykelplatser inrättats och medlemmarna har efter hand flyttat över till parkeringarna på baksidan av huset.

Under hösten har utrymmet i stället nyttjats för stambytet då parkeringsplatserna varit tillgängliga för hantverkarna, leverantörer, containrar och stora byggnadsställningar. Samtliga medlemmar som velat har dock kunnat beredas parkeringsplats på baksidan av huset.

Styrelsen har under året diskuterat en lösning och tagit in offerter för att laga trappan som leder upp från nedfarten till trädgården vid baksidan av huset. Trappan håller på att rasa och utgör en potentiell fara och varningsband har satts upp. Trappan torde vara åtgärdad under 2021.

Då flera utomhusanläggningar visade sig sakna bygglov så har boden skänkts bort och större delen av carparken rivits. Resterande del av carparken har fått myndigheternas välsignelse med godkänt bygglov för inhysande av trädgårdsredskap och cyklar. I samband med detta utförde Nomor en sanering mot råttor och möss i maj 2020.

I och med att kommunen kommer att ge Byggmästargatan ett bredare boulevardliknande utseende, med trädplantering och nya gång- och cykelfält, så kommer vi också tvingas bygga en ny sopstation. Detta måste dock ske med viss eftertanke eftersom sopstationen inte kan förläggas på ett för långt avstånd från vägen eftersom man får betala dyrare avgift om antalet dragmeter blir för långt.

Stambytet

Det stambyte som aviserades i fastighetsbesiktningen som låg till grund för *ekonomiska planen* som föreningen antog i oktober 2019 så var ett fullt genomfört stambyte vilket inkluderar nya badrum i samtliga lägenheter ett av föreningens första och största projekt.

Mycket arbete lades ned på att diskutera lösningar och offerter från en lång rad olika företag under hela första halvåret 2020. Bland de vi träffade flera gånger och varit nere på detaljnivå i diskussionen kan nämnas Bredablick, QB3, Lunds Värme & Sanitet, Otto Nilsson, Kakelvaruhuset, UMIA och slutligen Beroll. Lunds Värme & Sanitet (som ingår i Climat80-gruppen) fick efter långa förhandlingar, och gått ned i pris, uppgiften att genomföra stambytet. Avgörande förutom priset var deras erfarenhet och inställningen att hitta bäst lämpade lösningar.

Kontraktsgenomgång gjordes i mötesrummet den 17 augusti 2020 och kontrakt skrevs mellan Stinsen 8 och Lunds Värme & Sanitet den 15 september i samma rum. Byggstarten var den 15 oktober och avsikten var att börja med trappa C för att arbeta sig genom huset till trappa A som fullbordade stambytet med en tänkt slutbesiktning i januari 2021.

Redan omgående stötte projektet på problem i form av asbest i badrummen. Fyndet var oväntat eftersom tidigare provtagningar inte visat närvaro av asbest. Asbesten befann sig dock ligga djupt ned och krävde speciell sanering. Projektet försenades, dels i två veckor tills saneringen kunde påbörjas, dels en till två extra saneringsdagar i varje badrum. Slutbesiktningen fick skjutas till den 26 februari 2021.

Arbetet pågick i varje lägenhet med ungefär 27 arbetsdagar. Den boende kunde i princip använda lägenheten utom under de dygn då asbestsaneringen utfördes. Det har inneburit stora och mindre olägenheter för medlemmarna, men stämningen har överlag varit hög. Man kan kanske trösta sig med att stambyte är det jävligaste en bostadsförening kan genomgå och vi har således nu lagt det bakom oss.

Medlemmarna har funnit viss avlastning i de dusch- och toalettmöjligheter som funnits att tillgå i källarvåningen. Där har även arbetarna kunnat använda toalett och dusch. Mötesrummet användes som lunch- och ombytesrum. I och med detta slapp vi arbetsbodar i trädgården.

Projektledare Mathias Nilsson (QB3), kontrollansvarig Fredric Ståhl (QB3) bistod styrelsen med projektledning och i förhandlingarna med huvudentreprenören Lunds Värme & Sanitet, samt deras olika underentreprenörer: Okse bygg (byggnadsentreprenör), Kakelexpo (kakel), Luftfördelarna i Skåne (luftbehandling), DAZZ rivning (sanering), Dellgrens brandskydd (brandtätning), Byggnadselektriska Inalles (elentreprenör), Karl F. Jönsson (måleri). Bygglagen uppgick under vissa dagar till tio man. Inför årsskiftet till 2021 så gick Mathias Nilsson vidare från QB3 och Fredric Ståhl övertog projektledaransvaret, det var också Fredric som bistod oss i besiktningen av fastigheten i samband med ombildningen 2019.

I slutet av december drabbades projektet av ytterligare förseningar när manskapet från Kakelexpo insjuknade i pandemin Covid-19. Vid årsskiftet var man dock åter på plats med frisk personal.

Badrummen måste betecknas som lyckade där standardutrustning av god kvalitet ingick i stambytet. De har också förberetts för diskmaskin i köken och tvättmaskin i badrummen. På nedsidan noterades dock att tillvalsprocessen inte fungerade då leverantörerna verkade salta räkningarna lite väl kraftigt. Resultatet blev att många helt enkelt avstod från sina tänkta tillval, andra fick betala dyrt för sina installationer.

Radiatorer

Som en extra option av Lunds Värme & Sanitet i samband med stambytet beslutade styrelsen i enlighet med stämmobeslut att förbättra värmen i lägenheterna som vissa vinterdagar uppmäts till låga 15 grader. Det innebär att nya radiatorventiler med termostatsdelar installerades i varje element som även injusterades av en specialist samt nya injusterings- och avstängningsventiler i källaren. Syftet är att uppnå drygt 22 grader i lägenheterna.

Vi har därvid även installerat en underhållsavgasare som skall underlätta framtida luftning av systemet. Tidigt under året investerade föreningen även i en cirkulationspump då den gamla befanns för sliten och dyr i drift. Den nya cirkulationspumpen är inte enbart mer effektiv, den skall ha tjänat in sin kostnad inom fem år.

Under 2020 har Kraftringen utfört regelbunden service på systemet.

*

Nu när vi genomlidit stambytet och fått godkänt för vindsvåningarna, när kommunen är i färd med att anlägga en boulevard framför fastigheten och trädgårdsgruppen planerar för en pergola i trädgården, så kan man konstatera att solen lyser även på en liten förening.

Patrik Nilsson, ordförande.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2020 har inga upplåtelser av bostadsrätter skett. Föregående år skedde 23 upplåtelser.
Under 2020 har 3 överlåtelser av bostadsrätter skett. Föregående år skedde inga överlåtelser.
Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 4 st.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 31 medlemmar.
Vid årets utgång hade föreningen 30 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

Föreningens årsavgifter höjdes 1 januari 2021 med 2 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019*
Rörelsens intäkter	1 262	197
Resultat efter finansiella poster	-3 538	1
Förändring av underhållsfond	-20	20
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-3 258	24
Soliditet %	64	74
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	724	115
Bostadshyra kr / kvm	866	137
Driftskostnad, kr / kvm	357	63
Ränta, kr / kvm	137	20
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	150	13
Lån, kr / kvm	9 425	7 959
Snittränta (%)	1,45	0,25

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 lokalarea som beräkningsgrund.

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

* Verksamheten startades 2019-11-04.

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	35 594 635	19 825	-19 825	779
Disposition enligt föreningsstämma			779	-779
Avsättning till underhållsfond		237 900	-237 900	
Ianspråktagande av underhållsfond		-257 725	257 725	
Årets resultat				-3 537 896
Vid årets slut	35 594 635	-	779	-3 537 896

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-19 046
Årets resultat före fondförändring	-3 537 896
Årets avsättning till underhållsfond enligt ekonomisk plan	-237 900
Årets ianspråktagande av underhållsfond	257 725
Summa över/underskott	-3 537 117

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-3 537 117
-----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 228 307	196 646
Övriga rörelseintäkter	3	33 713	-
Summa rörelseintäkter		1 262 020	196 646
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-3 982 347	-99 600
Övriga externa kostnader	7	-246 670	-21 713
Personalkostnader	8	-93 242	-
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-260 487	-43 257
Summa rörelsekostnader		-4 582 746	-164 570
Rörelseresultat		-3 320 726	32 076
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-217 224	-31 297
Summa finansiella poster		-217 170	-31 297
Resultat efter finansiella poster		-3 537 896	779
Årets resultat		-3 537 896	779

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	46 223 268	46 482 813
Inventarier, maskiner och installationer	11	168 558	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	49 969	-
Summa materiella anläggningstillgångar		46 441 795	46 482 813
Summa anläggningstillgångar		46 441 795	46 482 813
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	950
Övriga fordringar		42	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	49 993	25 004
Summa kortfristiga fordringar		50 035	25 954
<i>Kassa och bank</i>	13	3 792 709	1 872 093
Summa omsättningstillgångar		3 842 744	1 898 047
SUMMA TILLGÅNGAR		50 284 539	48 380 860

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		35 594 635	35 594 635
Underhållsfond		-	19 825
Summa bundet eget kapital		35 594 635	35 614 460
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		779	-19 825
Årets resultat		-3 537 896	779
Summa fritt eget kapital		-3 537 117	-19 046
Summa eget kapital		32 057 518	35 595 414
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	12 367 364	12 495 364
Summa långfristiga skulder		12 367 364	12 495 364
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	2 580 944	128 000
Leverantörsskulder		3 109 399	8 686
Skatteskulder		43 414	-
Övriga skulder		288	1 088
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	125 612	152 308
Summa kortfristiga skulder		5 859 657	290 082
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 284 539	48 380 860

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 320 726	32 076
Avskrivningar	260 487	43 257
	-3 060 239	75 333
Erhållen ränta	54	
Erlagd ränta	-217 224	-31 297
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-3 277 409	44 036
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-24 081	-25 954
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	3 116 631	162 082
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-184 859	180 164
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	-	35 594 635
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-169 500	-46 526 070
Pågående nyanläggning	-49 969	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-219 469	-10 931 435
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	2 452 944	12 655 364
Amortering av låneskulder	-128 000	-32 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 324 944	12 623 364
Årets kassaflöde	1 920 616	1 872 093
Likvida medel vid årets början	1 872 093	-
Likvida medel vid årets slut	3 792 709	1 872 093

(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 BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	100 år
Fiber	15 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	990 000	156 750
Hyror bostäder	145 416	23 024
Hyror p-platser/garage	88 091	16 112
Övriga objekt	4 800	760
Summa	1 228 307	196 646

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	15 600	-
Överlåtelseavgifter	3 549	-
Andrahandsuthyrningsavgifter	1 665	-
Övriga intäkter	12 899	-
Summa	33 713	-

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Bostäder	1 888	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	1 156	-
VA & sanitet, installationer	3 356	-
Ventilation, installationer	5 709	-
Summa	12 109	-

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Bostäder	36 802	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	115 018	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	36 649	-
VA & sanitet, installationer	3 174 502	-
Värme, installationer	24 750	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	9 506	-
P-platser/garage	7 040	-
Summa	3 404 267	-

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	43 414	6 684
Teknisk förvaltning	51 251	3 000
Gångbanerenshållning	8 132	-
Serviceavtal	7 042	-
Förbrukningsmaterial	5 530	-
Övriga utgifter för köpta tjänster	24 826	-
El	29 810	3 851
Uppvärmning	279 571	69 226
Vatten och avlopp	48 017	7 435
Avfallshantering	29 160	5 499
Försäkringar	25 004	3 905
Kommunikationskostnader	14 214	-
Summa	565 971	99 600

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	3 655	-
Kostnader för transportmedel	265	-
Tele och post	1 345	385
Förvaltningskostnader	70 458	18 228
Revision	16 500	-
Bankkostnader	11 072	3 000
Stämpelskatt	140 375	-
IT-tjänster	1 500	-
Övriga externa kostnader	1 500	100
Summa	246 670	21 713

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	70 950	-
Summa	70 950	-
Sociala avgifter	22 292	-
Summa	93 242	-

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	259 545	43 257
Inventarier, maskiner och installationer	942	-
Summa	260 487	43 257

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	25 954 484	-
-Mark	20 571 586	-
	46 526 070	-
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	25 954 484
-Mark	-	20 571 586
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	49 969	-
	49 969	46 526 070
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	46 576 039	46 526 070
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-43 257	-
	-43 257	-
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-259 545	-43 257
	-259 545	-43 257
<i>Utgående avskrivningar</i>	-302 802	-43 257
Redovisat värde	46 273 237	46 482 813
<i>Varav</i>		
Byggnader	25 651 682	25 911 227
Mark	20 571 586	20 571 586
Pågående nyanläggningar	49 969	-
Taxeringsvärden		
Bostäder	23 800 000	23 800 000
Lokaler	626 000	626 000
Totalt taxeringsvärde	24 426 000	24 426 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>13 626 000</i>	<i>13 626 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	169 500	-
	169 500	-
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	169 500	-
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-942	-
	-942	-
<i>Utgående avskrivningar</i>	-942	-
Redovisat värde	168 558	-

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	49 993	25 004
Summa	49 993	25 004

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	3 792 709	1 872 093
Summa	3 792 709	1 872 093

Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	2 580 944	128 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	512 000	512 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	11 855 364	11 983 364
Summa	14 948 308	12 623 364

Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	14 948 308	12 623 364
Summa	14 948 308	12 623 364

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Sparbanken Skåne	1,60 %	2026-12-30	4 234 000	-	-64 000	4 170 000
Sparbanken Skåne	1,75 %	2029-12-30	4 234 000	-	-64 000	4 170 000
Sparbanken Skåne	1,31 %	2029-12-30	4 155 364	-	-	4 155 364
Sparbanken Skåne *	1,56 %	2021-08-31	-	2 452 944	-	2 452 944
Summa			12 623 364	2 452 944	-128 000	14 948 308

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

* Avser kontokredit företag. Beviljad kredit är 7 000 000 kr. Banken tillhandahåller kredittagaren konto med kredit för angivet belopp. Utlåningsräntan är 1,56 %. Första nedskrivningsdag är 2021-08-31. Per 2020-12-31 har föreningen nyttjat 2 452 944 kr av kreditbeloppet.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda intäkter	62 985	71 128
Upplupna revisionsarvoden	16 500	-
Upplupna driftskostnader	46 127	81 180
Summa	125 612	152 308

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	19 656 000	12 656 000
Summa ställda säkerheter	19 656 000	12 656 000

Underskrifter

Lund, 2021- -

Patrik Nilsson
Styrelseordförande

Björn Pihl

Caroline Naumann

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- -
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

This documents contains 20 pages before this page

Dokumentet inneholder 20 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 20 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 20 sider før denne side

NILSSON PATRIK

1e5f7ef3-cf9d-4c23-9b4d-9afe99537912 - 2021-05-06 13:42:50 UTC +03:00
BankID - a81ce798-5f6c-4c3a-9c75-88b09f43f7c3 - SE

PIHL BJÖRN

4c9c0fdf-10c1-4913-95ac-9b3602948b25 - 2021-05-06 14:17:25 UTC +03:00
BankID - 1cac2789-23e9-4009-b528-5a0c86dfc236 - SE

NAUMANN CAROLINE

98e93567-06fc-4d9a-a62d-385489f0be03 - 2021-05-07 11:24:42 UTC +03:00
BankID - ed80c438-1445-45ba-b0d9-f9d41a04c153 - SE

MAURITZSON ERIK

8a5ec297-cdd0-4465-b8a5-faf4aae8f16d - 2021-05-07 14:19:08 UTC +03:00
BankID - db785c14-5df4-401f-b725-a507bb135b7d - SE

authority to sign	asemavaltuus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmitteckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Stinsen 8 org.nr 769614-0453

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stinsen 8 för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för och kassaflöde året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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.

Övriga upplysningar

Revision av årsredovisningen för år 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 24/06 2020 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisning

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 upplyser, 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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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. Risker 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, förfalskning, 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 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.

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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Stinsen 8 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 och 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
- 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 vi 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 vår professionella 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.

Malmö den 2021

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

This documents contains 2 pages before this page

Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

MAURITZSON ERIK

09a6d3f9-3b7e-4a5d-8254-618ccc40ff29 - 2021-05-07 14:19:08 UTC +03:00

BankID - db785c14-5df4-401f-b725-a507bb135b7d - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

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 in-teckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via in-teckningar 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

