

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Ellenborg
Org nr: 746000-1535



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Ellenborg får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-09-29. Nuvarande stadgar registrerades 2003-06-25.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 352% till 278%.

I resultatet ingår avskrivningar med 138 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -71 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bragden 5 i Malmö Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 19 lägenheter samt 2 uthyrningslokaler. Byggnaden är uppförd 1946. Fastighetens adress är Bodekullsgatan 35A i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	1
2 rum och kök	12
3 rum och kök	6

Dessutom tillkommer

Antal lokaler	2
---------------	---

Total bostadsarea	1 140 m ²
Total lokalerarea	123 m ²

Årets taxeringsvärde	14 190 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	14 190 000 kr

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Grubits	Trappstädning
Ownit	Bredband
Canal Digital	Kabel-TV

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 31 tkr och planerat underhåll för 386 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

Underhållsplanen uppdaterades senast 2020. För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 6 295 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 630 tkr (499 kr/m²).

Reservering till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 410 tkr (325 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**Tidigare utfört underhåll**

Beskrivning	År
Elrenovering	2003
Fasadputsning	2004
Gårdsanläggning	2005
Relining, sophus, ren.källare	2008
Takrenovering	2015
Bostäder	2015
Säkerhetsdörrar	2015
Trappmålning	2018
Stentrappa	2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	386 tkr

Planerat underhåll

	År
Målning trapphus, våtrum, tvättstuga	2022-2024
Stamspolning	2021
Taksprång	2021
Fasadytor	2022-2024
Värmecentral, fjärrvärme	2022-2024
Byte tvättmaskin och torktumlare	2021
Byte fasadskivor	2022-2024

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Kraal	Ordförande	2021
Björn Nilsson	Sekreterare	2022
Jonas Jönsson	Ledamot	2021
Sara Persson Wallin	Ledamot	2022
Claire Chardet	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Margareta Videsson Steiner	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Emma Wästanfors	Förtroendevald revisor
Lisa Carlson	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Onni Pekkanen

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 24 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 23 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-04-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2021-01-01.

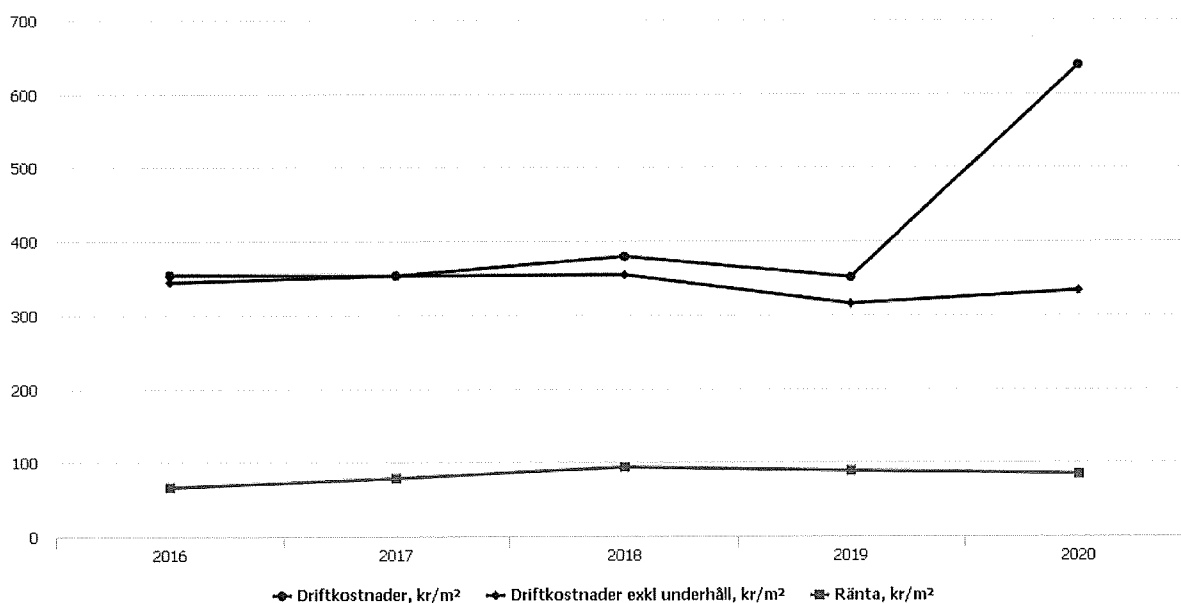
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 435 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 1 st.)

- Elhandelsavtalet AktivEl är tecknat med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	755	739	723	711	696
Resultat efter finansiella poster	-209	134	80	-14	128
Årets resultat	-209	134	80	-14	128
Resultat exklusive avskrivningar	-71	272	217	124	268
Balansomslutning	6 890	7 249	7 260	7 339	3 198
Soliditet %	13	15	13	12	28
Likviditet %	278	352	299	250	200
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	435	422	410	362	389
Bränsletillägg, kr/m ²	113	113	113	113	126
Driftkostnader, kr/m ²	639	351	379	353	354
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	333	315	354	353	344
Ränta, kr/m ²	84	88	93	78	66
Lån, kr/m ²	4 665	4 777	4 888	4 989	1 692



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	22 200	1 128 192	-194 224	134 344
Disposition enl. årsstämmobeslut			134 344	-134 344
Reservering underhållsfond		410 000	-410 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-386 273	386 273	
Årets resultat				-208 838
Vid årets slut	22 200	1 151 919	-83 607	-208 838

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-59 880
Årets resultat	-208 838
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-410 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	386 273
Summa	-292 445

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 292 445**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	754 962	738 729
Övriga rörelseintäkter	Not 3	153 387	153 572
Summa rörelseintäkter		908 349	892 301
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-807 242	-442 916
Övriga externa kostnader	Not 5	-66 047	-65 777
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-137 562	-137 562
Summa rörelsekostnader		-1 010 851	-646 255
Rörelseresultat		-102 503	246 045
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	17
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-106 336	-111 718
Summa finansiella poster		-106 336	-111 701
Resultat efter finansiella poster		-208 838	134 344
Årets resultat		-208 838	134 344

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	6 175 217	6 312 780
Summa materiella anläggningstillgångar		6 175 217	6 312 780
Summa anläggningstillgångar		6 175 217	6 312 780
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2	2
Övriga fordringar	Not 9	5 165	5 165
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	29 741	28 832
Summa kortfristiga fordringar		34 908	33 999
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	679 469	902 059
Summa kassa och bank		679 469	902 059
Summa omsättningstillgångar		714 377	936 058
Summa tillgångar		6 889 595	7 248 838

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 200	22 200
Fond för yttre underhåll		1 151 919	1 128 192
Summa bundet eget kapital		1 174 119	1 150 392
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-83 607	-194 224
Årets resultat		-208 838	134 344
Summa fritt eget kapital		-292 445	-59 880
Summa eget kapital		881 674	1 090 512
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	5 751 260	5 892 140
Summa långfristiga skulder		5 751 260	5 892 140
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	140 880	140 880
Leverantörsskulder	Not 13	5 460	12 493
Skatteskulder	Not 14	2 051	1 063
Övriga skulder	Not 15	-20 255	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	128 525	111 750
Summa kortfristiga skulder		256 661	266 186
Summa eget kapital och skulder		6 889 595	7 248 838

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-208 838	134 344
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	137 562	137 562
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-71 276	271 907
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-909	-441
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-9 525	-4 438
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-81 710	267 027
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-140 880	-140 880
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-140 880	-140 880
Årets kassaflöde	-222 590	126 147
Likvidamedel vid årets början	902 059	775 912
Likvidamedel vid årets slut	679 469	902 059
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Tillkommande utgifter	Linjär	20-50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	495 999	481 569
Årsavgifter, lokaler	62 043	60 240
Hyror, bostäder	612	612
Hyror, lokaler	600	600
Bränsleavgifter, bostäder	143 292	143 292
Vattenavgifter	52 416	52 416
Summa nettoomsättning	754 962	738 729

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	35 280	35 280
Övriga lokalintäkter	26 880	26 880
Balkonginglasning	88 920	88 920
Övriga ersättningar	2 127	2 072
Fakturerade kostnader	0	180
Övriga rörelseintäkter	180	240
Summa övriga rörelseintäkter	153 387	153 572

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-386 273	-44 581
Reparationer	-30 572	-3 185
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-35 051	-34 063
Försäkringspremier	-15 831	-12 290
Kabel- och digital-TV	-52 004	-51 777
Snö- och halkbekämpning	-6 250	-6 249
Förbrukningsinventarier	-6 764	-12 327
Fordons- och maskinkostnader	-2 036	0
Vatten	-57 606	-53 709
Fastighetsel	-29 234	-32 232
Uppvärmning	-118 491	-124 195
Sophantering och återvinning	-25 798	-22 611
Förvaltningsarvode drift	-41 334	-45 697
Summa driftskostnader	-807 242	-442 916

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-53 614	-52 487
IT-kostnader	-1 337	-1 106
Övriga förvaltningskostnader	-4 948	-7 950
Kreditupplysningar	-300	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 602	-1 163
Kontorsmateriel	-1 044	-612
Bankkostnader	-2 202	-2 460
Summa övriga externa kostnader	-66 047	-65 777

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-137 562	-137 562
Summa av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-137 562	-137 562

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-106 304	-111 718
Räntekostnader till kreditinstitut	-32	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-106 336	-111 718

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	374 500	374 500
Mark	4 150 000	4 150 000
Tillkommande utgifter	4 234 161	4 234 161
	8 758 661	8 758 661
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-374 500	-374 500
Tillkommande utgifter	-2 071 381	-1 933 818
	-2 445 881	-2 308 318
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-137 562	-137 562
	-137 562	-137 562
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 583 443	-2 445 881
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 175 217	6 312 780
Varav		
Mark	4 150 000	4 150 000
Tillkommande utgifter	2 025 217	2 162 780
Taxeringsvärden		
Bostäder	13 400 000	13 400 000
Lokaler	790 000	790 000
Totalt taxeringsvärde	14 190 000	14 190 000
<i>varav byggnader</i>	<i>8 330 000</i>	<i>8 330 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 860 000</i>	<i>5 860 000</i>

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	5 165	5 165
Summa övriga fordringar	5 165	5 165

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	16 740	15 831
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 001	13 001
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 741	28 832

Not 11 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	27 629	25 692
Transaktionskonto	651 840	876 366
Summa kassa och bank	679 469	902 059

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	5 892 140	6 033 020
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-140 880	-140 880
Långfristig skuld vid årets slut	5 751 260	5 892 140

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,95%	2022-06-22	2 141 150,00	0,00	0,00	2 141 150,00
SWEDBANK	1,94%	2023-04-25	660 000,00	0,00	48 000,00	612 000,00
SWEDBANK	2,77%	2024-11-11	672 000,00	0,00	64 000,00	608 000,00
SWEDBANK	1,53%	2025-11-25	2 559 870,00	0,00	28 880,00	2 530 990,00
Summa			6 033 020,00	0,00	140 880,00	5 892 140,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 140 880 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 563 520 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 5 187 740 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 13 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	4 236	12 493
Ej reskontraförda leverantörsskulder	1 224	0
Summa leverantörsskulder	5 460	12 493

Not 14 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	35 051	34 063
Debiterad preliminärskatt	-33 000	-33 000
Summa skatteskulder	2 051	1 063

Not 15 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Lån under betalning	-20 255	0
Summa övriga skulder	-20 255	0

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	12 569	17 640
Upplupna elkostnader	2 513	7 591
Upplupna värmekostnader	18 609	18 719
Upplupna kostnader för renhållning	1 283	0
Upplupna styrelsearvoden	5 000	7 857
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 038	3 699
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	84 513	56 244
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	128 525	111 750

Not 17 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	6 350 000	6 350 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

MALMÖ 27/3
Ort och datum

Jan Kraal

Jan Kraal
Ordförande

Jonas Jonsson

Jonas Jonsson

Claire Chardet

Claire Chardet

Björn Nilsson

Björn Nilsson

Sara Persson Wallin

Sara Persson Wallin

Vår revisionsberättelse har lämnats

Lisa Carlsson

Lisa Carlsson
Förtroendevald revisor

Emma Wästanfors

Emma Wästanfors
Förtroendevald revisor

Till föreningsstämman i Brf Ellenborg
Rapport från lekmannarevisorer

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2020 för Brf Ellenborg. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Vi har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Vi har dessutom granskat att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

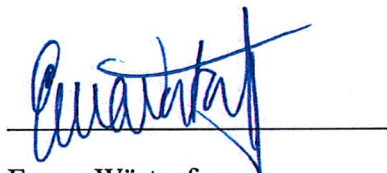
Baserat på vår granskning anser vi att:

- Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baseras på en ordnad bokföring.
- Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Vi anser således att:

- Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen
- Bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Malmö den 31/3 2021


Emma Wästanfors
Lisa Carlsson

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvaras av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

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

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Ellenborg

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Ellenborg i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

