
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Slånbäret i Växjö
Org nr: 769619-2991



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Slånbäret i Växjö får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-09-12. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-06-16 och nuvarande stadgar registrerades 2019-12-03.

Föreningen har sitt säte i Växjö kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år p.g.a. ökade kostnader för reparationer och underhåll.

Driftkostnaderna i föreningen för vatten, värme, sophämtning ligger på samma nivå som föregående år. Kostnader för el har ökat med 11 tkr. Räntekostnaderna har ökat, p.g.a. omsatt lån till högre ränta.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 969% till 970%.

I resultatet ingår avskrivningar med 331 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 153 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Slånbäret i Växjö kommun. På fastigheten finns 6 st flerbostadshus i två våningar med 34 lägenheter. Ett gemensamhetshus i ett plan, ett fristående miljöhus, en förrådsbyggnad samt två stycken förrådsbyggnader sammanbyggda med hus 3 och 4. Byggnaderna är uppförda 1988. Fastighetens adress är Lillestadsvägen 43-111 i Växjö.

Föreningen är fullvärdesförsäkrade hos Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
10	10	10	4	34

Dessutom tillkommer:

P-platser
33

Total tomtarea	8 555 m ²
Bostäder bostadsrätt	2 191 m ²
Bostäder hyresrätt	269 m ²
Total bostadsarea	2 460 m ²
Årets taxeringsvärde	24 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	19 797 000 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 114 tkr och planerat underhåll för 322 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2019 och visar på ett underhållsbehov på 11 157 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 1 157 tkr (470 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 561 tkr (228 kr/m²).



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Varmkompost	2011	Biokub
Oljefärg	2011	
Byte av tvättmaskin	2012	Till talande tvättmaskin
Renovering av hyreslägenhet	2012	
Montering av låscylinder	2013	
Byte av dörrar samt målning	2013	
Ventilation	2013	OVK-besiktning
Belysning innergård	2015	Byte av belysning
Ventilation	2016	Byte av lägenhetsventilationen
Hus kropp utvändigt	2016	Alg- och beläggingsbehandling
Renovering tvättstuga	2017	
Ventilationsaggregat	2017	
Målning av vindskivor och hänggräddor	2017	
Installation låssystem	2018	
Installation frånluftsfläkt	2018	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Markytor, asfaltering	322 tkr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte golvmatta	2020	Gemensamhetslokal



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Johansson	Ordförande	2020
Filippa Eiderbrant	Sekreterare	2020
Åsa Uller	Vice ordförande	2020
Gudrun Ahlgren	Vice sekreterare	2021
Mats Roman	Kassör	2021
Mats Stureson	Ledamot	2021
Erik Alering	Ledamot	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Barbro Wendel	Förtroendevald revisor 2020
Leif-Göran Sigurdh	Förtroendevald revisor 2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sven Olofsson	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ann-Christina Andersson	Sammanställande 2020
Britten Carlsson	2020
Stephen Croall	2020
Kirsti Aho	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 42 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 40 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3 % från 2020-01-01.

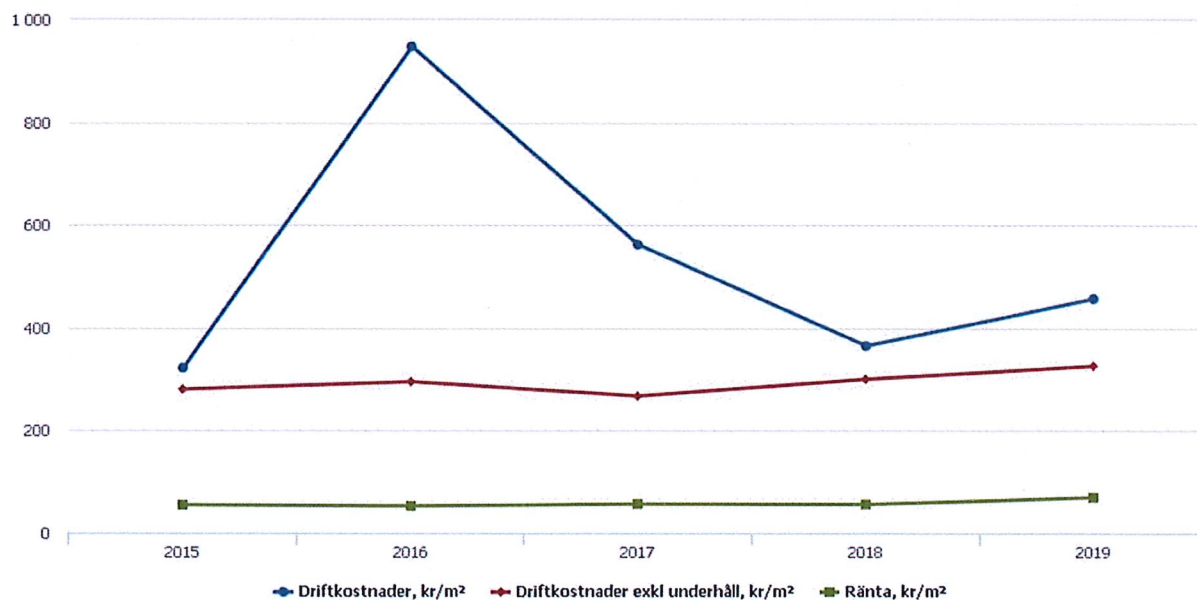
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 589 kr/m²/år.

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

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt förutom 4 som upplåts med hyresrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 555	1 562	1 500	1 469	1 451
Årets resultat	-177	58	-455	-1 437	120
Resultat exklusive avskrivningar	153	388	-124	-1 107	450
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-408	138	-374	-1 357	200
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	228	102	102	102	102
Balansomslutning	19 341	19 619	19 651	20 558	21 665
Soliditet %	66	66	65	65	68
Likviditet %	970	969	892	475	1 590
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	589	589	563	490	480
Driftkostnader, kr/m ²	457	365	562	948	322
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	326	300	267	295	280
Ränta, kr/m ²	70	56	57	53	55
Underhållsfond, kr/m ²	134	138	0	0	379
Lån, kr/m ²	2 611	2 648	2 682	2 714	2 743



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

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	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	14 148 000	553 000	340 468	- 2 204 768	57 542
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				57 542	-57 542
Reservering underhållsfond			561 000	-561 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-322 380	322 380	
Korrigerig felaktig avsättning föregående år			-250 000	250 000	
Årets resultat					-177 437
Vid årets slut			329 088	- 2 135 846	- 177 437

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 147 226
Årets resultat	-177 437
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-561 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	322 380
Korrigerig felaktig avsättning föregående år	250 000
Summa	-2 313 283

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 313 283**

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	1 554 998	1 561 626
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 621	6 615
Summa rörelseintäkter		1 575 619	1 568 241
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 125 225	-896 729
Övriga externa kostnader	Not 5	-130 699	-152 725
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-330 725	-330 783
Summa rörelsekostnader		-1 586 649	-1 380 237
Rörelseresultat		-11 030	188 003
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	6 933	7 352
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-173 340	-137 813
Summa finansiella poster		-166 407	-130 461
Resultat efter finansiella poster		-177 437	57 542
Årets resultat		-177 437	57 542

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	16 444 854	16 775 579
Summa materiella anläggningstillgångar		16 444 854	16 775 579
Summa anläggningstillgångar		16 444 854	16 775 579
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 10	2 676	0
Övriga fordringar	Not 11	13 132	9 870
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	25 558	49 903
Summa kortfristiga fordringar		41 366	59 773
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	2 854 938	2 783 192
Summa kassa och bank		2 854 938	2 783 192
Summa omsättningstillgångar		2 896 304	2 842 965
Summa tillgångar		19 341 159	19 618 544

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 701 000	14 701 000
Fond för yttre underhåll		329 088	340 468
Summa bundet eget kapital		15 030 088	15 041 468
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 135 846	-2 204 768
Årets resultat		-177 437	57 542
Summa fritt eget kapital		-2 313 283	-2 147 226
Summa eget kapital		12 716 805	12 894 242
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	6 325 716	6 431 006
Summa långfristiga skulder		6 325 716	6 431 006
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	98 348	83 924
Leverantörsskulder	Not 15	42 467	79 778
Skatteskulder	Not 16	2 158	798
Övriga skulder	Not 17	0	2 096
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	155 664	126 701
Summa kortfristiga skulder		298 637	293 297
Summa eget kapital och skulder		19 341 159	19 618 544

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	46
Tillkommande utgifter	Linjär	20

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	1 289 460	1 289 460
Hyrer, bostäder	247 932	247 932
Hyrer, p-platser	23 315	23 730
Rabatter	-6 130	0
Elavgifter	421	504
Summa nettoomsättning	1 554 998	1 561 626

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	2 083	1 593
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-1
Övriga rörelseintäkter	3 636	5 023
Försäkringsersättningar	14 902	0
Summa övriga rörelseintäkter	20 621	6 615

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-322 380	-159 532
Reparationer	-113 574	-88 242
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-46 818	-45 458
Försäkringspremier	-24 934	-21 728
Kabel- och digital-TV	-12 333	-14 342
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 061	-1 498
Serviceavtal	-54 965	-53 368
Sotning	0	-1 005
Obligatoriska besiktningar	0	-1 875
Övriga utgifter, köpta tjänster	-26 250	0
Snö- och halkbekämpning	-12 563	-15 938
Förbrukningsinventarier	-7 540	-7 792
Vatten	-129 285	-125 304
Fastighetsel	-74 137	-62 965
Uppvärmning	-264 930	-262 424
Sophantering och återvinning	-33 455	-33 286
Förvaltningsarvode drift	0	-1 972
Summa driftkostnader	-1 125 225	-896 729

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-100 067	-97 666
Hyra inventarier & verktyg	-591	0
IT-kostnader	-2 418	-2 559
Övriga förvaltningskostnader	-9 429	-11 532
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 628	-2 048
Representation	-1 121	-8 794
Kontorsmateriel	-2 746	0
Medlems- och föreningsavgifter	-576	-1 676
Bankkostnader	-1 650	-1 650
Övriga externa kostnader	-10 473	-26 800
Summa övriga externa kostnader	-130 699	-152 725

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-314 274	-314 333
Avskrivningar tillkommande utgifter	-16 450	-16 450
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-330 725	-330 783

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ränteintäkter	6 933	7 352
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 933	7 352

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-173 340	-137 813
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-173 340	-137 813

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	15 608 958	15 608 958
Mark	3 676 917	3 676 917
Tillkommande utgifter	329 008	329 008
	19 614 883	19 614 883
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	19 614 883	19 614 883

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-2 722 783	-2 408 450
Tillkommande utgifter	-116 521	-100 071
	-2 839 304	-2 508 521

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-314 274	-314 333
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-16 450	-16 450
	-330 724	-330 783

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut
Restvärde enligt plan vid årets slut

-3 170 028	-2 839 304
16 444 855	16 775 579

Taxeringsvärden

Totalt taxeringsvärde	24 600 000	19 797 000
<i>varav byggnader</i>	<i>19 200 000</i>	<i>15 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 400 000</i>	<i>3 997 000</i>

Not 10 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Kundfordringar	2 676	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	2 676	0

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	13 132	9 870
Summa övriga fordringar	13 132	9 870

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	25 558	24 934
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	24 969
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 558	49 903

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	1 735	871
Bankmedel	2 025 822	2 018 889
Transaktionskonto	827 381	763 432
Summa kassa och bank	2 854 938	2 783 192

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	6 424 064	6 514 930
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-98 348	-83 924
Långfristig skuld vid årets slut	6 325 716	6 431 006

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	2,84%	2023-01-12	2 739 602,00	0,00	30 294,00	2 709 308,00
SBAB	3,07%	2020-04-16	1 987 664,00	0,00	30 286,00	1 957 378,00
SBAB	2,09%	2021-01-12	1 787 664,00	0,00	30 286,00	1 757 378,00
Summa			6 514 930,00	0,00	90 866,00	6 424 064,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 98 348 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 393 392 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 5 932 324 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	42 467	79 778
Summa leverantörsskulder	42 467	79 778

Not 16 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	2 158	798
Summa skatteskulder	2 158	798

Not 17 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga skulder	0	1 256
Avräkning hyror och avgifter	0	840
Summa övriga skulder	0	2 096

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna elkostnader	7 773	6 948
Upplupna värmekostnader	35 049	35 877
Upplupna kostnader för renhållning	488	428
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	112 355	83 448
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	155 664	126 701

Not 19 Ställda säkerheter

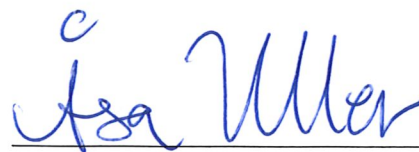
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	13 520 000	13 520 000

Styrelsens underskrifter

Växjö 2020-03-28

Ort och datum

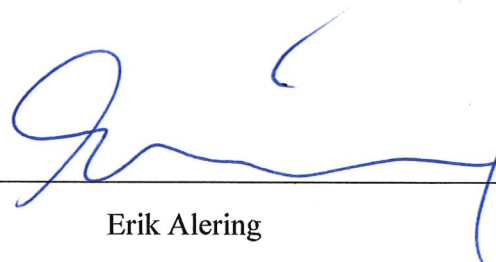
Eva Johansson



Åsa Uller



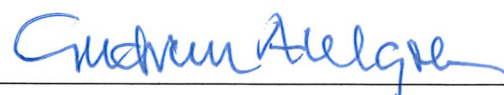
Mats Roman



Erik Alering



Mats Sturesson

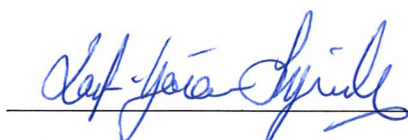


Gudrun Ahlgren



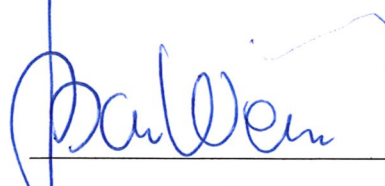
Filippa Eiderbrandt

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-29



Leif-Göran Sigurdh

Förtroendevald revisor



Barbro Wendel

Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse för år 2019

Till Årsmötet för Brf Slånbäret i Växjö
Organisations nr 769619-2991

Vi, föreningsvalda revisorer i Brf Slånbäret, har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2019. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

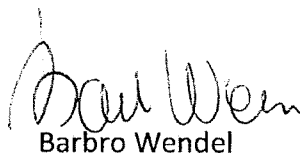
Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i verksamhetsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Växjö 2020-03-29



Leif-Göran Sigurdh

Föreningsvald Revisor



Barbro Wendel

Föreningsvald Revisor

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.

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 bostadsrättsföreningens 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 Slånbäret i Växjö

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Slånbäret i Växjö 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

