

Bostadsrättsföreningen Ringen

Årsredovisning 2020



BREDABLICK
FÖRVALTNING



Årsredovisning för

Brf Ringen

746000-2491

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ringen, 746000-2491, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2020.

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

Klas Pernebratt

Ordförande

Mikael Karlsson

Ledamot

Christian Tenggren

Ledamot

Vald t.o.m. föreningsstämman

2021

2021

2021

Styrelsesuppleanter

Mia Hempel

Suppleant

2021

Saga Sundblad

Suppleant

2021

Ordinarie revisorer

Sofia Felding

Medlemsrevisor

Zeinab Zaki Al-Mudafar

Medlemsrevisor

Valberedning

Sofia Felding

Zeinab Zaki Al-Mudafar

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

Fastighetens energideklaration är utförd 2013-11-13.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Sveriges Bostadsrättscentrum
Com Hem
Ownit Broadband
E.ON
E.ON
Klottrets Fiende No 1

Teknisk förvaltning
Kabel-TV
Bredband
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Serviceavtal klottersanering

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 29 465 kr och planerat underhåll för 2 394 984 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 Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 397 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 182 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat målning samt puts av fasad och sockelmur.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 19 maj 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit 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.

Styrelsens ord

Styrelsen bestod första halvåret 2020 av:

Ledamöter: Zeinab al-Mudafar, Klas Pernebratt, Thomas Ihre, Mimmi Levander

Suppleanter: My Augustsson, Mikael Karlsson

Andra halvåret:

Ledamöter: Klas Pernebratt, Mikael Karlsson, Christian Tenggren

Suppleanter: Saga Hedstigen Sundblad, Mia Hempel

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda möten samt en årsstämma som avhölls 19 maj. Ett antal informationsbrev har sänts ut till medlemmarna under året.

Årets mest omfattande händelse är relining av avloppsstammarna som gjordes under våren och avslutades till halvårsskiftet.

Vidare gjordes inom ramen för det systematiska brandskyddsarbetet installation av brandvarnare på vinden och i källaren, med särskild vikt på tvättstugorna och torkrummet. Även ett antal brandsläckare sattes upp på vinden och i källaren.

Tvättstugorna fick under hösten delvis nya maskiner och i torkrummet installerades ett nytt torkaggregat.

Det har genomförts en mycket lyckad utrensning av cyklar från föreningens gemensamma ytor. Ca 25 st cyklar kunde tas bort.

En ny teknisk förvaltare har upphandlats. Avtalet börjar gälla från 2021-01-01.

De yttre sidorna på porten i Hässleholmsgatan 2A har slipats och oljats.

En gårdsdag har anordnats under hösten och då fanns container uppställd så att medlemmarna kunde göra sig av med grovsopor. Gårdsdag för våren blev inställd pga Corona.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 6 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 5 st. (Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 5 st).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 45 medlemmar.
3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 46 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 2021 med 4 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	1 557	1 504	1 496	1 503
Resultat efter finansiella poster	-1 975	198	206	244
Förändring av underhållsfond	-849	366	331	76
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-998	-14	30	322
Soliditet %	-14	30	27	23
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	492	470	470	473
Årsavgift för lokal, kr / kvm	879	837	837	837
Driftskostnad, kr / kvm	376	401	423	393
Ränta, kr / kvm	20	30	19	27
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	182	175	151	35
Lån, kr / kvm	1 477	1 518	1 560	1 605
Snittränta (%)	1,35	1,99	1,23	1,69

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>Årets resultat</i>
Vid årets början	255 361	848 500	242 456	198 173
Disposition enligt föreningsstämma			198 173	-198 173
Avsättning till underhållsfond		397 000	-397 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 245 500	1 245 500	
Årets resultat				-1 975 418
Vid årets slut	255 361	-	1 289 129	-1 975 418

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	440 629
Årets resultat före fondförändring	-1 975 418
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-397 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 245 500
Summa över/underskott	-686 289

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-686 289
-----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 120 819	1 069 596
Övriga rörelseintäkter	3	435 763	434 895
Summa rörelseintäkter		1 556 582	1 504 491
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-3 244 288	-936 249
Övriga externa kostnader	7	-87 766	-121 894
Personalkostnader	8	-30 555	-32 487
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-127 915	-154 199
Summa rörelsekostnader		-3 490 524	-1 244 829
Rörelseresultat		-1 933 942	259 662
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 004	4 361
Räntekostnader och liknande resultatposter		-43 480	-65 850
Summa finansiella poster		-41 476	-61 489
Resultat efter finansiella poster		-1 975 418	198 173
Årets resultat		-1 975 418	198 173

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,17	2 302 537	2 430 453
Summa materiella anläggningstillgångar		2 302 537	2 430 453
Summa anläggningstillgångar		2 302 537	2 430 453
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		12 908	10 908
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	28 931	28 564
Summa kortfristiga fordringar		41 839	39 472
<i>Kassa och bank</i>	12	755 858	2 603 433
Summa omsättningstillgångar		797 697	2 642 905
SUMMA TILLGÅNGAR		3 100 234	5 073 358

Balansräkning

Belopp i kr

Not 2020-12-31 2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	255 361	255 361
Underhållsfond	-	848 500
Summa bundet eget kapital	255 361	1 103 861

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 289 129	242 456
Årets resultat	-1 975 418	198 173
Summa fritt eget kapital	-686 289	440 629

Summa eget kapital	-430 928	1 544 490
---------------------------	-----------------	------------------

Långfristiga skulder

Fastighetslån	13,14	2 414 171	864 000
Summa långfristiga skulder		2 414 171	864 000

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	810 000	2 450 171
Leverantörsskulder		135 143	43 527
Skatteskulder		5 470	3 390
Övriga skulder		3 686	3 686
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	162 692	164 094
Summa kortfristiga skulder		1 116 991	2 664 868

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 100 234	5 073 358
---------------------------------------	--	------------------	------------------

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	-1 933 942	259 661
Avskrivningar	127 915	154 199
	-1 806 027	413 860
Erhållen ränta	2 004	4 361
Erlagd ränta	-43 479	-65 850
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-1 847 502	352 371
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-2 368	4 409
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	92 295	17 880
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 757 575	374 660
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	1 584 171	1 634 171
Amortering av låneskulder	-1 674 171	-1 724 739
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-90 000	-90 568
Årets kassaflöde	-1 847 575	284 092
Likvida medel vid årets början	2 603 433	2 319 341
Likvida medel vid årets slut	755 858	2 603 433

(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

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 016 239	969 996
Årsavgifter lokaler	104 580	99 600
Summa	1 120 819	1 069 596

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	81 430	81 260
Uppvärmning	339 130	339 864
Överlåtelseavgifter	3 529	6 953
Andrahandsuthyrningsavgifter	2 364	1 730
Övriga intäkter	9 310	5 088
Summa	435 763	434 895

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	18 782	11 410
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	9 752	11 117
VA & sanitet, installationer	-	6 244
El, installationer	931	1 979
Hus kropp	-	13 614
Summa	29 465	44 364

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	88 028	-
VA & sanitet, installationer	2 241 956	16 100
Övriga installationer	65 000	-
Summa	2 394 984	16 100

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	64 760	62 680
Teknisk förvaltning	146 591	143 420
Bevakningskostnader	1 873	-
Serviceavtal	4 704	13 541
Förbrukningsmaterial	9 552	3 219
El	57 508	64 256
Uppvärmning	295 153	302 401
Vatten och avlopp	66 263	110 043
Avfallshantering	56 130	62 303
Försäkringar	29 875	28 648
Systematiskt brandskyddsarbete	1 913	-
Kabel-TV	20 718	20 474
Bredband	64 800	64 800
Summa	819 839	875 785

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	2 750	-
Kostnader för transportmedel	-	119
Tele och post	1 937	2 420
Förvaltningskostnader	77 641	81 430
Bankkostnader	1 613	2 250
Övriga externa tjänster	3 125	34 375
Övriga externa kostnader	700	1 300
Summa	87 766	121 894

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	23 250	24 720
Summa	23 250	24 720
Sociala avgifter	7 305	7 767
Summa	30 555	32 487

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	127 915	154 199
Summa	127 915	154 199

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	6 512 089	6 512 089
-Mark	79 785	79 785
Utgående anskaffningsvärden	6 591 874	6 591 874

Ingående avskrivningar

Vid årets början		
-Byggnader	-4 161 421	-4 007 222
	-4 161 421	-4 007 222
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-127 915	-154 199
	-127 915	-154 199

Utgående avskrivningar

	-4 289 336	-4 161 421
--	------------	------------

Redovisat värde

	2 302 537	2 430 453
--	------------------	------------------

Varav

Byggnader	2 222 752	2 350 668
Mark	79 785	79 785

Taxeringsvärden

Bostäder	24 400 000	24 400 000
Lokaler	760 000	760 000
Totalt taxeringsvärde	25 160 000	25 160 000
Varav byggnader	14 717 000	14 717 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	28 931	28 564
Summa	28 931	28 564

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	632	1 010
Transaktionskonto Handelsbanken	727 933	1 354 093
Placeringskonto SBAB	27 293	1 248 331
Summa	755 858	2 603 433

Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	810 000	2 450 171
Förfaller 2-5 år från balansdagen	2 414 171	864 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	3 224 171	3 314 171

Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	3 224 171	3 314 171
Summa	3 224 171	3 314 171

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	Lånet löst	Lånet löst	1 634 171	-	1 634 171	-
Swedbank	1,56 %	2021-08-25	776 000	-	28 000	748 000
Stadshypotek	1,86 %	2023-09-30	904 000	-	12 000	892 000
Stadshypotek	1,14 %	2024-12-01	-	1 584 171	-	1 584 171
Summa			3 314 171	1 584 171	1 674 171	3 224 171

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

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	2 527	2 132
Förutbetalda intäkter	102 848	95 615
Upplupna driftskostnader	57 317	66 347
Summa	162 692	164 094

Not 16 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte kommer uppstå en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	5 500 000	5 500 000
Summa ställda säkerheter	5 500 000	5 500 000

Underskrifter

Malmö, 2021-05-08



Klas Pernebratt
Styrelseordförande

Mikael Karlsson



Christian Tenggren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-30



Sofia Felding
Medlemsrevisor



Zeinab Zaki Al-Mudafar
Medlemsrevisor

Årsredovisning för Brf Ringen 2020

Organisationsnummer 746000-2491

Rapport om årsredovisning

Vi har granskat årsredovisningen för Brf Ringen räkenskapsåret 2020.

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 2020. 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 revisorerna 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 2020-04-30



Sofia Felding
Föreningsvald revisor



Zeinab Al-Mudafar
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 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

