

Bostadsrättsföreningen Ringen

Årsredovisning 2019



BREDABLICK
FÖRVALTNING



Årsredovisning för

Brf Ringen

746000-2491

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ringen, 746000-2491, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2019.

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1936-02-29. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2007-09-13 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
Zeinab Al-Mudafar	Ordförande	2020
Mimmi Levander	Ledamot	2020
Klas Pernebratt	Ledamot	2020
Thomas Ihre	Ledamot	2020
Styrelsesuppleanter		
My Augustsson	Suppleant	2020
Mikael Karlsson	Suppleant	2020
Rifad Saberg	Suppleant	2020
Ordinarie revisorer		
Sofia Felding	Föreningsvald revisor	
Jack Olsson	Föreningsvald revisor	
Valberedning		
Sofia Felding		
Jack Olsson		

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Cirkeln 5 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 40 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaden är uppförd 1938. Fastighetens adresser är Nobelvägen 85 A-C samt Hässleholmsgatan 2A-B.

Föreningen upplåter 40 lägenheter och 3 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
2 st	35 st	3 st

Total tomtarea:	1 354 kvm
Total bostadsarea:	2 064 kvm
Total lokalarea:	119 kvm

Fastighetsinformation

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne.

Väsentliga avtal och förvaltning

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

Väsentliga avtal

SBC Sveriges Bostadsrättscentrum
Com Hem
Ownit Broadband
E.ON
E.ON
Anticimex
Klottretsfiende No 1

Teknisk förvaltning

Kabel-TV
Bredband
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Skadedjursbekämpning
Serviceavtal klottersanering

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 44 364 kr och planerat underhåll för 16 100 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 2019-03-21 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 382 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 175 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat relining av spillvattenledningar, puts av fasad samt taktäckning av tegel.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 22 maj 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Under våren 2019 skedde smärre förändringar i styrelsen. Zeinab al-Mudafar blev styrelsens nya ordförande. Klas Pernebratt behöll sin position som styrelseledamot och fick förstärkning av Mimmi Levander och Thomas Ihre. Till suppleanter valdes My Augustsson, Mikael Karlsson och Rifad Saberg. Sofia Felding och Jack Olsson valdes till revisor tillika valberedning.

Under året har fastighetens underhåll varit i fokus. En ny underhållsplan har tagits fram och ett relining-projekt har inletts, vilket förväntas påbörjas 2020. Styrelsen har under året inventerat källare- och vindsutrymmen och tömt flera av de ytor som inte tillhört enskilda föreningsmedlemmar. Budgetmöte hölls vintern 2019 med Bredablick där det kunde konstateras att föreningens utgifter fortsatt varit sparsamma under 2019 för att spara för framtida renoveringar, investeringar och oförutsedda utgifter. En avgiftshöjning på 5% bestämdes dock för att förbereda föreningen på framtida investeringar enligt underhållsplanen.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 3 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 5 st. (Beviljade andrahandsuthyrningar 2018-12-31: 1st)

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 47 medlemmar.

7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

7 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 47 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 har beslutat att höja avgifterna den 1 januari 2020 med 5 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	1 504	1 496	1 503	1 477
Resultat efter finansiella poster	198	206	244	289
Förändring av underhållsfond	366	331	76	76
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-14	30	322	367
Soliditet %	30	27	23	19
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	470	470	473	469
Årsavgift för lokal, kr / kvm	837	837	837	825
Driftskostnad, kr / kvm	401	423	393	378
Ränta, kr / kvm	30	19	27	31
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	175	151	35	76
Lån, kr / kvm	1 518	1 560	1 605	1 648
Snittränta (%)	1,99	1,23	1,69	1,87

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 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	255 361	482 600	402 103	206 253
Disposition enligt föreningsstämma			206 253	-206 253
Avsättning till underhållsfond		382 000	-382 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-16 100	16 100	
Årets resultat				198 173
Vid årets slut	255 361	848 500	242 456	198 173

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	608 356
Årets resultat före fondförändring	198 173
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-382 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	16 100
Summa över/underskott	440 629

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

440 629

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 069 596	1 069 595
Övriga rörelseintäkter	3	434 895	426 397
Summa rörelseintäkter		1 504 491	1 495 992
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-936 249	-978 235
Övriga externa kostnader	7	-121 894	-90 723
Personalkostnader	8	-32 487	-29 283
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-154 199	-154 252
Summa rörelsekostnader		-1 244 829	-1 252 493
Rörelseresultat		259 662	243 499
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 361	4 642
Räntekostnader och liknande resultatposter		-65 850	-41 888
Summa finansiella poster		-61 489	-37 246
Resultat efter finansiella poster		198 173	206 253
Årets resultat		198 173	206 253

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	2 430 453	2 584 652
Summa materiella anläggningstillgångar		2 430 453	2 584 652
Summa anläggningstillgångar		2 430 453	2 584 652
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		10 908	8 126
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	28 564	35 754
Summa kortfristiga fordringar		39 472	43 880
<i>Kassa och bank</i>	12	2 603 433	2 319 341
Summa omsättningstillgångar		2 642 905	2 363 221
SUMMA TILLGÅNGAR		5 073 358	4 947 873

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		255 361	255 361
Underhållsfond		848 500	482 600
Summa bundet eget kapital		1 103 861	737 961
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		242 456	402 103
Årets resultat		198 173	206 253
Summa fritt eget kapital		440 629	608 356
Summa eget kapital		1 544 490	1 346 317
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13,14	864 000	3 314 171
Summa långfristiga skulder		864 000	3 314 171
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	2 450 171	90 568
Leverantörsskulder		43 527	41 398
Skatteskulder		3 390	2 584
Övriga skulder		3 686	3 686
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	164 094	149 149
Summa kortfristiga skulder		2 664 868	287 385
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 073 358	4 947 873

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	259 661	243 500
Avskrivningar	154 199	154 252
	413 860	397 752
Erhållen ränta	4 361	4 642
Erlagd ränta	-65 850	-41 888
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	352 371	360 506
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	4 409	-13 064
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	17 880	-49 933
Kassaflöde från den löpande verksamheten	374 660	297 509
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	1 634 171	-
Amortering av låneskulder	-1 724 739	-90 568
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-90 568	-90 568
Årets kassaflöde	284 092	206 941
Likvida medel vid årets början	2 319 341	2 112 400
Likvida medel vid årets slut	2 603 433	2 319 341

- (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 10-50 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	969 996	969 995
Årsavgifter lokaler	99 600	99 600
Summa	1 069 596	1 069 595

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kommunikation	81 260	79 560
Uppvärmning	339 864	339 864
Överlåtelseavgifter	6 953	3 378
Andrahandsuthyrningsavgifter	1 730	-
Övriga intäkter	5 088	3 595
Summa	434 895	426 397

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	11 410	11 571
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	3 009
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	11 117	10 626
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	19 084
VA & sanitet, installationer	6 244	3 436
Värme, installationer	-	781
El, installationer	1 979	781
Huskropp	13 614	781
Klottersanering	-	3 799
Skadedyr	-	1 543
Summa	44 364	55 411

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
VA & sanitet, installationer	16 100	-
Summa	16 100	-

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	62 680	61 610
Teknisk förvaltning	143 420	147 157
Snöröjning	-	2 751
Serviceavtal	13 541	7 427
Förbrukningsmaterial	3 219	5 080
El	64 256	58 712
Uppvärmning	302 401	332 305
Vatten och avlopp	110 043	140 841
Avfallshantering	62 303	54 175
Försäkringar	28 648	27 905
Kabel-TV	20 474	20 061
Bredband	64 800	64 800
Summa	875 785	922 824

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	995
Kostnader för transportmedel	119	-
Tele och post	2 420	3 252
Förvaltningskostnader	81 430	85 019
Bankkostnader	2 250	1 250
Övriga externa tjänster	34 375	-
Övriga externa kostnader	1 300	207
Summa	121 894	90 723

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	24 720	22 398
Summa	24 720	22 398
Sociala avgifter	7 767	6 885
Summa	32 487	29 283

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	154 199	154 252
Summa	154 199	154 252

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	6 512 089	6 512 089
-Mark	79 785	79 785
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	6 591 874	6 591 874

Ingående avskrivningar

Vid årets början

-Byggnader	-4 007 222	-3 852 970
	-4 007 222	-3 852 970

Årets avskrivning

-Årets avskrivning på byggnader	-154 199	-154 252
	-154 199	-154 252

Utgående avskrivningar

-4 161 421 -4 007 222

Redovisat värde

2 430 453 2 584 652

Varav

Byggnader	2 350 668	2 504 867
Mark	79 785	79 785

Taxeringsvärden

Bostäder	24 400 000	17 000 000
Lokaler	760 000	1 061 000

Totalt taxeringsvärde

25 160 000 18 061 000

Varav byggnader

14 717 000 12 243 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	28 564	35 754
Summa	28 564	35 754

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	1 010	1 010
Transaktionskonto Handelsbanken	1 354 093	1 069 122
Transaktionskonto Handelsbanken	-	5 151
Placeringskonto SBAB	1 248 331	1 244 058
Summa	2 603 433	2 319 341

Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	2 450 171	90 568
Förfaller 2-5 år från balansdagen	864 000	362 272
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	2 951 899
Summa	3 314 171	3 404 739

Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	3 314 171	3 404 739
Summa	3 314 171	3 404 739

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	Lånet löst	-	332 037	-	332 037	-
Swedbank	1,61 %	2020-08-25	804 000	-	28 000	776 000
Stadshypotek	1,86 %	2023-09-30	916 000	-	12 000	904 000
Swedbank	Lånet löst	-	1 352 702	-	1 352 702	-
Stadshypotek	0,79 %	2020-11-30	-	1 634 171	-	1 634 171
Summa			3 404 739	1 634 171	1 724 739	3 314 171

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

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	2 132	5 993
Förutbetalda intäkter	95 615	78 444
Upplupna driftskostnader	66 347	64 712
Summa	164 094	149 149

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	5 500 000	4 040 000
Summa ställda säkerheter	5 500 000	4 040 000

Underskrifter

Malmö, 2020-05 -||



Zeinab Al-Mudafar
Styrelseordförande



Mimmi Levander



Klas Pernebratt

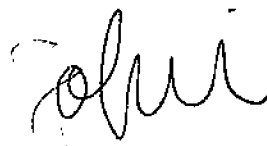


Thomas Ihre

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05 - ||



Jack Olsson
Föreningsvald revisor



Sofia Felding
Föreningsvald revisor

Årsredovisning för Brf Ringen 2019

Organisationsnummer 746000-2491

Rapport om årsredovisning

Vi har granskat årsredovisningen för Brf Ringen räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseende rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019. Vi tillstryker därför att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalande

Vi anser att de revisionsbevis vi har fått presenterat av Bredablick AB är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsens ansvar att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

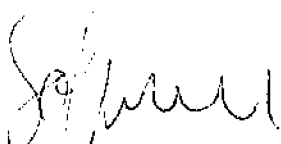
Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen som föreningsvalda revisorer. Vi har utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innebär att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller fel. Vid riskbedömning inhämtar och beaktar de föreningsvalda revisorens underlag som är relevanta för hur föreningen upprättat årsredovisningen.

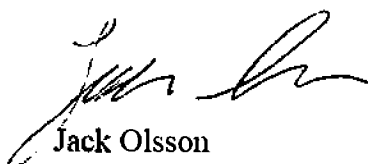
Uttalande

Styrelsens ledamöter har enligt vår uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Vi tillstyrker att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 2020-04-20



Sofia Felding
Föreningsvald revisor



Jack Olsson
Föreningsvald revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

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

Balanserat resultat

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

Balansräkning

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

Bostadsrättsförening

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

Föreningsstämma

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

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

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

Kassaflöde

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

Kortfristiga skulder

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

Medlemsinsatser

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

Resultaträkning

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

Revisor

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

Stadgar

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

Ställda säkerheter

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

Underhållsfond

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

Underhållsplan

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

Årets resultat

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Vi ser om ditt hus.

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

