

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Bf Västergården
Org nr: 746000-1642

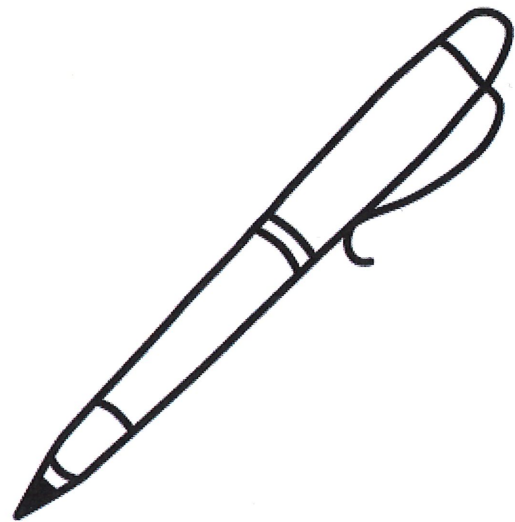


Styrelsens ord

2020 har varit ett speciellt år med en corona-pandemi som påverkat världen på många sätt, så även arbetet med vårt hus. Vårens gemensamma städdag och det traditionsenliga glöggminglet i december fick tyvärr ställas in, men i övrigt har vi kunnat genomföra planerade arbeten och aktiviteter.

Pannrummet där vår nya värmecentral står har rustats upp genom att golvet har lagats och väggar och golv har målats. Plåtarbeten har genomförts på taket för att täta läckage som uppstått vid montering av takräcken. Gården har under hösten genomgått en förnyelse och försköning. Träd som inte bedömts vara i tillräckligt gott skick för att bevaras har fällts och lekstugan har flyttat och fått nya nöjda ägare. Planteringarna har fått en tydligare struktur och kompletterats med en mängd nya växter, som vi ser fram emot att se frodas och blomma under kommande vår och sommar.

Utöver ovanstående har löpande underhåll och mindre arbeten genomförts i huset. Vi kunde under hösten genomföra vår traditionella och trevliga höststädning, då gemensamma utrymmen såväl som trädgården genomgick en rensning. Förhoppningsvis kan vi under 2021 på nytt träffas för trevliga gemensamma aktiviteter i huset och på vår fina gård.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Bilagor

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bf Västergården 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 525% till 517%.

I resultatet ingår avskrivningar med 48 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 276 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hertigen 3 i Malmö Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 32 lägenheter samt 2 lokaler. Byggnaden är uppförda 1929. Fastighetens adress är Erik Dahlbergsgatan 24A-C i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Total tomtarea	1 176 m ²
Bostäder bostadsrätt	2 048 m ²
Total bostadsarea	2 048 m ²
Lokaler bostadsrätt	152 m ²
Total lokalarea	152 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 152m²

Årets taxeringsvärde	33 639 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	33 639 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Kristina Stark Industridesign AB	70	2022-09-30
Lohme	82	2021-06-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 16,01 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	Enro Fastighetstjänster
Städ	Ultra Clean i Malmö AB
Hisservice	HissElektra AB
Hissbesiktning	Inspecta
Bredband för Internet, TV och Telefoni	Bredbandsbolaget

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 117 tkr och planerat underhåll för 71 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i februari 2017 och visade eller underhållsbehov på 219 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnader per år för föreningen ligger på 377 tkr. Avsättningen för verksamhetsåret har skett med 0 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte av tappvattenstammar	1992
Byte av elstammar	2003
Spolning av avloppsstammar	2014
Porttelefoner	2014
Postboxar	2014
Ommålning av hissar, nytt golv	2015
Målningsrenovering av fönster mot gatan	2016
Kompletteringsfogning ut mot gatan	2017
Målningsrenovering av fönster i kökstrappa	2018
Armaturer på fasader	2018
Byte av värmecentral	2019
Renovering/målning av kökstrappor	2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Nytt torkskåp	26 610
Innergård	44 800
Relining av köksstammar 2 st/år	30 000

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Persson	Ordförande	2021
Ingvar Mårtensson	Ledamot	2022
Stella Timpka	Ledamot	2022
Katarina Jeraeus	Ledamot	2022
Tobias Larsson	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Barbro Linjer	Suppleant	2021
Jonas Nydahl	Suppleant	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cristof Broman	Förtroendevald revisor	2021
Martin Thorstensen	Förtroendevald revisor	2021
Fredrik Holst	Revisorssuppleant	2021

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 40 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 43 personer.

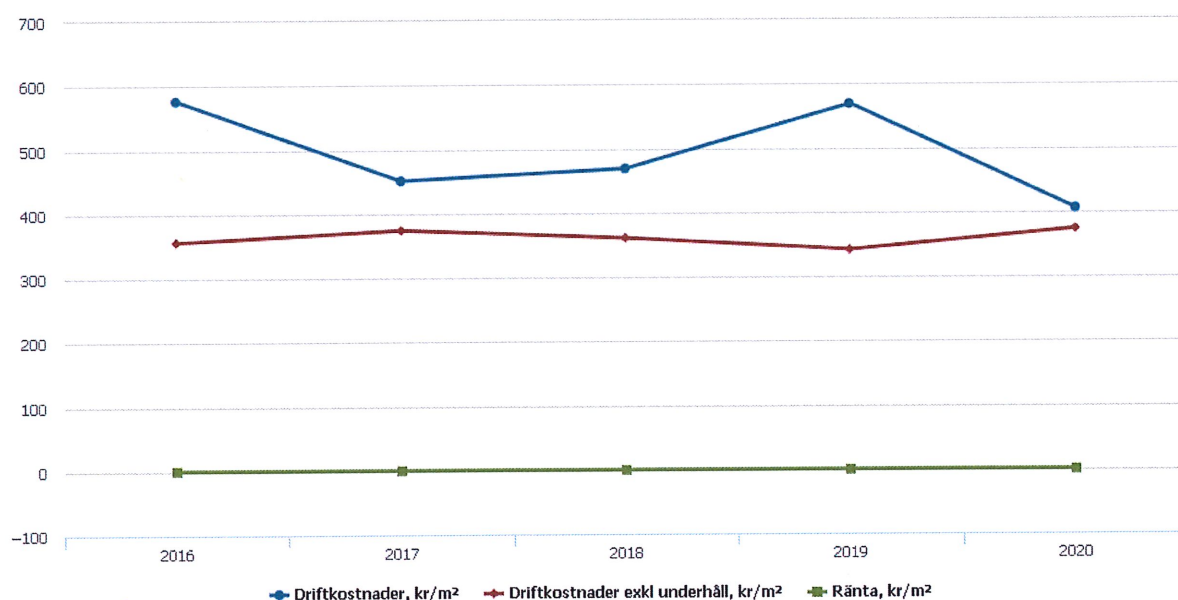
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 317 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.). Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 210	1 244	1 229	1 213	1 092
Resultat efter finansiella poster	228	-93	130	157	-301
Årets resultat	228	-93	130	157	-301
Resultat exklusive avskrivningar	276	-45	178	188	238
Balansomslutning	18 100	17 801	17 854	17 849	17 619
Soliditet %	98	99	98	98	98
Likviditet %	517	525	624	380	385
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	317	317	313	307	261
Bränsletillägg, kr/m ²	183	183	195	195	195
Driftkostnader, kr/m ²	406	569	469	451	576
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	374	342	361	374	356
Ränta, kr/m ²	0	0	0	0	0
Lån, kr/m ²	0	0	0	0	0



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	85 130	2 323 300	15 643 000	0	-432 581	-93 066
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-93 066	93 066
Reservering underhållsfond				0	0	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Årets resultat						228 132
Vid årets slut	85 130	2 323 300	15 643 000	0	-525 647	228 132

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-525 646
Årets resultat	228 132
Summa	-297 514

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 297 514**

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	1 210 187	1 243 848
Övriga rörelseintäkter	Not 3	127 584	113 540
Summa rörelseintäkter		1 337 771	1 357 388
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-893 922	-1 251 075
Övriga externa kostnader	Not 5	-109 864	-93 438
Personalkostnader	Not 6	-59 807	-60 110
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-47 603	-47 603
Summa rörelsekostnader		-1 111 196	-1 452 226
Rörelseresultat		226 575	-94 838
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 557	1 773
Summa finansiella poster		1 557	1 773
Resultat efter finansiella poster		228 132	-93 066
Årets resultat		228 132	-93 066

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	16 414 340	16 461 942
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 414 340	16 461 942
Summa anläggningstillgångar		16 414 340	16 461 942
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 11	26 654	26 654
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	79 076	26 195
Summa kortfristiga fordringar		105 730	52 849
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 579 641	1 285 749
Summa kassa och bank		1 579 641	1 285 749
Summa omsättningstillgångar		1 685 371	1 338 597
Summa tillgångar		18 099 711	17 800 539

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	2 408 430	2 408 430	
Uppskrivningsfond	15 643 000	15 643 000	
Reservfond	20 000	20 000	
Summa bundet eget kapital	18 071 430	18 071 430	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-525 646	-432 581	
Årets resultat	228 132	-93 066	
Summa fritt eget kapital	-297 514	-525 646	
Summa eget kapital	17 773 916	17 545 784	
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	Not 14	94 383	26 890
Skatteskulder	Not 15	4 648	2 984
Övriga skulder	Not 16	0	937
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	226 764	223 945
Summa kortfristiga skulder	325 795	254 756	
Summa eget kapital och skulder	18 099 711	17 800 539	

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	228 132	-93 066
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	47 603	47 603
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	275 735	-45 463
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-52 882	20 099
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	71 039	39 266
Kassaflöde från den löpande verksamheten	293 892	13 902
Årets kassaflöde	293 892	13 902
Likvidamedel vid årets början	1 285 749	1 271 847
Likvidamedel vid årets slut	1 579 641	1 285 749
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

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	
Byte av tappvattenstammar	Linjär	50
Målningsarbete	Linjär	15
Byte av elstammar	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

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	648 396	648 396
Hyror, lokaler	193 692	192 024
Rabatter	-35 329	0
Bränsleavgifter, bostäder	403 428	403 428
Summa nettoomsättning	1 210 187	1 243 848

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	103 632	103 632
Övriga ersättningar	10 643	3 463
Fakturerade kostnader	540	180
Erhållna statliga bidrag	12 106	0
Övriga rörelseintäkter	663	6 265
Summa övriga rörelseintäkter	127 584	113 540

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-71 410	-498 350
Reparationer	-116 877	-26 556
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-59 318	-57 654
Försäkringspremier	-25 340	-24 728
Kabel- och digital-TV	-98 084	-97 532
Serviceavtal	-9 173	-21 375
Obligatoriska besiktningar	-11 438	-6 263
Snö- och halkbekämpning	0	-2 729
Förbrukningsinventarier	-10 247	-6 647
Vatten	-69 587	-64 156
Fastighetsel	-35 734	-44 458
Uppvärmning	-272 001	-295 395
Sophantering och återvinning	-33 259	-32 459
Förvaltningsarvode drift	-81 453	-72 775
Summa driftskostnader	-893 922	-1 251 075

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-70 341	-68 747
Lämnade skadestånd	-11 768	0
Övriga förvaltningskostnader	-1 660	-1 060
Kreditupplysningar	-900	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 087	-4 651
Representation	-1 868	-12 472
Telefon och porto	-5 190	-4 273
Bankkostnader	-2 050	-1 560
Summa övriga externa kostnader	-109 864	-93 438

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-47 300	-46 950
Sociala kostnader	-12 507	-13 160
Summa personalkostnader	-59 807	-60 110

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-47 603	-47 603
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-47 603	-47 603

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 520	1 735
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	37	38
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 557	1 773

Not 9 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	268 000	268 000
Mark	15 895 000	15 895 000
Tillkommande utgifter	1 396 162	1 396 162
	17 559 162	17 559 162
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	17 559 162	17 559 162

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-268 000	-268 000
Tillkommande utgifter	-829 220	-781 617
	-1 097 220	-1 049 617
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-47 603	-47 603
	-47 603	-47 603
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 144 823	-1 097 220

Akkumulerade upp- och nedskrivningar

Årets uppskrivning mark	0	0
	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	16 414 340	16 461 942
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	15 895 000	15 895 000
Tillkommande utgifter	519 340	566 942

Taxeringsvärden

Bostäder	32 400 000	32 400 000
Lokaler	1 239 000	1 239 000
Totalt taxeringsvärde	33 639 000	33 639 000
<i>varav byggnader</i>	<i>17 744 000</i>	<i>17 744 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>15 895 000</i>	<i>15 895 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	166 147	166 147
	166 147	166 147
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	166 147	166 147
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-166 147	-166 147
	-166 147	-166 147
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	0
	0	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	26 654	26 654
Summa övriga fordringar	26 654	26 654

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	28 983	25 340
Förutbetalda driftkostnader	6 263	0
Förutbetalda kabel-tv-avgift	24 521	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 310	855
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	79 076	26 195

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	534 039	537 239
Transaktionskonto	1 045 602	748 510
Summa kassa och bank	1 579 641	1 285 749

Not 14 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	93 708	26 050
Ej reskontraförda leverantörsskulder	675	840
Summa leverantörsskulder	94 383	26 890

Not 15 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	4 648	2 984
Summa skatteskulder	4 648	2 984

Not 16 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga kortfristiga låneskulder	0	937
Summa övriga skulder	0	937

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	14 777	14 610
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	1 309
Upplupna elkostnader	3 446	3 777
Upplupna värmekostnader	45 575	45 697
Upplupna kostnader för renhållning	663	1 838
Upplupna styrelsearvoden	47 300	46 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 988	10 327
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	111 015	99 887
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	226 764	223 945

Not Ställda säkerheter**2020-12-31****2019-12-31**

Fastighetsinteckningar

0

0

Not Eventualförpliktelser

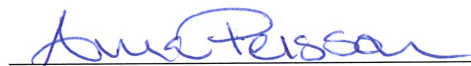
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

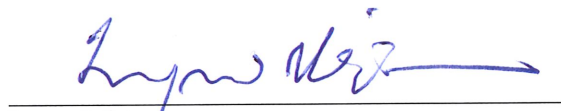
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Malmö 24/4-2021
Ort och datum


Anna Persson


Ingvar Mårtensson


Stella Timpka


Katarina Jeraeus


Tobias Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- 04-24


Martin Thorstensen
Förtroendevald revisor


Cristof Bromán
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Västergården U.P.A. org nr 746000-1642

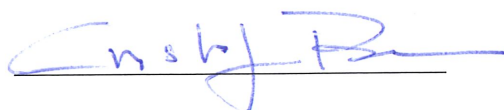
Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsföreningen Västergården U.P.A. för år 2020. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Granskningen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att vi har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss 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 vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss en rimlig grund för vårt uttalande.

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

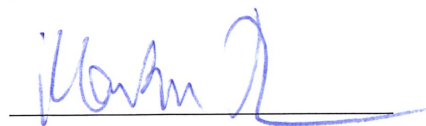
Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för verksamhetsåret.

Malmö den 29/4 2021



Cristof Broman
Föreningsrevisor

Malmö den / 2021



Martin Thorstensen
Föreningsrevisor

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 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 skuldtynad 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.

Arsavgift

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.

Bf Västergården

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Bf Västergården 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

