

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Bostadsrättsföreningen Hedegården
Org nr: 746000-0230



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Hedegården får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 1946-03-15. Nuvarande stadgar registrerades 2018-11-15. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 79 788 kr.

Föreningen har sitt säte i Vellinge kommun.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört mot föregående år främst på grund högre underhålls- och reparationskostnader. Räntorna har också ökat under verksamhetsåret. Personalkostnader har dock minskat, då beslut togs på stämma 2023 att man går från ett IBB till 0,5 PBB.

Årets resultat ligger något bättre än budget.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 296% till 227%.

I resultatet ingår avskrivningar med 126 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -269 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Skanör 8:98 i Vellinge kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 12 lägenheter uppförd. Byggnaden är uppförd 1947. Fastighetens adress är Malmövägen 8 i Skanör.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
4	6	2	12
Total tomtarea			2 855 m ²
Total bostadsarea			652 m ²
Årets taxeringsvärde			10 401 000 kr
Föregående års taxeringsvärde			10 401 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 44 tkr och planerat underhåll för 353 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens nya stadgar föreskriver att en underhållsplan ska upprättats. En underhållsplan är under uppbyggande, budgeten har beräknats på en tillfällig underhållsplan från styrelsen. En underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör reserveras (avsättas) till en underhållsfond.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Installationer	2020	
Markytor	2020	
Installationer	2021	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	9 833
Installationer – Luft/vattenpump	342 850

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Zandra Friberg	Ordförande	2024
Anyä Ooka	Sekreterare	2024
Bertil Björck	Ledamot	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Jivén	Förtroendevald revisor	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En luftvärmepump har installerats på fastigheten.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 15 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 15 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2009-07-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 15,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 922 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	601 296	601 296	601 296	601 296	601 296
Resultat efter finansiella poster	-395 125	-156 605	4 918	-107 884	29 240
Årets resultat	-395 125	-156 605	4 918	-107 884	29 240
Resultat exkl avskrivningar	-268 911	-19 532	141 990	29 189	183 712
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-268 911	-19 532	141 990	29 189	183 712
Balansomslutning	3 162 388	3 649 572	4 190 365	4 154 018	4 260 183
Årets kassaflöde	-385 689	-404 787	163 266	28 504	-5 592
Soliditet %	41	47	44	45	46
Likviditet %	227	296	45	511	470
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	92	99	100	96	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	922	922	922	922	922
Driftkostnader kr/kvm	1 181	677	514	750	423
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	640	579	469	463	388
Energikostnad kr/kvm	397	422	310	214	238
Sparande kr/kvm	128	67	263	332	316
Ränta kr/kvm	120	57	33	45	62
Skuldsättning kr/kvm	2 656	2 656	3 269	3 269	3 315
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 656	2 656	3 269	3 269	3 315
Räntekänslighet %	2,9	2,9	3,5	3,5	3,6

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl. eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet	Fritt	
	Medlemsinsatser	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	10 900	1 843 732	–156 605
Disposition enl. årsstämmobeslut		–156 605	156 605
Årets resultat			–395 125
Vid årets slut	10 900	1 687 127	–395 125

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 687 127
Årets resultat	–395 125
Summa	1 292 002

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 292 002**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	601 296	601 296
Övriga rörelseintäkter	Not 3	55 436	3 423
Summa rörelseintäkter		656 732	604 719
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-770 051	-441 092
Övriga externa kostnader	Not 5	-50 773	-62 419
Personalkostnader	Not 6	-27 722	-88 245
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-126 214	-137 072
Summa rörelsekostnader		-974 760	-728 828
Rörelseresultat		-318 028	-124 109
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		995	4 591
Räntekostnader och liknande resultatposter		-78 092	-37 087
Summa finansiella poster		-77 097	-32 496
Resultat efter finansiella poster		-395 125	-156 605
Årets resultat		-395 125	-156 605

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	2 836 324	2 954 720
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	35 179	42 996
Summa materiella anläggningstillgångar		2 871 503	2 997 716
Summa anläggningstillgångar		2 871 503	2 997 716
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 10	37 103	3 284
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	12 027	21 128
Summa kortfristiga fordringar		49 130	24 412
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	241 755	627 444
Summa kassa och bank		241 755	627 444
Summa omsättningstillgångar		290 885	651 855
Summa tillgångar		3 162 388	3 649 572

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 900	10 900
Summa bundet eget kapital		10 900	10 900
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 687 127	1 843 732
Årets resultat		-395 125	-156 605
Summa fritt eget kapital		1 292 002	1 687 127
Summa eget kapital		1 302 902	1 698 027
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	1 731 561	1 731 561
Summa långfristiga skulder		1 731 561	1 731 561
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		19 818	33 227
Skatteskulder	Not 14	1 652	1 896
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	106 454	184 861
Summa kortfristiga skulder		127 924	219 984
Summa eget kapital och skulder		3 162 388	3 649 572

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-395 125	-156 605
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	126 214	137 072
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-268 911	-19 532
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-24 719	-1 066
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-92 059	15 812
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-385 689	-4 787
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	0	-400 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-400 000
Årets kassaflöde	-385 689	-404 787
Likvidamedel vid årets början	627 444	1 032 231
Likvidamedel vid årets slut	241 755	627 444

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	
Tillkommande utgifter	Linjär	15 - 50
Inventarier och verktyg	Linjär	Färdigavskriven
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	601 296	549 168
Bränsleavgifter, bostäder	0	52 128
Summa nettoomsättning	601 296	601 296

*Värmeavgiften borttagen April 2022 och ingår i årsavgiften.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	525	3 364
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-1
Erhållna statliga bidrag (elstöd)	54 671	0
Övriga rörelseintäkter	240	60
Summa övriga rörelseintäkter	55 436	3 423

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-352 683	-63 379
Reparationer	-44 388	-6 691
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-19 068	-18 228
Vägavgifter	-8 400	-8 400
Försäkringspremier	-10 045	-8 983
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 919	-1 556
Serviceavtal	-2 859	-2 751
Obligatoriska besiktningar	-6 900	0
Snö- och halkbekämpning	0	-98
Förbrukningsinventarier	-3 294	-5 444
Vatten	-57 472	-51 176
Fastighetsel	-201 254	-224 029
Sophantering och återvinning	-18 994	-20 207
Förvaltningsarvode drift	-37 775	-30 150
Summa driftskostnader	-770 051	-441 092

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-45 299	-44 330
Övriga förvaltningskostnader	-1 000	-60
Kreditupplysningar	-326	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-525	-2 174
Representation	0	-735
Kontorsmateriel	0	-345
Konsultarvoden	0	-6 265
Bankkostnader	-1 827	-2 260
Övriga externa kostnader	-1 797	-6 250
Summa övriga externa kostnader	-50 773	-62 419

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-26 250	-71 000
Sociala kostnader	-1 472	-17 245
Summa personalkostnader	-27 722	-88 245

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-118 396	-118 396
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-10 859
Avskrivning Installationer	-7 818	-7 818
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-126 214	-137 072

Not 8 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	212 000	212 000
Mark	88 000	88 000
Tillkommande utgifter	4 982 179	4 982 179
	5 282 179	5 282 179
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	5 282 179	5 282 179

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-212 000	-212 000
Tillkommande utgifter	-2 115 459	-1 997 063
	-2 327 459	-2 209 063

Årets avskrivningar

Årets avskrivning tillkommande utgifter	-118 396	-118 396
	-118 396	-118 396

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-2 445 855	-2 327 459
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

2 836 324	2 957 720
------------------	------------------

Varav

Byggnader	0	0
Mark	88 000	88 000
Tillkommande utgifter	1 997 063	2 115 459

Taxeringsvärden

Bostäder	10 401 000	10 401 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

10 401 000	10 401 000
-------------------	-------------------

varav byggnader

<i>6 000 000</i>	<i>6 000 000</i>
------------------	------------------

varav mark

<i>4 401 000</i>	<i>4 401 000</i>
------------------	------------------

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	156 089	156 089
Installationer	78 175	78 175
	234 264	234 264
Årets anskaffningar		
Installationer	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	234 264	234 264
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-156 089	-145 231
Installationer	-35 179	-27 361
	-191 268	-172 592
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	-10 859
Installationer	-7 818	-7 818
	-7 818	-18 677
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-156 089	-156 089
Installationer	-42 997	-35 179
	-199 086	-191 268
Restvärde enligt plan vid årets slut	35 178	42 996
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	35 178	42 996

Not 10 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	37 103	3 284
Summa övriga fordringar	37 103	3 284

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	12 027	10 045
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	11 083
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 027	21 128

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa (ingen handkassa från augusti 2023)	0	9 897
Bankmedel	33 790	12 795
Transaktionskonto	207 965	604 752
Summa kassa och bank	241 755	627 444

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	1 731 561	1 731 561
Långfristig skuld vid årets slut	1 731 561	1 731 561

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	4,51%	2027-09-15	1 731 561,00	0,00	0,00	1 731 561,00
Summa			1 731 561,00	0,00	0,00	1 731 561,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 0 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 731 561 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen och ingen skuld kvarstår senare än 5 år efter balansdagen

Not 14 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	1 652	168
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	18 228
Debiterad preliminärskatt	0	-16 500
Summa skatteskulder	1 652	1 896

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	8 248	22 308
Upplupna räntekostnader	2 169	2 169
Upplupna driftskostnader	1 300	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	5 695
Upplupna elkostnader	21 174	40 595
Upplupna styrelsearvoden	26 250	71 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	47 313	43 094
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	106 454	184 861

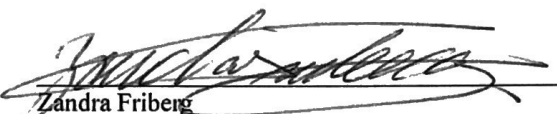
Not Ställda säkerheter

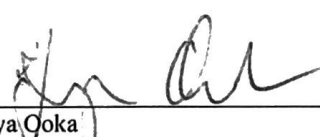
	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	2 863 000	2 863 000

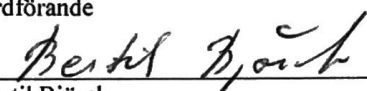
Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Styrelsens underskrifter

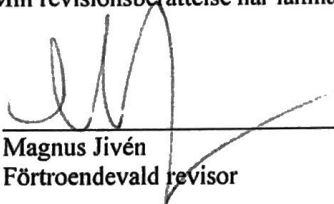
SKANDER 17/3-2024
Ort och datum


Zandra Friberg
Ordförande


Anya Ooka


Bertil Björck

Min revisionsberättelse har lämnats 2024- 03-18


Magnus Jivén
Förtroendevald revisor

Till föreningsstämman i Brf Hedegården
Rapport från lekmannarevisorer

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2023 för Brf Hedegården. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Jag har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Jag har dessutom granskat att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

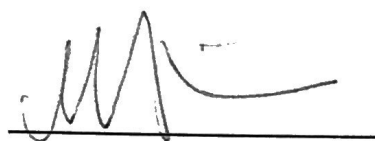
Baserat på min granskning anser jag att:

- Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baseras på en ordnad bokföring.
- Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Jag anser således att:

- Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen
- Bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Skons den 18/7 2024



Magnus Jivén

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 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.

Bostadsrättsföreningen Hedegården

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Hedegården 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

