

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Jungfruparken
Org nr: 769618-2695



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Jungfruparken 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-01-31. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-05-28 och nuvarande stadgar registrerades 2008-02-04.

Föreningen har sitt säte på Gotland.

Årets resultat är lägre än föregående år. Förändringen beror främst på kostnader för underhåll.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 517% till 1190%.

I resultatet ingår avskrivningar med 273 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 347 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Löjtnantshjärtat 2 i Region Gotland med därpå uppförda 5 st byggnader med 20 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2008-2009. Fastighetens adress är Jungfrustigen 3-41 i Visby.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
10	10	20

Dessutom tillkommer

P-platser
25 + 3

Total tomtarea	1 496 m ²
Bostäder bostadsrätt	1 197 m ²
Total bostadsarea	1 197 m ²

Årets taxeringsvärde	18 190 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	17 390 000 kr

Riksbyggens kontor i Visby har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
GEAB	El och fjärrvärme

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 18 tkr och planerat underhåll för 72 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Husropp utvändigt (tvättning & målning)	71 510

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jörgen Fagerström	Ordförande	2020
Ann Malmros	Sekreterare	2020
Sören Ekström	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Erika Hedhammar	Suppleant	2020
Kristian Söderholm	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Annelie Ogestad Jakobsson	Förtroendevald revisor 2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christine Wikberg	Sammanställande 2020
Pernilla Söderström	2020

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 29 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 28 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2014-01-01 då den höjdes med 3 %.

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

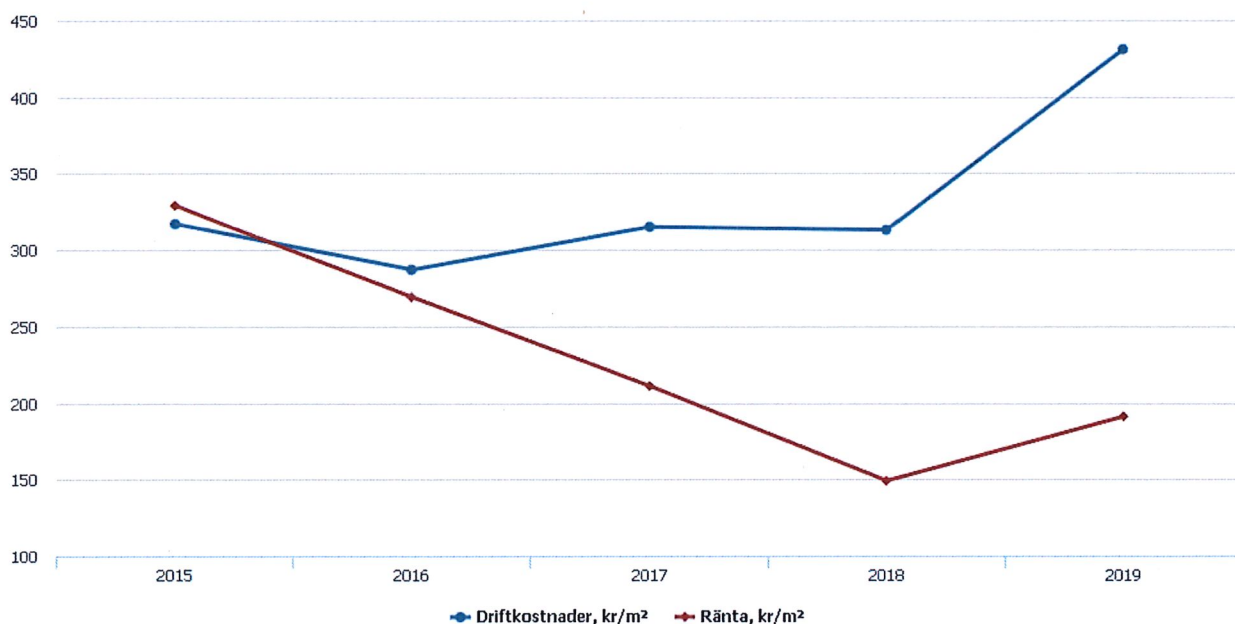
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 891 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 118	1 118	1 114	1 113	1 115
Resultat efter finansiella poster	74	164	1 123	75	-24
Årets resultat	74	164	90	75	-24
Resultat exklusive avskrivningar	346	437	354	339	241
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	292	382	302	287	189
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	46	46	43	43	43
Balansomslutning	33 043	33 129	33 053	33 079	33 092
Kassaflöde, indirekt metod	179	338	238	251	110
Soliditet %	65	65	64	64	64
Likviditet %	1 190	517	482	405	356
Avgifts- och hyresbortfall %	0	0	1	1	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	891	891	889	891	891
Driftkostnader, kr/m ²	431	313	315	287	317
Ränta, kr/m ²	191	149	211	269	329
Underhållsfond, kr/m ²	360	374	328	284	241
Lån, kr/m ²	9 547	9 648	9 725	9 851	9 952



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 i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	21 000 000	447 500	-221 336	164 304
Disposition enl. årsstämmobeslut			164 304	-164 304
Reservering underhållsfond		54 570	-54 570	
Ianspråktagande av underhållsfond		-71 510	71 510	
Årets resultat				73 829
Vid årets slut	21 000 000	430 560	-40 092	73 829

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	-57 032
Årets resultat	73 829
Årets fondavsättning	-54 570
Årets ianspråktagande av underhållsfond	71 510
Summa	33 737

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **33 737**

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	1 118 240	1 118 065
Övriga rörelseintäkter	Not 3	114 018	7 465
Summa rörelseintäkter		1 232 258	1 125 530
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-516 055	-374 571
Övriga externa kostnader	Not 5	-49 858	-52 480
Personalkostnader	Not 6	-91 399	-83 396
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-272 709	-272 710
Summa rörelsekostnader		-930 022	-783 157
Rörelseresultat		302 236	342 373
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-228 407	-178 069
Summa finansiella poster		-228 407	-178 069
Resultat efter finansiella poster		73 829	164 304
Årets resultat		73 829	164 304

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	31 223 567	31 461 930
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	23 840	58 186
Summa materiella anläggningstillgångar		31 247 407	31 520 116
Summa anläggningstillgångar		31 247 407	31 520 116
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 11	1 597	10 498
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	28 549	12 632
Summa kortfristiga fordringar		30 146	23 130
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 765 425	1 586 062
Summa kassa och bank		1 765 425	1 586 062
Summa omsättningstillgångar		1 795 571	1 609 192
Summa tillgångar		33 042 978	33 129 308

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 000 000	21 000 000
Fond för yttre underhåll		430 560	447 500
Summa bundet eget kapital		21 430 560	21 447 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-40 092	-221 336
Årets resultat		73 829	164 304
Summa fritt eget kapital		33 737	-57 032
Summa eget kapital		21 464 297	21 390 468
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	11 306 549	11 427 801
Summa långfristiga skulder		11 306 549	11 427 801
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	121 252	121 252
Leverantörsskulder		19 496	57 023
Skatteskulder	Not 15	1 253	295
Övriga skulder	Not 16	4 332	19 337
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	125 799	113 132
Summa kortfristiga skulder		150 880	311 039
Summa eget kapital och skulder		32 921 726	33 129 308

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	66,67
Tillkommande utgifter	Linjär	50
Inventarier	Linjär	10
Markanläggningar (p-platser)	Linjär	10

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	1 066 440	1 066 440
Hyrer, p-platser	52 850	52 500
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 050	-875
Summa nettoomsättning	1 118 240	1 118 065

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	99 412	0
Övriga ersättningar	4 606	3 143
Övriga rörelseintäkter	10 000	4 322
Summa övriga rörelseintäkter	114 018	7 465

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-71 510	0
Reparationer	-18 311	-65 511
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-14 057	-425
Försäkringspremier	-15 083	-14 781
Kabel- och digital-TV	-93 523	0
Obligatoriska besiktningar	-9 031	0
Förbrukningsinventarier	-3 880	-4 543
Fordons- och maskinkostnader	-11 067	-3 306
Vatten	-74 301	-88 472
Fastighetsel	-22 938	-18 674
Uppvärmning	-147 660	-144 967
Sophantering och återvinning	-34 693	-33 892
Summa driftkostnader	-516 055	-374 571

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode ekonomi	-31 753	-30 944
Lokalkostnader	-400	-400
IT-kostnader	-1 337	-1 207
Övriga förvaltningskostnader	-3 132	-7 230
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 721	-2 485
Representation	-546	-501
Kontorsmateriel	-4 413	-4 570
Bankkostnader	-4 556	-5 144
Summa övriga externa kostnader	-49 858	-52 480

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Lön till kollektivanställda	-35 232	-31 472
Styrelsearvoden	-36 000	-31 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-1 500
Pensionskostnader	-1 158	-1 242
Sociala kostnader	-17 509	-18 182
Summa personalkostnader	-91 399	-83 396

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-230 403	-230 403
Avskrivning Markanläggningar	-7 960	-7 960
Avskrivning Maskiner och inventarier	-34 346	-34 347
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-272 709	-272 710

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-228 407	-178 064
Övriga räntekostnader	0	-5
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-228 407	-178 069

Not 9 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	28 198 294	28 198 294
Mark	5 000 000	5 000 000
	33 198 294	33 198 294
Årets anskaffningar		
Markanläggning	79 595	79 595
	79 595	79 595
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	33 277 889	33 277 889
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 807 999	-1 577 596
Markanläggningar	-7 960	-7 960
	-1 815 959	-1 577 596
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-230 403	-230 403
Årets avskrivning markanläggningar	-7 960	-7 960
	-238 363	-238 363
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 054 322	-1 815 959
Restvärde enligt plan vid årets slut	31 223 567	31 461 930
Varav		
Byggnader	26 159 892	26 390 294
Mark	5 000 000	5 000 000
Markanläggningar	63 675	71 636
Taxeringsvärden		
Bostäder	18 190 000	17 390 000
Totalt taxeringsvärde	18 190 000	17 390 000
<i>varav byggnader</i>	<i>14 600 000</i>	<i>13 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 590 000</i>	<i>3 590 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	343 469	343 469
	343 469	343 469
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	343 469	343 469
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-285 283	-250 936
	-285 283	-250 936
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-34 347	-34 347
	-34 347	-34 347
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-319 630	-285 283
	-319 630	-285 283
Restvärde enligt plan vid årets slut	23 840	58 186
Varav		
Inventarier och verktyg	23 840	58 186

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	0	10 497
Skattekonto	1 297	1
Övriga kortfristiga fordringar	300	0
Summa övriga fordringar	1 597	10 498

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	4 834	4 694
Förutbetalt förvaltningsarvode	8 123	7 938
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 593	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 549	12 632

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	1 386 321	1 389 461
Transaktionskonto	379 105	196 601
Summa kassa och bank	1 765 425	1 586 062

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	11 427 801	11 549 053
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-121 252	-121 252
Långfristig skuld vid årets slut	11 306 549	11 427 801

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	2,50%	2019-02-13	3 810 000,00	-3 800 000,00	10 000,00	0,00
NORDEA	2,50%	2020-05-20	3 810 000,00	0,00	40 000,00	3 770 000,00
NORDEA	1,80%	2023-11-15	3 929 053,00	0,00	41 252,00	3 887 801,00
NORDEA	1,83%	2024-01-17	0,00	3 800 000,00	30 000,00	3 770 000,00
Summa			11 549 053,00	0,00	121 252,00	11 427 801,00

*Senast kända räntesatser

Not 15 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	932	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	13 760	0
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	320	295
Debiterad preliminärskatt	-13 759	0
Summa skatteskulder	1 253	295

Not 16 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	0	19 337
Clearing (oidentifierade inbetalning)	4 332	0
Summa övriga skulder	4 332	19 337

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	16 822	12 199
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 913	0
Upplupna elkostnader	2 276	0
Upplupna värmekostnader	19 286	22 135
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	85 502	78 798
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	125 799	113 132

Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	12 125 000	12 125 000

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Visby 20200401

Ort och datum



Jörgen Fagerström



Ann Malmros



Sören Ekström

Min revisionsberättelse har lämnats



Annelie Ogestad Jakobsson

REVISIONSBERÄTTELSE

Bostadsrättsföreningen Jungfruparken 769618-2695

Undertecknad, som utsetts att granska räkenskaper och förvaltning för tiden 1 januari 2019 - 31 december 2019, får efter fullgjort uppdrag avgiva följande berättelse:

Tillgångar och skulder från föregående räkenskapsårs balansräkning är överförda i ny räkning till respektive konton.

Inkomster och utgifter är styrkta med verifikationer, vilka genomgått, och bokförda till rätta belopp.

Beträffande föreningens ekonomiska ställning vid räkenskapsårets slut den 31 december 2019 hänvisas till årsredovisningen med däri intagen resultat- och balansräkning vilka överrensstämmer med räkenskaperna.

Då ingenting framkommit under revisionen, som ger anledning till anmärkning föreslår jag årsmötet

att balansräkningen per 31 december 2019 fastställs,

att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Visby den 2020 04 06


Annelie Ogestad Jakobsson

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 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 Jungfruparken

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Jungfruparken 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

