

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Vellingehus
Org nr: 746000-0396



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Kassaflödesanalys.....	9
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Vellingehus 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 1947-10-15. Nuvarande stadgar registrerades 1997-08-15.

Föreningen har sitt säte i Vellinge kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år tack vare minskade driftkostnader.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 456 % till 435 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 49 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 18 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Långan Mindre 15 i Vellinge kommun. På fastigheten finns en byggnad med 13 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1950. Fastighetens adress är Larsgatan 4 och Kompanigatan 5 i Vellinge.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Total bostadsarea	764 m ²
Total lokalarea	40 m ²
Årets taxeringsvärde	9 061 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	8 077 000 kr

Riksbyggens kontor i Malmö 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 13 tkr och planerat underhåll för 56 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningen har ingen underhållsplan.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Huskropp utvändigt	2014
Installationer	2016

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	11 tkr
Markytor	45 tkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag
Carina Witt	Ledamot
Nils Mårtensson	Ledamot
Ulla Mollin	Ledamot

Styrelsesuppleanter	Uppdrag
Helena Andersson	Suppleant
Lina Gothred	Suppleant

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Tommy Larsson	Förtroendevald revisor

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 14 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 14 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 3 %.

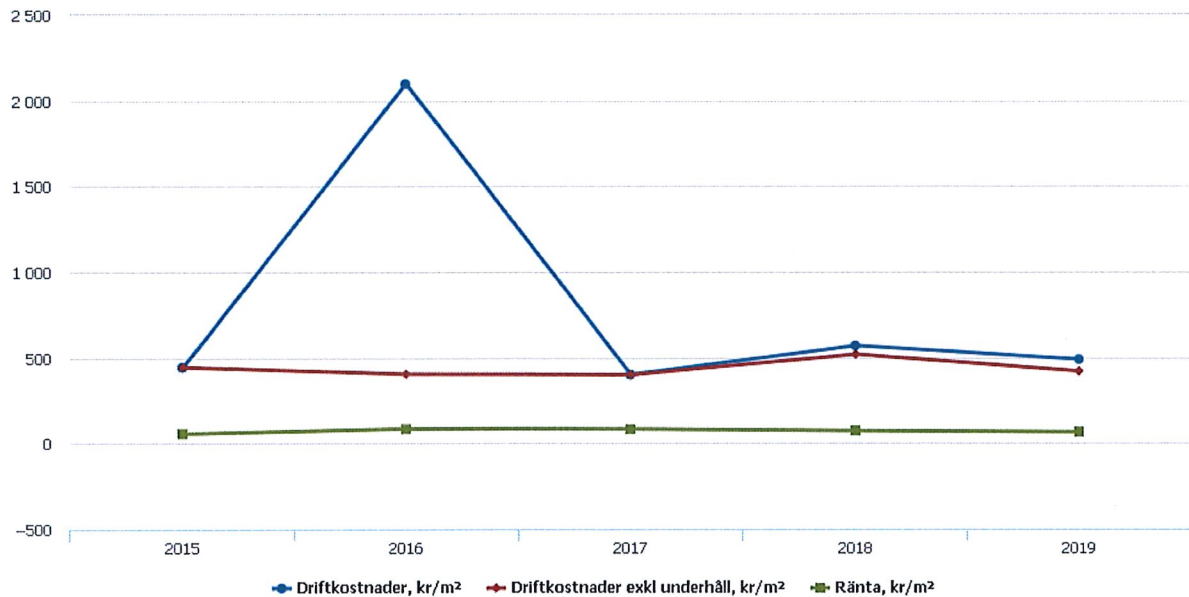
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 584 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	685	685	683	666	650
Resultat efter finansiella poster	-32	-103	33	-1 377	-8
Årets resultat	-32	-103	33	-1 377	-8
Balansomslutning	1 491	1 560	1 690	1 681	1 700
Soliditet %	-137	-129	-113	-115	-33
Likviditet %	435	456	511	462	401
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	584	584	584	563	544
Bränsletillägg, kr/m²	256	256	270	270	270
Driftkostnader, kr/m²	490	570	401	2 098	445
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	421	519	401	405	445
Ränta, kr/m²	66	73	83	85	57
Lån, kr/m²	4 254	4 291	4 331	4 359	2 654

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		176 445	0	-2 083 768	-102 534
Disposition enl. årsstämmobeslut				-102 534	102 534
Årets resultat					-31 926
Vid årets slut		176 445	0	-2 186 302	-31 926

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 186 302
Årets resultat	-31 926
Summa	-2 218 228

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 218 228**

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	684 840	684 990
Övriga rörelseintäkter		3 675	2 893
Summa rörelseintäkter		688 515	687 883
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 3	-394 171	-458 102
Övriga externa kostnader	Not 4	-70 270	-66 584
Personalkostnader	Not 5	-153 804	-146 687
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-49 496	-59 109
Summa rörelsekostnader		-667 742	-730 483
Rörelseresultat		20 773	-42 600
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	26
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-52 699	-59 960
Summa finansiella poster		-52 699	-59 934
Resultat efter finansiella poster		-31 926	-102 534
Årets resultat		-31 926	-102 534

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	827 981	877 477
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		827 981	877 477
Summa anläggningstillgångar		827 981	877 477
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 10	6 076	6 076
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	9 201	23 862
Summa kortfristiga fordringar		15 277	29 938
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	647 322	652 514
Summa kassa och bank		647 322	652 514
Summa omsättningstillgångar		662 599	682 452
Summa tillgångar		1 490 579	1 559 929

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		176 445	176 445
Summa bundet eget kapital		176 445	176 445
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 186 302	-2 083 768
Årets resultat		-31 926	-102 534
Summa fritt eget kapital		-2 218 228	-2 186 302
Summa eget kapital		-2 041 783	-2 009 857
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	3 380 000	3 420 000
Summa långfristiga skulder		3 380 000	3 420 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		40 000	30 000
Leverantörsskulder		20 191	37 885
Skatteskulder	Not 14	895	485
Övriga skulder	Not 15	11 722	12 244
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	79 555	69 172
Summa kortfristiga skulder		152 363	149 786
Summa eget kapital och skulder		1 490 579	1 559 929

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-31 926	-102 534
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	49 496	59 109
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	17 571	-43 424
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	14 661	780
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-7 424	2 149
Kassaflöde från den löpande verksamheten	24 808	-40 495
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-30 000	-30 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-30 000	-30 000
Årets kassaflöde	-5 192	-70 495
Likvidamedel vid årets början	652 514	723 009
Likvidamedel vid årets slut	647 322	652 514
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Standardförbättringar	Linjär	10-33
Maskiner	Linjär	5

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	446 340	446 340
Årsavgifter, lokaler	30 888	30 888
Hyror, bostäder	1 800	1 950
Bränsleavgifter, bostäder	205 812	205 812
Summa nettoomsättning	684 840	684 990

Not 3 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-55 882	-40 771
Reparationer	-13 212	-87 683
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-19 991	-19 581
Försäkringspremier	-8 978	-7 834
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-1 623
Serviceavtal	-3 081	0
Obligatoriska besiktningar	-6 500	-8 738
Förbrukningsinventarier	-6 004	-1 822
Vatten	-56 292	-50 939
Fastighetsel	-23 150	-26 030
Uppvärmning	-173 208	-186 341
Sophantering och återvinning	-16 274	-19 186
Förvaltningsarvode drift	-11 599	-7 555
Summa driftkostnader	-394 171	-458 102

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-59 537	-58 020
Övriga förvaltningskostnader	-2 025	-2 150
Kreditupplysningar	0	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 419	-2 713
Representation	-988	0
Kontorsmateriel	-1 076	-1 026
Bankkostnader	-2 225	-675
Övriga externa kostnader	0	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-70 270	-66 584

Not 5 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Lön till kollektivanställda	-105 000	-99 000
Styrelsearvoden	-12 000	-12 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-900	-900
Sociala kostnader	-35 904	-34 787
Summa personalkostnader	-153 804	-146 687

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-49 496	-59 109
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-49 496	-59 109

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-52 699	-58 934
Räntekostnader till kreditinstitut	0	-23
Övriga finansiella kostnader	0	-1 003
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-52 699	-59 960

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	252 729	252 729
Mark	25 945	25 945
Tillkommande utgifter	1 777 139	1 777 139
	2 055 813	2 055 813
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 055 813	2 055 813
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-252 729	-252 729
Tillkommande utgifter	-925 606	-866 497
	-1 178 335	-1 119 226
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-49 496	-59 109
	-49 496	-59 109
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 227 831	-1 178 335
Restvärde enligt plan vid årets slut	827 982	877 478
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	25 945	25 945
Tillkommande utgifter	802 037	851 533
Taxeringsvärden		
Bostäder	8 852 000	7 857 000
Lokaler	209 000	220 000
Totalt taxeringsvärde	9 061 000	8 077 000
<i>varav byggnader</i>	<i>5 934 000</i>	<i>5 160 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 127 000</i>	<i>2 917 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	95 894	95 894
	95 894	95 894
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	95 894	95 894
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-95 894	-95 894
	-95 894	-95 894
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-95 894	-95 894
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-95 894	-95 894
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	6 076	6 076
Summa övriga fordringar	6 076	6 076

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	9 201	8 978
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	14 884
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 201	23 862

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	29 772	29 746
Transaktionskonto	617 550	622 768
Summa kassa och bank	647 322	652 514

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	3 420 000	3 450 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-40 000	-30 000
Långfristig skuld vid årets slut	3 380 000	3 420 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK			1 400 000	-1 400 000	0	0
SWEDBANK		2020-01-28	150 000	-120 000	30 000	0
SWEDBANK		2020-02-28	500 000	-500 000	0	0
SWEDBANK	1,85%	2021-02-25	1 400 000	0	0	1 400 000
SWEDBANK	1,25%	2024-10-25	0	2 020 000	0	2 020 000
Summa			3 450 000	0	30 000	3 420 000

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 40 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 160 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 3 220 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 14 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	895	485
Summa skatteskulder	895	485

Not 15 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	11 722	11 884
Avräkning hyror och avgifter	0	360
Summa övriga skulder	11 722	12 244

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	4 564	5 542
Upplupna elkostnader	3 212	2 642
Upplupna värmekostnader	22 620	24 434
Upplupna kostnader för renhållning	0	280
Upplupna revisionsarvoden	900	900
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	875
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	48 258	34 499
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	79 555	69 172

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	3 532 500	3 532 500

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Styrelsens underskrifter

Vellinge 200428

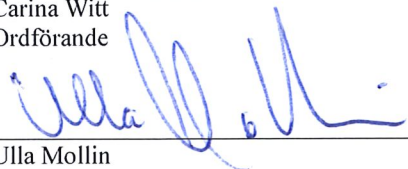
Ort och datum



Carina Witt
Ordförande



Nils Mårtensson



Ulla Mollin

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020- 04-28



Tommy Larsson
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vellingehus, org. nr. 746000-0396

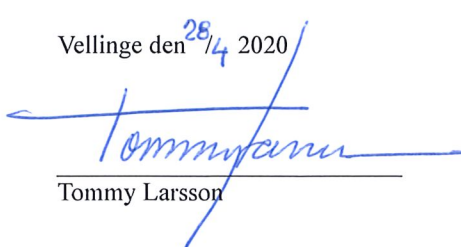
Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Vellingehus för år 2019. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Granskningen har utförts i enlighet med god redovisningssed 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig en rimlig grund för mitt uttalande.

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

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

Vellinge den 28/4 2020


Tommy Larsson

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 Vellingehus

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Vellingehus 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