

Bostadsrättsföreningen Svanegatan

Årsredovisning 2020



BREDABLICK
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Svanegatan
769620-6494
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Svanegatan, 769620-6494, med säte i Lund, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-10-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-11-24 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-31 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
Carl Lewenhagen	Ordförande	2021
Linnea Hamilton	Ledamot	2021
Lena Vollbrecht	Ledamot	2021
Inger Enkvist	Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter		
Kristian Sjövik	Suppleant	2021
Ordinarie revisorer		
Pär Jacobsson	Föreningsvald revisor	2021

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lund Gyllenkrok 2 i Lunds kommun med därpå uppförd byggnad med 18 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1929. Fastighetens adress är Svanegatan 5.

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet samt 1 parkeringsplats med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
1	11	2	3	1

Total tomtarea:	870 kvm
Total bostadsarea:	1 360 kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 252 kvm
- varav hyresrättsarea:	108 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-12-04.

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

Com Hem	Kabel-TV
Veterankraft	Städning
E.ON	Elavtal avseende volym
Kraftringen Nät	Fjärrvärme
Anticimex	Skadedjursbekämpning
SKYDDAT i Norden	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Hisselektra	Serviceavtal hissar
Bengtssons tvättmaskinservice	Serviceavtal tvättutrustning

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 31 828 kr och planerat underhåll för 737 318 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-10-12. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 220 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 162 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 15 juni 2020. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte uppstått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 3 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 2 st).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 27 medlemmar.

5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

6 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 26 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

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	970	953	940	974
Resultat efter finansiella poster	-609	-95	-31	-57
Förändring av underhållsfond	-517	98	179	48
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	104	18	-	106
Soliditet %	70	71	71	70
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	650	637	625	612
Bostadshyra kr / kvm	1 117	1 117	1 117	1 117
Driftskostnad, kr / kvm	310	309	313	276
Ränta, kr / kvm	81	77	92	75
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	162	162	162	180
Lån, kr / kvm	6 569	6 353	6 404	6 456
Snittränta (%)	1,23	1,21	1,44	1,16

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 bostadsarean som beräkningsgrund.

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

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	22 536 000	646 307	-1 776 159	-94 923
Disposition enligt föreningsstämma			-94 923	94 923
Avsättning till underhållsfond		220 000	-220 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-737 318	737 318	
Årets resultat				-608 614
Vid årets slut	22 536 000	128 989	-1 353 764	-608 614

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 871 082
Årets resultat före fondförändring	-608 614
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-220 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	737 318
Summa över/underskott	-1 962 378

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-1 962 378
-----------------------------------	-------------------

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	942 904	927 744
Övriga rörelseintäkter	3	26 861	25 049
Summa rörelseintäkter		969 765	952 793
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 191 131	-642 466
Övriga externa kostnader	7	-80 301	-61 029
Personalkostnader	8	14 105	-28 490
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-210 838	-210 837
Summa rörelsekostnader		-1 468 165	-942 822
Rörelseresultat		-498 400	9 971
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		94	50
Räntekostnader och liknande resultatposter		-110 308	-104 944
Summa finansiella poster		-110 214	-104 894
Resultat efter finansiella poster		-608 614	-94 923
Årets resultat		-608 614	-94 923

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,16	29 151 016	29 361 854
Summa materiella anläggningstillgångar		29 151 016	29 361 854
Summa anläggningstillgångar		29 151 016	29 361 854
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		5 333	5 369
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	21 533	22 617
Summa kortfristiga fordringar		26 866	27 986
Kassa och bank	12	592 366	723 449
Summa omsättningstillgångar		619 232	751 435
SUMMA TILLGÅNGAR		29 770 248	30 113 289

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		22 536 000	22 536 000
Underhållsfond		128 989	646 307
Summa bundet eget kapital		22 664 989	23 182 307
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 353 764	-1 776 159
Årets resultat		-608 614	-94 923
Summa fritt eget kapital		-1 962 378	-1 871 082
Summa eget kapital		20 702 611	21 311 225
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13, 14	5 745 000	-
Summa långfristiga skulder		5 745 000	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13, 14	3 188 724	8 640 000
Leverantörsskulder		38 417	32 137
Skatteskulder		1 456	730
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	94 040	129 197
Summa kortfristiga skulder		3 322 637	8 802 064
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 770 248	30 113 289

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	-498 400	9 971
Avskrivningar	210 838	210 837
	-287 562	220 808
Erhållen ränta	94	50
Erlagd ränta	-110 308	-104 944
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-397 776	115 914
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	1 120	-5 967
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-28 151	-51 108
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-424 807	58 839
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	8 962 500	-
Amortering av låneskulder	-8 668 776	-70 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	293 724	-70 000
Årets kassaflöde	-131 083	-11 161
Likvida medel vid årets början	723 449	734 610
Likvida medel vid årets slut	592 366	723 449

(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
-----------	--------

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	813 516	797 556
Hyror bostäder	120 588	120 588
Hyror p-platser/garage	8 800	9 600
Summa	942 904	927 744

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	15 120	15 120
Överlåtelseavgifter	3 529	3 464
Andrahandsuthyrningsavgifter	5 076	5 665
Övriga intäkter	3 136	800
Summa	26 861	25 049

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	4 450	7 511
Armaturer, gemensamma utrymmen	4 595	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	-24 631
VA & sanitet, installationer	5 114	1 969
Värme, installationer	2 175	-
Hiss	15 495	113 275
Klottersanering	-	2 481
Summa	31 828	100 605

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Bostäder	8 269	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	86 741
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	9 872
VA & sanitet, installationer	729 049	25 000
Summa	737 318	121 613

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	27 099	23 409
Teknisk förvaltning	13 574	14 808
Besiktningsskostnader	20 378	21 834
Gångbanerenhållning	2 614	2 503
Serviceavtal	5 483	3 812
Förbrukningsmaterial	8 672	4 390
El	40 083	42 484
Uppvärmning	210 897	224 052
Vatten och avlopp	34 820	27 309
Avfallshantering	25 595	24 302
Försäkringar	11 245	10 814
Systematiskt brandskyddsarbete	5 716	4 829
Kabel-TV	15 810	15 702
Summa	421 985	420 248

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tele och post	1 210	990
Förvaltningskostnader	62 645	57 728
Jurist- och advokatkostnader	1 188	-
Bankkostnader	2 849	722
Övriga externa tjänster	6 250	-
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 290	-
Övriga externa kostnader	1 869	1 590
Summa	80 301	61 029

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	12 008	20 000
Föreningsvald revisor	3 800	3 800
Summa	15 808	23 800
Sociala avgifter	-5 897	4 690
Summa	9 911	28 490

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	210 838	210 837
Summa	210 838	210 837

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	21 264 170	21 264 170
-Mark	9 543 135	9 543 135
Utgående anskaffningsvärden	30 807 305	30 807 305

Ingående avskrivningar

Vid årets början		
-Byggnader	-1 445 451	-1 234 614
	-1 445 451	-1 234 614

Årets avskrivning

-Årets avskrivning på byggnader	-210 838	-210 837
	-210 838	-210 837

Utgående avskrivningar

	-1 656 289	-1 445 451
--	------------	------------

Redovisat värde

	29 151 016	29 361 854
--	------------	------------

Varav

Byggnader	19 607 881	19 818 719
Mark	9 543 135	9 543 135

Taxeringsvärden

Bostäder	26 000 000	26 000 000
Totalt taxeringsvärde	26 000 000	26 000 000
Varav byggnader	13 800 000	13 800 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	21 533	22 617
Summa	21 533	22 617

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	592 366	723 449
Summa	592 366	723 449

Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	3 188 724	8 640 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	3 057 500	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	2 687 500	-
Summa	8 933 724	8 640 000

Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	8 933 724	8 640 000
Summa	8 933 724	8 640 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	Löst	Löst	2 620 000	-	2 620 000	-
Nordea	Löst	Löst	2 805 000	-	2 805 000	-
Nordea	Löst	Löst	3 215 000	-	3 215 000	-
Nordea	0,90 %	2021-06-17	-	3 167 500	18 776	3 148 724
SEB	1,28 %	2030-09-28	-	2 897 500	10 000	2 887 500
SEB	0,82 %	2025-09-28	-	2 897 500	-	2 897 500
Summa			8 640 000	8 962 500	8 668 776	8 933 724

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

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	8 990	31 278
Upplupna räntekostnader	1 518	22 080
Förutbetalda intäkter	42 623	31 701
Upplupna revisionsarvoden	3 800	3 800
Upplupna driftskostnader	37 109	40 338
Summa	94 040	129 197

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	8 990 000	8 990 000
Summa ställda säkerheter	8 990 000	8 990 000

Underskrifter

Lund, 2021- -

Carl Lewenhagen
Styrelseordförande

Linnea Hamilton

Lena Vollbrecht

Inger Enkvist

Min revisionsberättelse har lämnats 2021- -

Pär Jacobsson
Föreningsrevisor

This documents contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

LEWENHAGEN CARL

af7193df-8d41-4e29-a020-fb5fb7b4795d - 2021-05-04 15:51:00 UTC +03:00
BankID - be189326-37ff-465e-aad4-002b7c2c9cf0 - SE

Hamilton Linnea

72dd66c1-f794-4d1a-b3fe-3a995419ce6a - 2021-05-05 11:46:45 UTC +03:00
BankID - 086bad98-9a83-44e6-ba27-86e6a4aa14a1 - SE

Vollbrecht Lena

8f353b6a-0576-4910-8b12-f272e5ebea50 - 2021-05-05 11:51:37 UTC +03:00
BankID - d73c2b97-6dec-4ed4-87e9-d92e761454ed - SE

Kristina Enkvist Inger

ded14dd5-a2fa-49ce-9cdf-fead864eb194 - 2021-05-05 21:12:06 UTC +03:00
BankID - 68e1011b-a7bf-4ab5-94e7-97c9cbaad37f - SE

Åke Jacobsson Pär

f3923bd8-771b-4b19-aa34-55a521b033ff - 2021-05-05 21:16:37 UTC +03:00
BankID - 925ec3d6-3119-4c0b-b4a2-fe3be83d3f85 - SE

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

REVISIONSBERÄTTELSE

För Brf Svanegatan (Orgnr 769620-6494)

Räkenskapsår: 2020-01-01—2020-12-31

Undertecknad, av föreningen vald revisor, har granskat föreningens räkenskaper och förvaltning för ovanstående år och får härmed lämna följande revisionsberättelse.

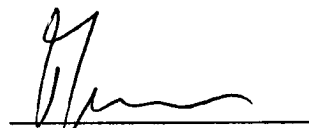
För fullgörandet av uppdraget har jag tagit del av föreningens räkenskaper, styrelsens förvaltningsberättelse, protokoll från möten under året och övriga handlingar som lämnar upplysningar om föreningens ekonomi och förvaltning.

Räkenskaperna är upprättade enligt god redovisningssed och den företagna revisionen har inte givit anledning till någon anmärkning.

Jag tillstyrker därför att årsstämman för den tid revisionen avser:

- fastställer den framlagda resultat- och balansräkningen
- disponerar ansamlad förlust enligt styrelsens förslag samt
- beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret

05-05
Lund 2021-04-30


Pär Jacobsson

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 intäker 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 driftkostnader, 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

