

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

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
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

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 bättre än föregående år. Förändringen beror främst på mindre underhållskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 1190% till 754%.

I resultatet ingår avskrivningar med 245 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 448 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	18 190 000 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 14 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Beskrivning	År
Huskropp utvändigt (tvättning & målning)	2019

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	2021
Ann Malmros	Sekreterare	2021
Sören Ekström	Ledamot	2022
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erika Hedhammar	Suppleant	2021
Kristian Söderholm	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annelie Jakobsson Ogestad	Förtroendevald revisor	2021
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christine (Kicki) Wikberg	Sammanställande	2021
Johan Eriksson		2021

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 28 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 26 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.

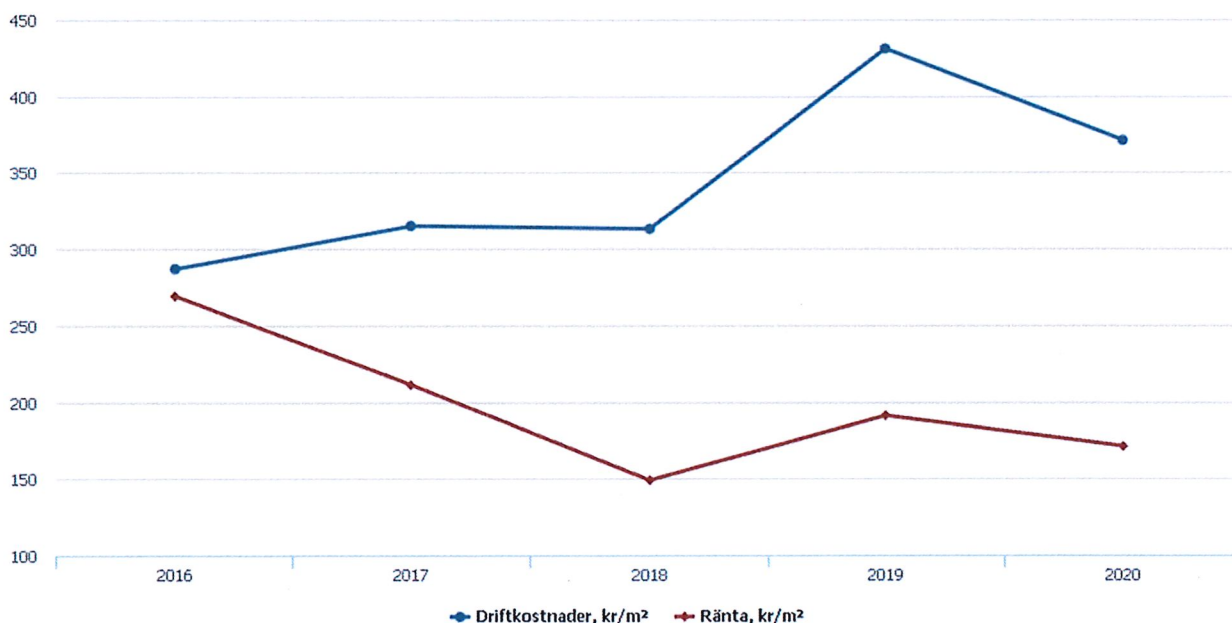
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 891 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 115	1 118	1 118	1 114	1 113
Resultat efter finansiella poster	204	74	164	1 123	75
Årets resultat	204	74	164	90	75
Resultat exklusive avskrivningar	448	346	437	354	339
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	394	292	382	302	287
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	46	46	46	43	43
Balansomslutning	33 021	33 043	33 129	33 053	33 079
Soliditet %	66	65	65	64	64
Likviditet %	754	1 190	517	482	405
Avgifts- och hyresbortfall %	0	0	0	1	1
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	891	891	891	889	891
Driftkostnader, kr/m ²	371	431	313	315	287
Ränta, kr/m ²	171	191	149	211	269
Underhållsfond, kr/m ²	405	360	374	328	284
Lån, kr/m ²	9 362	9 547	9 648	9 725	9 851



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	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	21 000 000	430 560	-40 092	73 829
Disposition enl. årsstämmobeslut			73 829	-73 829
Reservering underhållsfond		54 570	-54 570	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				203 859
Vid årets slut	21 000 000	485 130	-20 833	203 859

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	33 737
Årets resultat	203 859
Årets fondavsättning	-54 570
Summa	183 026

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	183 026
--	----------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 115 440	1 118 240
Övriga rörelseintäkter	Not 3	102 214	114 018
Summa rörelseintäkter		1 217 654	1 232 258
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-444 253	-516 055
Övriga externa kostnader	Not 5	-51 738	-49 858
Personalkostnader	Not 6	-72 962	-91 399
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-244 531	-272 709
Summa rörelsekostnader		-813 483	-930 022
Rörelseresultat		404 171	302 236
Finansiella poster			
Återbäring		4 410	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-204 724	-228 407
Summa finansiella poster		-200 312	-228 407
Resultat efter finansiella poster		203 859	73 829
Årets resultat		203 859	73 829

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	30 985 204	31 223 567
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	17 672	23 840
Summa materiella anläggningstillgångar		31 002 876	31 247 407
Summa anläggningstillgångar		31 002 876	31 247 407
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 11	768	1 597
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	29 655	28 549
Summa kortfristiga fordringar		30 423	30 146
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 987 673	1 765 425
Summa kassa och bank		1 987 673	1 765 425
Summa omsättningstillgångar		2 018 095	1 795 571
Summa tillgångar		33 020 971	33 042 978

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 000 000	21 000 000
Fond för yttre underhåll		485 130	430 560
Summa bundet eget kapital		21 485 130	21 430 560
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-20 833	-40 092
Årets resultat		203 859	73 829
Summa fritt eget kapital		183 026	33 737
Summa eget kapital		21 668 156	21 464 297
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	11 085 297	11 306 549
Summa långfristiga skulder		11 085 297	11 306 549
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	121 252	121 252
Leverantörsskulder		-2 487	19 496
Skatteskulder	Not 15	2 791	1 253
Övriga skulder	Not 16	4 507	4 332
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	141 456	125 799
Summa kortfristiga skulder		267 519	272 132
Summa eget kapital och skulder		33 020 971	33 042 978

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 066 440	1 066 440
Hyrer, p-platser	52 500	52 850
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 500	-1 050
Summa nettoomsättning	1 115 440	1 118 240

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	93 360	99 412
Övriga ersättningar	8 734	4 606
Övriga rörelseintäkter	120	10 000
Summa övriga rörelseintäkter	102 214	114 018

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	0	-71 510
Reparationer	-14 499	-18 311
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-28 580	-14 057
Försäkringspremier	-14 862	-15 083
Kabel- och digital-TV	-93 307	-93 523
Obligatoriska besiktningar	0	-9 031
Förbrukningsinventarier	-11 815	-3 880
Fordons- och maskinkostnader	-1 269	-11 067
Vatten	-81 463	-74 301
Fastighetsel	-20 508	-22 938
Uppvärmning	-143 363	-147 660
Sophantering och återvinning	-34 587	-34 693
Summa driftskostnader	-444 253	-516 055

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode ekonomi	-32 490	-31 753
Lokalkostnader	-400	-400
IT-kostnader	-1 337	-1 337
Övriga förvaltningskostnader	-340	-3 132
Kreditupplysningar	-120	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 207	-3 721
Representation	0	-546
Kontorsmateriel	-3 088	-4 413
Bankkostnader	-4 756	-4 556
Summa övriga externa kostnader	-51 738	-49 858

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Lön till kollektivanställda	-23 024	-35 232
Styrelsearvoden	-36 000	-36 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-1 500
Pensionskostnader	-513	-1 158
Sociala kostnader	-13 425	-17 509
Summa personalkostnader	-72 962	-91 399

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-230 403	-230 403
Avskrivning Markanläggningar	-7 960	-7 960
Avskrivning Maskiner och inventarier	-6 168	-34 346
Summa avskrivningar av materiella och anläggningstillgångar	-244 531	-272 709

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-204 717	-228 407
Räntekostnader till kreditinstitut	-7	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-204 724	-228 407

Not 9 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-12-31	2019-12-31
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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-2 038 402	-1 807 999
Markanläggningar	-15 920	-7 960
	-2 054 322	-1 815 959

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

	-2 292 685	-2 054 322
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	25 929 489	26 159 892
Mark	5 000 000	5 000 000
Markanläggningar	55 715	71 635

Taxeringsvärden

Bostäder	18 190 000	18 190 000
Totalt taxeringsvärde	18 190 000	18 190 000
<i>varav byggnader</i>	<i>14 600 000</i>	<i>14 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 590 000</i>	<i>3 590 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**Anskaffningsvärden**

	2020-12-31	2019-12-31
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	-319 630	-285 283
	-319 630	-285 283
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-6 168	-34 347
	-6 168	-34 347
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-325 798	-319 630
	-325 798	-319 630
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-325 798	-319 630
Restvärde enligt plan vid årets slut	17 672	23 840
Varav		
Inventarier och verktyg	17 672	23 840

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	768	1 297
Övriga kortfristiga fordringar	0	300
Summa övriga fordringar	768	1 597

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	5 014	4 834
Förutbetalt förvaltningsarvode	8 466	8 123
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 582	15 593
Förutbetalda leasingavgifter	593	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 655	28 549

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	1 389 547	1 386 321
Transaktionskonto	598 126	379 105
Summa kassa och bank	1 987 673	1 765 425

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	11 206 549	11 427 801
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-121 252	-121 252
Långfristig skuld vid årets slut	11 085 297	11 306 549

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2020-05-20	3 770 000,00	-3 650 000,00	120 000,00	0,00
NORDEA	1,80%	2023-11-15	3 887 801,00	0,00	41 252,00	3 846 549,00
NORDEA	1,83%	2024-01-17	3 770 000,00	0,00	40 000,00	3 730 000,00
NORDEA	1,34%	2025-05-21	0,00	3 650 000,00	20 000,00	3 630 000,00
Summa			11 427 801,00	0,00	221 252,00	11 206 549,00

*Senast kända räntesatser

Not 15 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	2 619	932
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	28 580	13 760
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	170	320
Debiterad preliminärskatt	-28 578	-13 759
Summa skatteskulder	2 791	1 253

Not 16 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Clearing (oidentifierad inbetalning)	4 507	4 332
Summa övriga skulder	4 507	4 332

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	18 163	16 822
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	1 913
Upplupna elkostnader	2 193	2 276
Upplupna värmekostnader	20 543	19 286
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	100 557	85 502
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	141 456	125 799

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	12 125 000	12 125 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

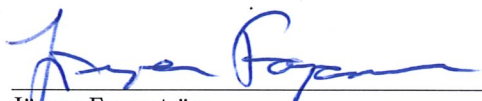
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Visby 2021 05 20

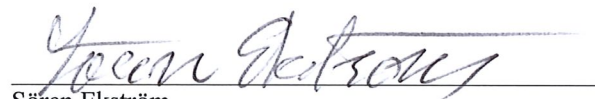
Ort och datum



Jörgen Fagerström

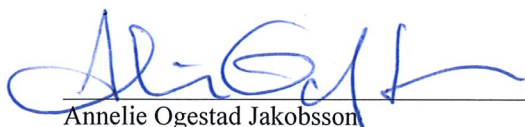


Ann Malmros



Sören Ekström

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 05 20



Annelie Ogestad Jakobsson

REVISIONSBERÄTTELSE

Bostadsrättsföreningen Jungfruparken 769618-2695

Undertecknad, som utsetts att granska räkenskaper och förvaltning för tiden 1 januari – 31 december 2020, 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 och bokförda till rätta belopp.

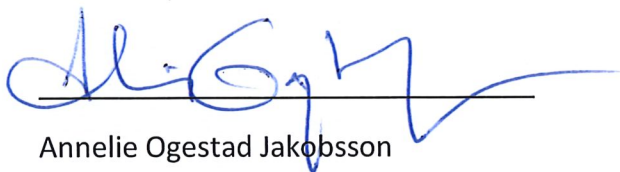
Beträffande föreningens ekonomiska ställning vid räkenskapsårets slut den 31 december 2020 hänvisas till årsredovisningen med däri intagen resultat- och balansräkning vilka överensstämmer med räkenskaperna.

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

- **Att** balansräkningen per 31 december 2020 fastställs
- **Att** styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar

Visby den

2021 05 20



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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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 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

