

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Friden
Org nr: 746000-2012



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Friden får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1936-04-30. Nuvarande stadgar registrerades 2017-10-19.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år, pga högre underhållskostnad med relining.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 504 % till 271 %

I resultatet ingår avskrivningar med 58 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -913 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Friden 4 i Malmö kommun. På fastigheten finns en byggnad med 28 lägenheter uppförd. Byggnaden är uppförd 1936. Fastighetens adress är Nobelvägen 93 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
13	7	8	28

Total tomtarea 763 m²

Total bostadsarea 1 493 m²

Årets taxeringsvärde 17 800 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 12 270 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Gemensam låneupphandling	Riksbyggen
Bredband	Ownit
Kabel-TV	B2 Bredband AB/Telenor AB
Städ/Fastighetsservice	Bengtibus Fastighetsservice

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 7 tkr och planerat underhåll för 1 161 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningen har ingen underhållsplan.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Byte av fönster	1980-talet	
Omläggning av tak	1980-talet	
Byte av kall- och varmvattenstammar	1998	
Inrett torkrum samt vakt.rum	2000	
Utbyte av el	2002	
Ommålning trapphus	2002	
Bredbandsinstallation	2006	
Takrenovering	2006	
Nytt styrelserum	2007	
Byte av radiatorvent, cirk.pump	2013	
installation brandlarm	2014	

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Relining	1 161 145

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Urban Henriksson	Ordförande	2020
Emma Fogelberg	Sekreterare	2020
Jonas Dahlin	Vice ordförande	2020
Anna-Maria Barwe	Ledamot	2020
Paula Lundgren	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ludvig Alvesson	Suppleant	2020
Erik Bergman	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Maria Sandberg	Föreningsrevisor 2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Petter Salenbäck	2020

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Relining har skett under verksamhetsåret av Tubus System AB.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 35 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 35 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 4 %. Samtidigt höjdes värmeavgiften med 50 % och varmvattenavgiften med 50 %, för att täcka kostnaderna för dessa.

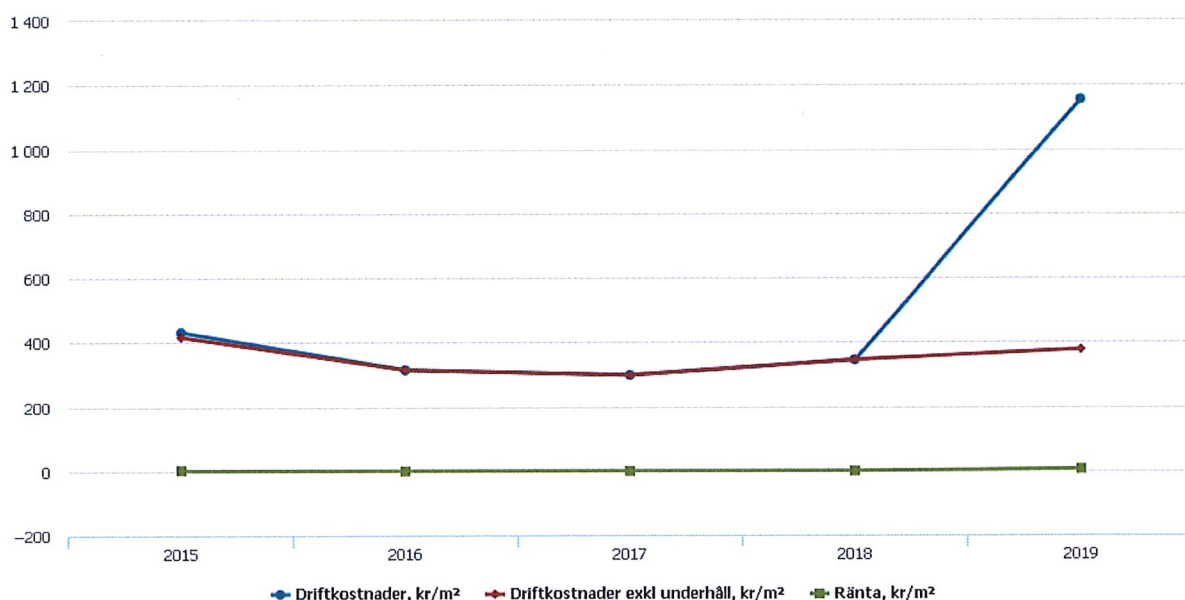
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 443 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	913	800	796	796	796
Resultat efter finansiella poster	-971	130	127	116	-68
Årets resultat	-971	130	127	116	-68
Resultat exklusive avskrivningar	-913	195	214	202	19
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-963	145	164	152	-31
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	33	33	33	33	33
Balansomslutning	1 234	1 843	1 697	1 509	1 505
Kassaflöde, indirekt metod	-538	194	275	89	-83
Soliditet %	50	86	86	88	81
Likviditet %	271	504	448	461	249
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	443	417	414	414	414
Bränsletillägg, kr/m ²	150	107	107	107	107
Driftkostnader, kr/m ²	1 154	345	298	314	431
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	377	345	298	314	416
Ränta, kr/m ²	5	0	0	0	2
Underhållsfond, kr/m ²	0	343	309	276	242
Lån, kr/m ²	253	0	0	4	71



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	286 028	511 369	660 420	130 069
Disposition enl. årsstämmobeslut			130 069	-130 069
Reservering underhållsfond		50 000	-50 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-561 369	561 369	
Årets resultat				-971 266
Vid årets slut	286 028	0	1 301 858	-971 266

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	790 489
Årets resultat	-971 266
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-50 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	561 369
Summa	330 592

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **330 592**

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	912 588	800 358
Övriga rörelseintäkter	Not 3	83 337	69 957
Summa rörelseintäkter		995 925	870 315
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 723 334	-514 901
Övriga externa kostnader	Not 5	-81 722	-62 469
Personalkostnader	Not 6	-96 497	-97 442
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-58 228	-65 419
Summa rörelsekostnader		-1 959 780	-740 231
Rörelseresultat		-963 855	130 084
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	78	55
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-7 489	-70
Summa finansiella poster		-7 411	-15
Resultat efter finansiella poster		-971 266	130 069
Årets resultat		-971 266	130 069

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	500 796	559 024
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		500 796	559 024
Summa anläggningstillgångar		500 796	559 024
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	60	60
Övriga fordringar	Not 13	5 012	5 012
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	42 455	54 449
Summa kortfristiga fordringar		47 527	59 521
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	686 061	1 224 224
Summa kassa och bank		686 061	1 224 224
Summa omsättningstillgångar		733 588	1 283 745
Summa tillgångar		1 234 385	1 842 769

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	286 028	286 028
Fond för yttre underhåll	0	511 369
Summa bundet eget kapital	286 028	797 397
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 301 858	660 420
Årets resultat	-971 266	130 069
Summa fritt eget kapital	330 592	790 489
Summa eget kapital	616 620	1 587 886
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	0
Summa långfristiga skulder	347 500	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	0
Leverantörsskulder	Not 17	106 791
Skatteskulder	Not 18	1 984
Övriga skulder	Not 19	27 795
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	118 313
Summa kortfristiga skulder	270 265	254 883
Summa eget kapital och skulder	1 234 385	1 842 769

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-971 266	130 069
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	58 228	65 419
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-913 039	195 488
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	11 994	-17 561
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-14 618	15 694
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-915 663	193 621
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	377 500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	377 500	0
Årets kassaflöde	-538 163	193 621
Likvidamedel vid årets början	1 224 224	1 030 603
Likvidamedel vid årets slut	686 061	1 224 224
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	Slutår
Standardförbättringar före 1998	Linjär	50	2039
Bredband	Linjär	15	2020
Styrelserum/Samlingslokal	Linjär	15	2021
Elinstallationer	Linjär	20	2021
Brandlarm	Linjär	5	2018
Rörbyte	Linjär	20	2017

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	661 992	622 602
Bränsleavgifter, bostäder	224 628	160 464
Vattenavgifter	25 968	17 292
Summa nettoomsättning	912 588	800 358

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	50 400	50 400
Övriga lokalintäkter	11 760	11 760
Övriga ersättningar	12 756	5 180
Fakturerade kostnader	540	720
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	1
Övriga rörelseintäkter	7 882	1 896
Summa övriga rörelseintäkter	83 337	69 957

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll, relining 2019	-1 161 145	0
Reparationer	-6 612	-22 145
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-38 556	-36 810
Försäkringspremier	-16 753	-14 616
Kabel- och digital-TV	-79 150	-78 511
Systematiskt brandskyddsarbete	-36 794	0
Serviceavtal	-3 502	-2 710
Obligatoriska besiktningar	-12 488	0
Bevakningskostnader	-2 785	0
Snö- och halkbekämpning	0	-1 509
Förbrukningsinventarier	0	-1 026
Fordons- och maskinkostnader	0	-203
Vatten (13 månader 2019 + avläsning)	-87 943	-57 720
Fastighetsel	-28 545	-25 395
Uppvärmning	-188 926	-218 123
Sophantering och återvinning	-37 035	-35 001
Förvaltningsarvode drift	-23 100	-21 131
Summa driftkostnader	-1 723 334	-514 901

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-52 027	-51 798
Resekostnader	0	-481
Övriga förvaltningskostnader	-5 079	-1 966
Kreditupplysningar	-900	-900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 558	-4 064
Representation	-1 226	-1 710
Kontorsmateriel	-997	0
Bankkostnader	-1 685	0
Övriga externa kostnader	-7 250	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-81 722	-62 469

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Lön till kollektivanställda	-30 230	-29 096
Styrelsearvoden	-40 990	-42 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 160	0
Övriga personalkostnader	0	-3 600
Sociala kostnader	-23 117	-22 446
Summa personalkostnader	-96 497	-97 442

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Anslutningsavgifter	-6 473	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	-51 754	-58 226
Avskrivning Installationer	0	-7 193
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-58 228	-65 419

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	78	55
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	78	55

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-7 489	0
Övriga räntekostnader	0	-70
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-7 489	-70

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	324 450	324 450
Mark	125 550	125 550
Anslutningsavgifter	97 100	97 100
Tillkommande utgifter	1 529 888	1 529 888
	2 076 988	2 076 988
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 076 988	2 076 988
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-324 450	-324 450
Anslutningsavgifter	-90 622	-84 149
Tillkommande utgifter <i>(fel siffror 2018, nu rättat)</i>	-1 109 365	-1 057 612
	-1 524 437	-1 466 211
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-6 473	-6 473
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-51 754	-51 753
	-58 227	-58 226
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 582 664	-1 524 437
Restvärde enligt plan vid årets slut	500 797	559 024
Varav		
Mark	125 550	125 550
Anslutningsavgifter	6 478	12 951
Tillkommande utgifter	368 769	420 523
Taxeringsvärden		
Bostäder	17 800 000	12 270 000
Totalt taxeringsvärde	17 800 000	12 270 000
<i>varav byggnader</i>	<i>10 400 000</i>	<i>8 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 400 000</i>	<i>4 070 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	246 190	246 190
Installationer	35 965	35 965
	282 155	282 155
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	282 155	282 155
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-246 190	-246 190
Installationer	-35 956	-28 772
	-282 146	-274 962
Årets avskrivningar		
Installationer	0	-7 193
	0	-7 193
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-246 190	-246 190
Installationer	-35 965	-35 965
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-282 155	-282 155
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	60	60
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	60	60

Not 13 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	5 012	5 012
Summa övriga fordringar	5 012	5 012

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	17 167	16 753
Förutbetalda driftkostnader	0	2 785
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	12 959
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 850	19 780
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 438	2 172
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 455	54 449

Not 15 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	1 204	1 204
Bankmedel	31 392	30 210
Transaktionskonto	653 466	1 192 811
Summa kassa och bank	686 061	1 224 224

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	377 500	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-30 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	347 500	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,73%	2020-01-28	0,00	500 000,00	122 500,00	377 500,00
Summa			0,00	500 000,00	122 500,00	377 500,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 30 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 120 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 227 500 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	34 025	106 791
Summa leverantörsskulder	34 025	106 791

Not 18 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	3 136	1 984
Summa skatteskulder	3 136	1 984

Not 19 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	1 630	26 895
Avräkning hyror och avgifter	0	900
Summa övriga skulder	1 630	27 795

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner	9 073	8 633
Upplupna sociala avgifter	17 439	17 210
Upplupna räntekostnader	1 149	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	10 055	0
Upplupna elkostnader	2 296	0
Upplupna värmekostnader	29 111	0
Upplupna kostnader för renhållning	1 318	1 180
Upplupna revisionsarvoden	3 160	1 000
Upplupna styrelsearvoden	44 240	45 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	83 632	44 790
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	201 474	118 313

Not 21 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	2 102 000	2 102 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Styrelsens underskrifter

Chalmö 2020-03-16

Ort och datum

Urban Henriksson

Urban Henriksson
Ordförande

Anna-Maria Barwe

Anna-Maria Barwe

Emma Fogelberg

Emma Fogelberg

Paula Lundgren

Paula Lundgren

Jonas Dahlin

Jonas Dahlin

Min revisionsberättelse har lämnats

Maria Sandberg

Maria Sandberg
Föreningsrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Friden.

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsföreningen Friden 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 väsentliga 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalanden nedan.

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.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 16./3. 2020


.....
Maria Sandberg

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 planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

BRF Friden

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Friden 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

