

Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

Brf Vita Slottet
Org nr: 769622-9058



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning	7
Balansräkning.....	8
Noter	10

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vita Slottet får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 2011-03-28. Nuvarande stadgar registrerades 2017-08-09.

Föreningen har sitt säte i Växjö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 491 % till 139 %

I resultatet ingår avskrivningar med 234 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 39 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vita Slottet Växjö Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 24 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1929 med om/tillbyggnad 1994. Fastighetens adress är Trädgårdsgatan 3 i Växjö.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Kronoberg.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok
7	17

Dessutom tillkommer:

P-platser
18

Total bostadsarea: 1 802 m²

Årets taxeringsvärde 16 628 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 16 628 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
El (rörlig del)	Bixia AB
El (nät-del)	Växjö Energi AB
Fjärrvärme	Växjö Energi AB
Vatten/avfall	Växjö kommun
Återvinning	Stena Recycling AB
Hissbesiktning	Schindler Hiss AB
Kabel-TV	Com Hem AB
Bredband	Wexnet AB

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 82 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 61 tkr.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Agneta Karlsson	Ordförande	2018
Annica Thörnqvist	Sekreterare	2019
Mårten Segerberg	Ledamot	2018
Karin Nyrén-Karlsson	Ledamot	2018
Mattias Nilsson	Ledamot	2019

Styrelsesuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jörgen Eriksson	

Föreningens firma tecknas av styrelsen.

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 27.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3.

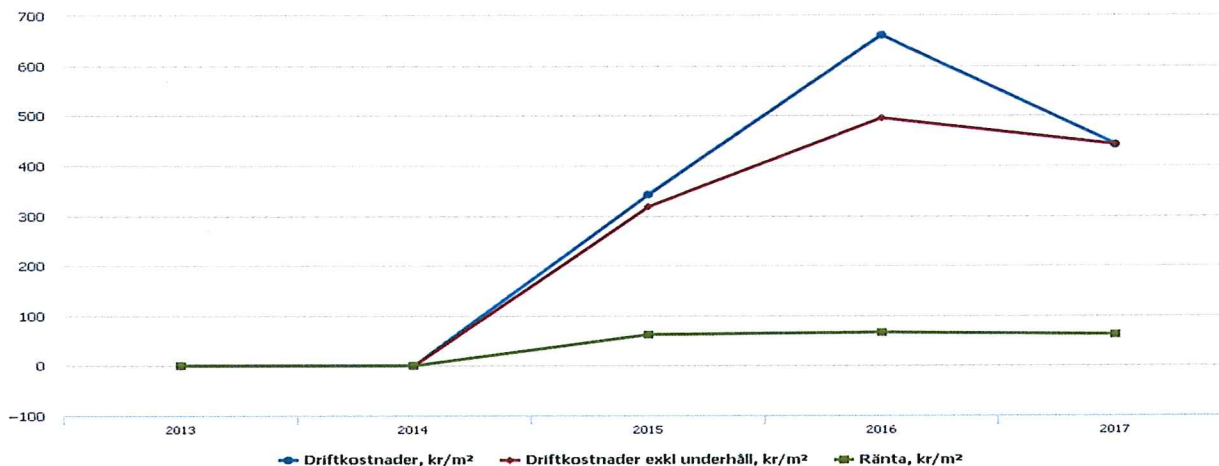
Årets avgående medlemmar uppgår till 2.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 28.

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

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 643 kr/m²/år.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 276	1 155	929
Resultat efter finansiella poster	-195	-593	-144
Årets resultat	-195	-593	-144
Resultat exklusive avskrivningar	39	-359	77
Balansomslutning	29 381	30 168	32 296
Soliditet %	71	69	60
Likviditet %	139	491	536
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	678	646	453
Driftkostnader, kr/m²	442	661	342
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	442	495	318
Ränta, kr/m²	62	66	62
Underhållsfond, kr/m²	34	0	25
Lån, kr/m²	4 611	4 978	6 870

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	19 705 716	1 982 013	0	-144 349	-593 166
Disposition enl. årsstämmobeslut				-593 166	593 166
Reservering underhållsfond			61 000	-61 000	
Årets resultat					-195 471
Vid årets slut	19 705 716	1 982 013	61 000	-798 515	-195 471

Resultatdisposition

Till årsstämman behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-737 515
Årets resultat	-195 471
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-61 000

Summa	-993 986
--------------	-----------------

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	- 993 986
-----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 276 180	1 154 803
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 750	30 596
Summa rörelseintäkter		1 284 930	1 185 399
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-796 009	-1 190 352
Övriga externa kostnader	Not 5	-236 577	-186 140
Personalkostnader	Not 6	-100 945	-49 358
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-234 286	-234 215
Summa rörelsekostnader		-1 367 818	-1 660 065
Rörelseresultat		-82 888	-474 666
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-112 583	-118 501
Summa finansiella poster		-112 583	-118 500
Resultat efter finansiella poster		-195 471	-593 166
Årets resultat		-195 471	-593 166

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	28 718 370	28 952 656
Summa materiella anläggningstillgångar		28 718 370	28 952 656
Summa anläggningstillgångar		28 718 370	28 952 656
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	104 749	65 821
Summa kortfristiga fordringar		104 749	65 821
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	557 418	1 149 457
Summa kassa och bank		557 418	1 149 457
Summa omsättningstillgångar		662 167	1 215 278
Summa Tillgångar		29 380 536	30 167 934

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	21 687 729	21 687 729
Fond för yttre underhåll	61 000	0
Summa bundet eget kapital	21 748 729	21 687 729
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-798 515	-144 349
Årets resultat	-195 471	-593 166
Summa fritt eget kapital	-993 986	-737 515
Summa eget kapital	20 754 743	20 950 214
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	8 150 000
Summa långfristiga skulder	8 150 000	8 810 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	160 000
Leverantörsskulder	Not 15	103 226
Skatteskulder	Not 16	56 826
Övriga skulder	Not 17	240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	155 502
Summa kortfristiga skulder	475 794	407 720
Summa Eget kapital och Skulder	29 380 536	30 167 934

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	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 158 960	1 163 244
Hyror, bostäder	103 420	114 204
Hyror, p-platser	13 800	20 525
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-46 588
Rabatter	0	-96 582
Summa nettoomsättning	1 276 180	1 154 803

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Övriga ersättningar	8 749	4 500
Fakturerade kostnader	0	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	0
Övriga rörelseintäkter	0	25 916
Summa övriga rörelseintäkter	8 750	30 596

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	0	-298 273
Reparationer	-82 384	-95 110
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-28 930	-27 896
Försäkringspremier	-20 386	-19 748
Kabel- och digital-TV	-99 767	-64 732
Systematiskt brandskyddsarbete	-10 435	-35 881
Obligatoriska besiktningar	-21 811	-31 653
Snö- och halkbekämpning	-9 356	-8 832
Förbrukningsinventarier	-53 880	-194 050
Fordons- och maskinkostnader	0	-333
Vatten	-64 233	-60 195
Fastighetsel	-106 319	-96 733
Uppvärmning	-195 059	-200 057
Sophantering och återvinning	-29 551	-31 759
Förvaltningsarvode drift	-73 900	-25 100
Summa driftkostnader	-796 009	-1 190 352

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-172 193	-151 068
Resekostnader	0	-259
IT-kostnader	-8 448	-16 488
Övriga förvaltningskostnader	-4 716	-16 192
Kreditupplysningar	0	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 240	0
Telefon och porto	-3 151	-3 643
Konsultarvoden	0	2 442
Bankkostnader	-867	-483
Övriga externa kostnader	-44 963	0
Summa övriga externa kostnader	-236 577	-186 140

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-78 160	-36 000
Övriga personalkostnader	0	-2 800
Sociala kostnader	-22 785	-10 558
Summa personalkostnader	-100 945	-49 358

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

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-234 286	-234 215
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-234 286	-234 215

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	1
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	1

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-112 357	-118 486
Räntekostnader till kreditinstitut	-226	-15
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-112 583	-118 501

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	23 409 119	23 409 119
Mark	5 999 322	5 999 322
	29 408 441	29 408 441

Summa anskaffningsvärde vid årets slut	29 408 441	29 408 441
---	-------------------	-------------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-455 785	-221 570
	- 455 785	- 221 570

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-234 286	-234 215
	- 234 286	- 234 215

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 690 071	- 455 785
--	------------------	------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut	28 718 370	28 952 656
---	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	22 719 048	22 953 334
Mark	5 999 322	5 999 322

Taxeringsvärden

Bostäder	16 628 000	16 628 000
Totalt taxeringsvärde	16 628 000	16 628 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>13 000 000</i>	<i>13 000 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	5 150	4 937
Förutbetalda driftkostnader	5 763	0
Förutbetald vattenavgift	0	4 934
Förutbetald renhållning	0	2 019
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 823	6 431
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	9 900
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81 013	37 600
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	104 749	65 821

Not 12 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handkassa	0	10 000
Bankmedel	154 975	925 462
Transaktionskonto	402 443	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	213 995
Summa kassa och bank	557 418	1 149 457

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	8 310 000	8 970 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-160 000	-160 000
Långfristig skuld vid årets slut	8 150 000	8 810 000

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
Länsförsäkringar	1,18 %	2018-03-30	6 000 000			6 000 000
Länsförsäkringar	1,26 %		2 970 000		660 000	2 310 000
Summa			8 970 000	0,00	660 000	8 310 000

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 160 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 640 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 7 510 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	160 000	0
Summa övriga skulder till kreditinstitut	160 000	0

Not 15 Leverantörsskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörsskulder	103 226	88 356
Summa leverantörsskulder	103 226	88 356

Not 16 Skatteskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	56 826	27 896
Summa skatteskulder	56 826	27 896

Not 17 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	0	21 358
Avräkning hyror och avgifter	240	240
	0	160 000
Summa övriga skulder	240	181 598

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	8 326	0
Upplupna elkostnader	10 211	6 988
Upplupna vattenavgifter	5 120	0
Upplupna värmekostnader	27 411	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	104 434	102 882
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	155 502	109 870

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	39 800 000	39 800 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Växjö 2018-04-16

Ort och datum

Agneta Karlsson

Agneta Karlsson

Mårten Segerberg

Mårten Segerberg

Mattias Nilsson

Mattias Nilsson

Annica Thörnqvist

Annica Thörnqvist

Karin Nyrén-Karlsson

Karin Nyrén-Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Johan Nylin

Johan Nylin
Revisor

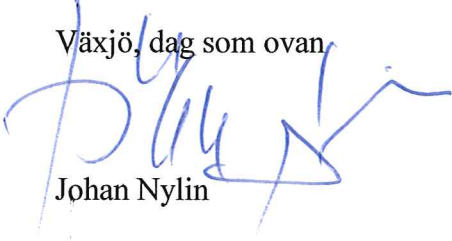
Johan Nylin
Trädgårdsgatan 3
352 34 VÄXJÖ

REVISIONSBERÄTTELSE

2018-04-08

Undertecknad revisor har denna dag granskat BRF VITA SLOTTETS räkenskaper och därvid funnit dem väl förda och med vederbörliga verifikationer försedda.
Jag har även granskat samliga styrelseprotokoll och därvid inte funnit något att anföras.
Jag föreslår därför full och tacksam ansvarsfrihet för styrelsen för den tid som revisionen omfattar.

Växjö, dag som ovan



Johan Nylin

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 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 Vita Slottet

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
Brf Vita Slottet 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

