
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Lannet i Malmö
Org nr: 746000-2707



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ÅRSSTÄMMA

**Medlemmarna i Brf Lannet
kallas till ordinarie föreningsstämma**

Tid: Torsdag 11, 12 eller 13 juni 2020, kl 18, ute i trädgården. I första hand torsdag 11 juni. Vid otjänlig väderlek uppskjuts mötet till fredag 12. Och uppskjuts till lördag 13 om vädret är otjänligt fredag 12. Detta pga corona-smittrisen

Plats: Trädgården vid uteplatsen

Välkomna!

Styrelsen

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av en person, tillika rösträknare, att jämte ordföranden justera protokollet
6. Fråga om kallelse stadgeenligt har skett
7. Framläggande av styrelsens årsredovisning
8. Framläggande av revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställelse av resultaträkning och balansräkning
10. Beslut om resultatdisposition
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och valberedning
14. Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och suppleanter
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner), som angetts i kallelsen
19. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Lannet i Malmö får
härmed avge årsredovisning för
räkensår

2019-01-01 till 2019-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1948-05-31. Nuvarande stadgar registrerades 2018-09-25. Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 578% till 712%. I resultatet ingår avskrivningar med 99 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 321 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Falster 4 i Malmö kommun med därpå 24 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1949. Fastigheternas adress är John Ericssons väg 53.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö Stad. Avtalet gäller oförändrat i 20 år t.o.m. 2022-12-31 med en årlig avgäld på 1 770 kr.

Lägenhetsfördelning	Antal
2 rum och kök	10
3 rum och kök	6
4 rum och kök	6
5 rum och kök	2
Summa	24

Total tomtarea	1 953 m ²
Bostäder bostadsrätt	1 731 m ²
Total bostadsarea	1 731 m ²

Årets taxeringsvärde	33 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	27 600 000 kr

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i SBC.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Servicebyrå AB	Fastighetsservice
Comhem	Kabel-tv
Acriplan	Brandskydd
E.on	Värme

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 10 tkr och planerat underhåll för 118 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.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 421 tkr.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

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

Beskrivning	År
Fönsterbyte	2010
Renovering balkonger	2012
Tvättstugeutrustning	2013
Sopstation med sortering	2013
Uppdatering av skyddsrum	2014
Sedumtak	2016
Ombyggnad Fritidsrum	2016
Relining avlopp	2016
Brandskydds utrustning till hela fastigheten	2017
Ny port telefoni	2018

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	117 558

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gunnar Larsson	Ordförande	2020
Alexander Lu	Sekreterare	2020
Ola Håkansson	Vice ordförande	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Adrian Mach	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Claes Carlsson	Förtroendevald revisor	2020

Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Liselotte Pollini Lundberg		2020

Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Adrian Mack		2020
Gert Johansson		2020

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 34 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 33 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 4 %.

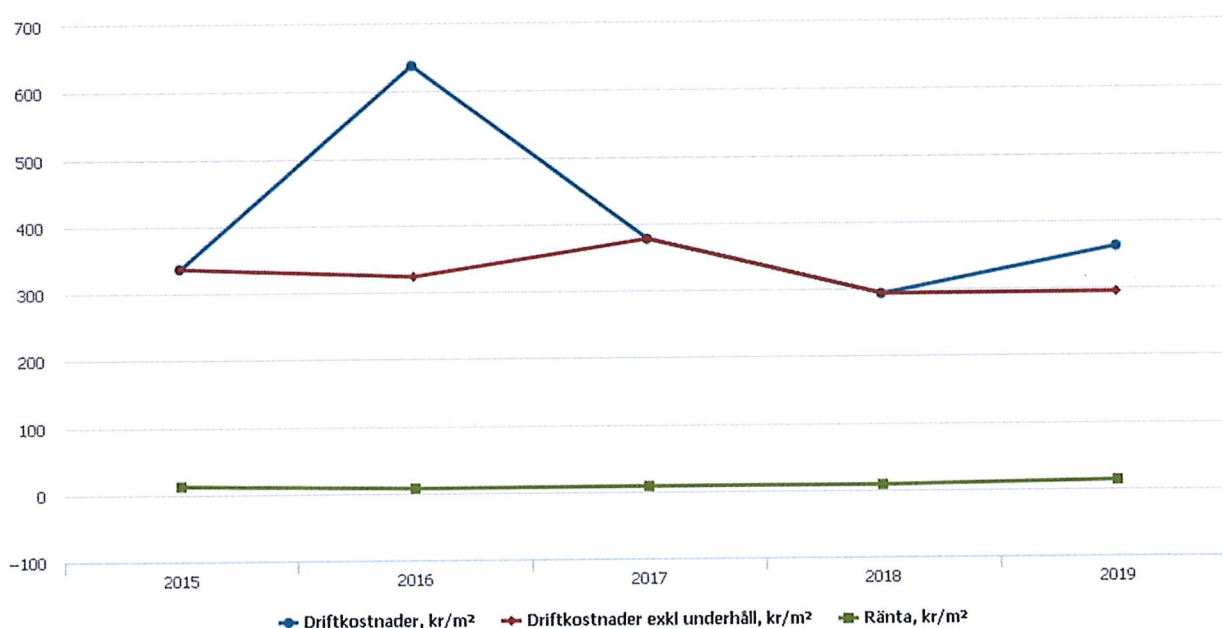
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2020-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 506 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 094	1 060	1 036	1 000	989
Resultat efter finansiella poster	222	244	152	-321	157
Årets resultat	222	244	152	-321	157
Resultat exklusive avskrivningar	321	343	250	-223	255
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-100	38	100	-223	255
Balansomslutning	2 752	2 523	2 296	2 107	2 591
Soliditet %	30	24	16	10	21
Likviditet %	712	578	390	314	300
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	506	431	473	452	446
Bränsletillägg, kr/m ²	126	111	126	126	126
Driftkostnader, kr/m ²	362	293	377	638	336
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	294	293	377	323	336
Ränta, kr/m ²	13	8	8	7	12
Underhållsfond, kr/m ²	438	233	87	0	7
Lån, kr/m ²	982	870	982	997	1 054



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 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	33 780	0	0	455 000	-118 638	244 323
Disposition enl. årsstämmobeslut					244 323	-244 323
Reservering underhållsfond				421 000	-421 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-117 558	117 558	
Årets resultat						222 236
Vid årets slut	33 780	0	0	758 442	-177 757	222 236

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	125 685
Årets resultat	222 236
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-421 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	117 558
Summa	44 479

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	44 479
--	---------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 094 016	1 060 272
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 289	3 119
Summa rörelseintäkter		1 100 305	1 063 391
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-626 432	-572 470
Övriga externa kostnader	Not 5	-72 252	-71 296
Personalkostnader	Not 6	-58 442	-60 509
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-98 745	-98 745
Summa rörelsekostnader		-855 871	-803 020
Rörelseresultat		244 433	260 371
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	50	12
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-22 247	-16 060
Summa finansiella poster		-22 197	-16 048
Resultat efter finansiella poster		222 236	244 323
Årets resultat		222 236	244 323

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	1 218 582	1 317 327
Summa materiella anläggningstillgångar		1 218 582	1 317 327
Summa anläggningstillgångar		1 218 582	1 317 327
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1	1
Övriga fordringar	Not 11	3 179	4 139
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	38 165	37 518
Summa kortfristiga fordringar		41 345	41 658
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 492 135	1 164 056
Summa kassa och bank		1 492 135	1 164 056
Summa omsättningstillgångar		1 533 479	1 205 714
Summa tillgångar		2 752 061	2 523 041

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	33 780	33 780
Fond för yttre underhåll	758 442	455 000
Summa bundet eget kapital	792 222	488 780
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-177 757	-118 638
Årets resultat	222 236	244 323
Summa fritt eget kapital	44 479	125 685
Summa eget kapital	836 701	614 465
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	1 700 000
Summa långfristiga skulder	1 700 000	1 700 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	21 701	32 003
Övriga skulder	0	360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	193 659
Summa kortfristiga skulder	215 360	208 576
Summa eget kapital och skulder	2 752 061	2 523 041

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. Räkna 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
Utbyte av lägenhetsdörrar	Linjär	20
Elinstallationer	Linjär	20
Avfallsstationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	876 432	842 688
Bränsleavgifter, bostäder	217 584	217 584
Summa nettoomsättning	1 094 016	1 060 272

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	5 804	2 937
Fakturerade kostnader	360	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	5	2
Övriga rörelseintäkter	120	0
Summa övriga rörelseintäkter	6 289	3 119

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-117 558	0
Reparationer	-9 680	-8 408
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-33 048	-32 088
Tomträttsavgäld	-885	-1 770
Försäkringspremier	-19 581	-17 084
Kabel- och digital-TV	-10 441	-13 710
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 694	-4 853
Snö- och halkbekämpning	-943	-7 541
Drift och förbrukning, övrigt	-625	0
Förbrukningsinventarier	-6 092	-3 152
Vatten	-55 041	-56 507
Fastighetsel	-50 968	-46 533
Uppvärmning	-210 393	-224 562
Sophantering och återvinning	-19 577	-20 793
Förvaltningsarvode drift	-88 907	-135 470
Summa driftkostnader	-626 432	-572 470

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-55 649	-55 403
Resekostnader	0	-24
Övriga förvaltningskostnader	-1 250	0
Kreditupplysningar	-675	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 279	-2 489
Representation	0	-5 373
Kontorsmateriel	-975	-782
Telefon och porto	-1 034	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 480	-4 390
Bankkostnader	-1 910	-1 910
Övriga externa kostnader	0	-700
Summa övriga externa kostnader	-72 252	-71 296

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-40 000	-40 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 000	-8 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-755
Sociala kostnader	-11 442	-11 754
Summa personalkostnader	-58 442	-60 509

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Markanläggningar	-6 758	-6 758
Avskrivningar tillkommande utgifter	-91 987	-91 987
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-98 745	-98 745

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	50	12
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	50	12

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-22 246	-15 978
Räntekostnader till kreditinstitut	-1	-83
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-22 247	-16 060

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	633 000	633 000
Tillkommande utgifter	3 150 568	3 150 568
Markanläggning	67 580	67 580
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 851 148	3 851 148
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-633 000	-633 000
Tillkommande utgifter	-1 860 273	-1 768 286
Markanläggningar	-40 548	-33 790
Summa	-2 533 821	-2 435 076
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	0	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-91 987	-91 987
Årets avskrivning markanläggningar	-6 758	-6 758
Summa	-98 745	-98 745
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 632 566	-2 533 821
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 218 582	1 317 327
Varav		
Byggnader	0	0
Tillkommande utgifter	1 198 308	1 290 295
Markanläggningar	20 274	27 032
Taxeringsvärden		
Bostäder	33 400 000	27 600 000
Totalt taxeringsvärde	33 400 000	27 600 000
<i>varav byggnader</i>	<i>16 200 000</i>	<i>14 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>17 200 000</i>	<i>13 400 000</i>

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	1 162	2 122
Skattekonto	2 017	2 017
Summa övriga fordringar	3 179	4 139

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	20 066	19 581
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 521	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 693	17 937
Förutbetald tomträttsavgäld	885	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 165	37 518

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	99 342	94 110
Transaktionskonto	1 392 793	1 069 947
Summa kassa och bank	1 492 135	1 164 056

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	1 700 000	1 700 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Långfristig skuld vid årets slut	1 700 000	1 700 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändrings dag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,37%	2020-03-15	500 000,00	0,00	0,00	500 000,00
SWEDBANK	1,45%	2020-03-28	1 200 000,00	0,00	0,00	1 200 000,00
Summa			1 700 000,00	0,00	0,00	1 700 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 0 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	15 082	15 081
Upplupna räntekostnader	448	348
Upplupna elkostnader	3 993	0
Upplupna värmekostnader	33 204	31 791
Upplupna revisionsarvoden	8 000	8 000
Upplupna styrelsearvoden	40 000	40 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 196	20 363
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 146	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	82 591	60 631
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	193 659	176 213

Not 16 Ställda säkerheter**2019-12-31****2018-12-31**

Fastighetsinteckningar

3 438 000

3 438 000

Not 17 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Malmö 2020- 05-14

Gunnar Larsson



Ola Håkansson



Alexander Lu



Min revisionsberättelse har lämnats Malmö 2020- 05-20

Claes F Carlsson
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Lannet, 746000-2707.

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Lannet för år 2019. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Granskningen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat vissa beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig en rimlig grund för mina uttalanden.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisionssed i Sverige.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultat och balansräkningen för verksamhetsåret 2019, disponerar årets resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2019.

Malmö 2020-05-19



Claes F 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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

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 planerliga 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.

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

