

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Brf Hedegården
Org nr: 746000-0230



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Hedegården 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1946-03-15. Nuvarande stadgar registrerades 2018-11-15. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 79 788 kr.

Föreningen har sitt säte i Vellinge kommun.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år främst till följd av högre underhålls- och reparationskostnaderna. Personalkostnader är lägre i år pga. kostnader är en halvt av prisbasbelopp. Räntekostnaderna är lägre i år pga. lånet fick lägre ränta.

Årets resultat är cirka 57 tkr högre jämfört med budget. Främst är det underhålls och reparationskostnaderna som avviker.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 470% till 511%.

I resultatet ingår avskrivningar med 137 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 29 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Skanör 8:98 i Vellinge kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 12 lägenheter uppförd. Byggnaden är uppförd 1947. Fastighetens adress är Malmövägen 8 i Skanör.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	4
2 rum och kök	6
3 rum och kök	2

Total tomtarea	2 855 m ²
Bostäder bostadsrätt	652 m ²
Total bostadsarea	652 m ²

Årets taxeringsvärde	9 369 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	9 369 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 58 tkr och planerat underhåll för 187 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens nya stadgar föreskriver att en underhållsplan ska upprättats. Eftersom de nya stadgarna antogs under 2018 har en underhållsplan ännu inte hunnit upprättas. En underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör reserveras (avsättas) till en underhållsfond.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	43 567
Markytor	143 618

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sven Van Dijkman	Ordförande	2021
Bertil Björck	Ledamot	2021
Zandra Friberg	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anyá Ooka	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Magnus Jivén	Förtroendevald revisor	2021

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Valberedning ej utsedd	

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 12 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 15 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2009-07-01 då den höjdes med 5 %.

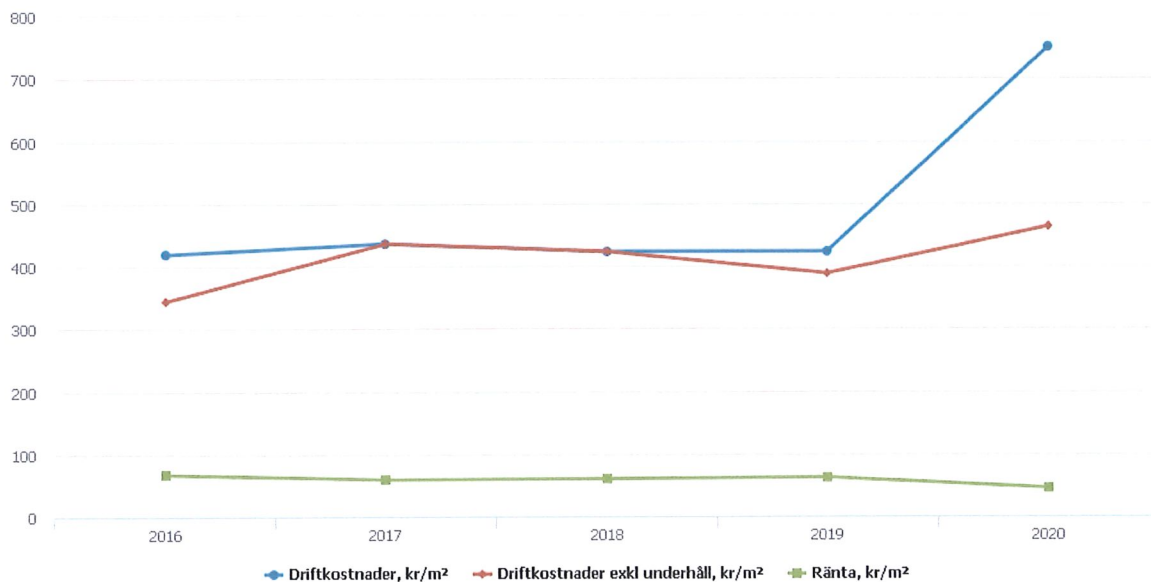
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 602 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	601	601	601	601	601
Resultat efter finansiella poster	-108	29	62	78	87
Resultat exklusive avskrivningar	29	184	212	224	233
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	29	184	212	224	233
Balansomslutning	4 154	4 260	4 430	4 369	4 286
Soliditet %	45	46	44	43	42
Likviditet %	511	470	643	650	611
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	602	602	602	602	602
Bränsletillägg, kr/m ²	320	320	320	320	320
Driftkostnader, kr/m ²	750	423	423	436	419
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	463	388	423	436	344
Ränta, kr/m ²	45	62	60	59	67
Underhållsfond, kr/m ²	0	0	0	0	0
Lån, kr/m ²	3 269	3 315	3 659	3 685	3 709



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. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	10 900	-	1 917 458	29 240
Disposition enl. årsstämmobeslut			29 240	-29 240
Reservering underhållsfond		-	-	
Anspråktagande av underhållsfond		-	-	
Årets resultat				-107 884
Vid årets slut	10 900	-	1 946 698	-107 884

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 946 698
Årets resultat	-107 884
Summa	1 838 814

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	1 838 814
--	------------------

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	601 296	601 296
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 228	4 651
Summa rörelseintäkter		625 524	605 947
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-488 750	-275 489
Övriga externa kostnader	Not 5	-48 890	-49 951
Personalkostnader	Not 6	-29 135	-56 111
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-137 072	-154 471
Summa rörelsekostnader		-703 848	-536 022
Rörelseresultat		-78 324	69 924
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-29 576	-40 684
Summa finansiella poster		-29 560	-40 684
Resultat efter finansiella poster		-107 884	29 240
Årets resultat		-107 884	29 240

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	3 191 512	3 309 908
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	80 349	99 025
Summa materiella anläggningstillgångar		3 271 861	3 408 933
Summa anläggningstillgångar		3 271 861	3 408 933
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 10	3 232	3 232
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	9 960	7 556
Summa kortfristiga fordringar		13 192	10 788
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	868 965	840 461
Summa kassa och bank		868 965	840 461
Summa omsättningstillgångar		882 157	851 249
Summa tillgångar		4 154 018	4 260 183

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 900	10 900
Summa bundet eget kapital		10 900	10 900
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 946 698	1 917 458
Årets resultat		-107 884	29 240
Summa fritt eget kapital		1 838 814	1 946 698
Summa eget kapital		1 849 714	1 957 598
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	2 131 561	2 121 561
Summa långfristiga skulder		2 131 561	2 121 561
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	0	40 000
Leverantörsskulder		21 758	32 229
Skatteskulder	Not 14	1 385	761
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	149 600	108 034
Summa kortfristiga skulder		172 743	181 024
Summa eget kapital och skulder		4 154 018	4 260 183

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-107 884	29 240
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	137 072	154 471
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	29 189	183 712
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-2 404	10 090
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	31 719	24 399
Kassaflöde från den löpande verksamheten	58 504	218 201
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-30 000	-223 792
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-30 000	-223 792
Årets kassaflöde	28 504	-5 592
Likvidamedel vid årets början	840 462	846 053
Likvidamedel vid årets slut	868 965	840 461
Uppllysning 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	
Tillkommande utgifter	Linjär	15 - 50
Inventarier och verktyg	Linjär	10
Installationer	Linjär	20

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	392 784	392 784
Bränsleavgifter, bostäder	208 512	208 512
Summa nettoomsättning	601 296	601 296

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	5 890	4 652
Fakturerade kostnader	180	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-2
Övriga rörelseintäkter	60	0
Försäkringsersättningar	18 098	0
Summa övriga rörelseintäkter	24 228	4 651

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-187 185	-22 600
Reparationer	-58 065	-12 636
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-17 148	-16 524
Vägaravgifter	-7 200	-7 200
Försäkringspremier	-7 556	-7 374
Kabel- och digital-TV	-8 650	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 257	-1 257
Serviceavtal	-1 317	-2 473
Obligatoriska besiktningar	-1 800	0
Förbrukningsinventarier	-7 777	-104
Vatten	-48 797	-43 377
Fastighetsel	-90 434	-111 742
Sophantering och återvinning	-15 264	-17 066
Förvaltningsarvode drift	-36 300	-33 137
Summa driftskostnader	-488 750	-275 489

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-41 360	-41 239
Övriga förvaltningskostnader	-1 000	-1 000
Kreditupplysningar	-285	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 495	-6 047
Bankkostnader	-1 750	-1 665
Summa övriga externa kostnader	-48 890	-49 951

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-24 850	-41 650
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	2 000	-4 000
Sociala kostnader	-6 285	-10 461
Summa personalkostnader	-29 135	-56 111

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-118 396	-135 795
Avskrivning Maskiner och inventarier	-10 859	-10 859
Avskrivning Installationer	-7 818	-7 818
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-137 072	-154 471

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	212 000	212 000
Mark	88 000	88 000
Tillkommande utgifter	4 982 179	4 982 179
	5 282 179	5 282 179
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	5 282 179	5 282 179

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-212 000	-212 000
Tillkommande utgifter	-1 760 271	-1 624 476
	-1 972 271	-1 836 476
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-118 396	-135 795
	-118 396	-135 795
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 090 667	-1 972 271
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 191 512	3 309 908

Varav

Byggnader	0	0
Mark	88 000	88 000
Tillkommande utgifter	3 103 512	3 221 908

Taxeringsvärden

Bostäder	9 369 000	9 369 000
Totalt taxeringsvärde	9 369 000	9 369 000
<i>varav byggnader</i>	<i>4 968 000</i>	<i>4 968 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 401 000</i>	<i>4 401 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	156 089	156 089
Installationer	78 175	78 175
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	234 264	234 264

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-123 513	-112 654
Installationer	-11 726	-3 909
	-135 239	-116 563

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	-10 859	-10 859
Installationer	-7 817	-7 817
	-18 676	-18 676

Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-134 372	-123 513
Installationer	-19 543	-11 726
	-153 915	-135 239

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

Restvärde enligt plan vid årets slut	80 349	99 025
---	---------------	---------------

Varav

Inventarier och verktyg	21 717	32 576
Installationer	58 632	66 449

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	3 232	3 232
Summa övriga fordringar	3 232	3 232

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	8 643	7 556
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 317	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 960	7 556

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	2 690	0
Bankmedel	12 774	12 102
Transaktionskonto	853 501	828 359
Summa kassa och bank	868 965	840 461

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	2 131 561	2 161 561
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-40 000
Långfristig skuld vid årets slut	2 131 561	2 121 561

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
NORDEA		2021-09-13	2 161 561,00	-2 131 561,00	30 000,00	0,00
NORDEA	1,00%	2022-09-21	0,00	2 131 561,00	0,00	2 131 561,00
Summa			2 161 561,00	0,00	30 000,00	2 131 561,00

*Senast kända räntesatser

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

Beaktat villkorsändringsdagar samt aktuella redovisningsprinciper så förfaller av den långfristiga skulden 2 131 561 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen och ingen skuld kvarstår senare än 5 år efter bokslutsdagen

Not 14 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	17 148	16 524
Debiterad preliminärskatt	-15 763	-15 763
Summa skatteskulder	1 385	761

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	7 431	8 806
Upplupna räntekostnader	533	1 643
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	65 000	0
Upplupna elkostnader	0	11 766
Upplupna revisionsarvoden	0	2 000
Upplupna styrelsearvoden	23 650	32 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 253
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	52 986	47 366
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	149 600	108 034

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	2 863 000	2 863 000

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

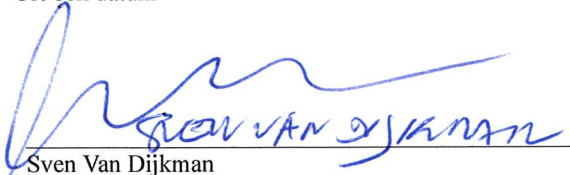
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

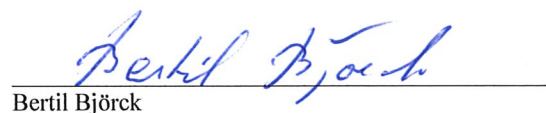
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

SKANOR 2021-04-15

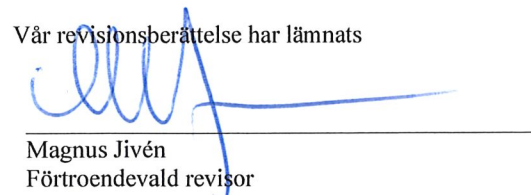
Ort och datum


 Sven Van Dijkman


 Bertil Björck


 Zandra Friberg

Vår revisionsberättelse har lämnats


 Magnus Jivén
 Förtroendevald revisor

Till föreningsstämman i Brf Hedegården
Rapport från lekmannarevisorer

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2020 för Brf Hedegården. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Jag har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Jag har dessutom granskat att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

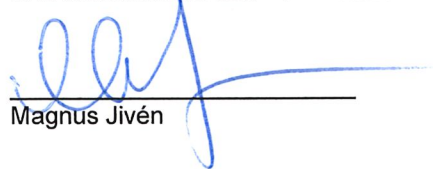
Baserat på min granskning anser jag att:

- Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baseras på en ordnad bokföring.
- Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Jag anser således att:

- Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen
- Bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Siknat den 15/4 2021


Magnus Jivén

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 överlätas 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 lägenhetsstorlek 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 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.

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.

BRF Hedegården

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Hedegården 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