

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Kristinehus
Org nr: 746000-2525



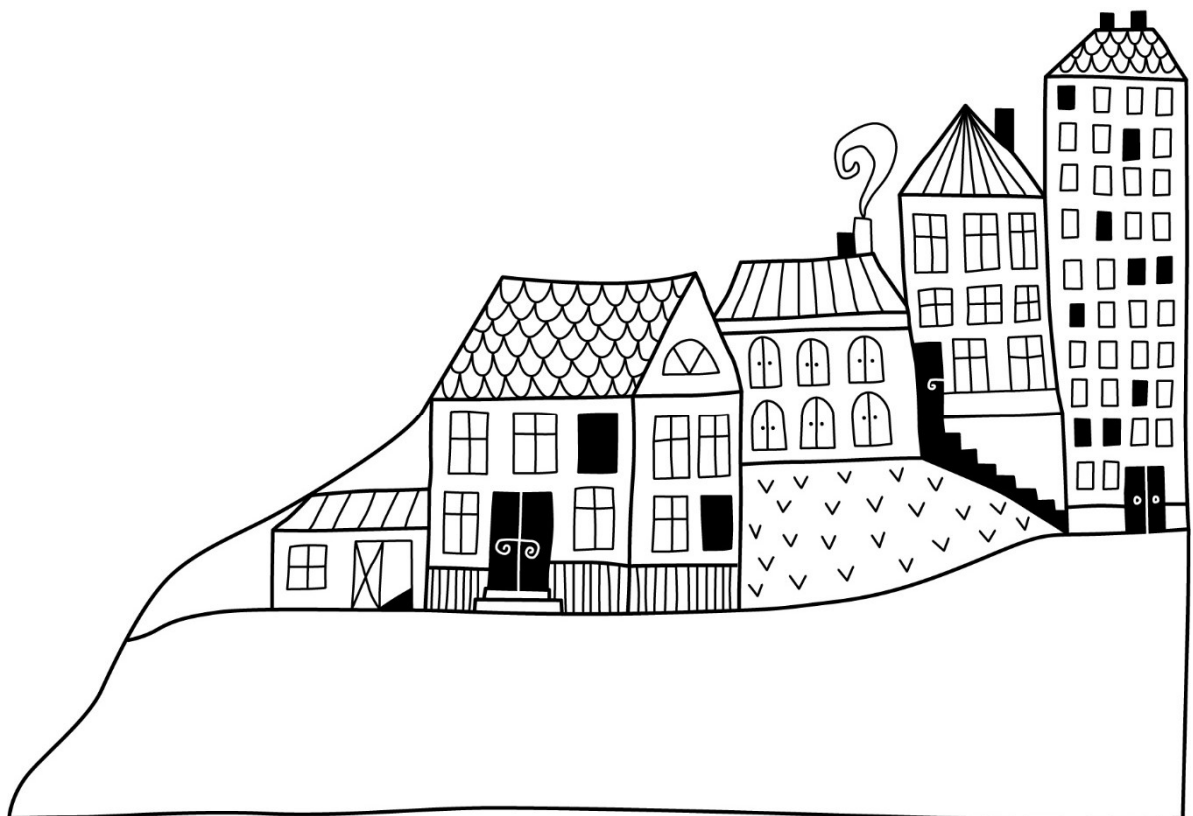
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kristinehus 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1948-12-15. Nuvarande stadgar registrerades 2019-01-08. Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. ökad årsavgift samt mindre underhåll. Föreningens likviditet har under året förändrats från 221% till 253%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 0 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering).

I resultatet ingår avskrivningar med 168 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 391 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Villand 11 i Malmö Kommun. På fastigheten finns 31 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1949. Fastigheternas adress är Västra Kristinelunds vägen 33 A-C i Malmö stad.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2022-12-31 med en årlig avgäld på 2 583 kr.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
2	12	13	3	1	31

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
35	3

Total tomtarea 1 613 m²

Bostäder bostadsrätt 2 172 m²

Årets taxeringsvärde 42 535 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 42 535 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsutveckling, underhållsplan	Riksbyggen
Fastighetservice	VFAS
Kabel-Tv	Com Hem

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 162 tkr och planerat underhåll för 235 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 542 tkr per år.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 4 643 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 464 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 542 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Balkongrenovering	2011
Tvättstuga, torkrum	2011
Låskolvar och nycklar	2012
Gemensamma utrymmen	2014
Stambyte	2016
Omfogning av Skorsten	2018-2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Fjärrvärmecentral	235 375

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Staffan Moberg	Ordförande	Tillträde som ordförande efter extra stämman 2020-09-17
Tobias Kvant	Ordförande	Avgått 2020-09-17
Tove Forss	Ledamot	
Katrine Fabricius	Ledamot	Invald 2020-09-17

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elisabet Hartman	Suppleant	
Julia Sjölin	Suppleant	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst& Young Ab	Auktoriserad revisor	
Stefan Hjort	Förtroendevald revisor	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Benito Borronha	

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

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 43 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 45 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 3 %

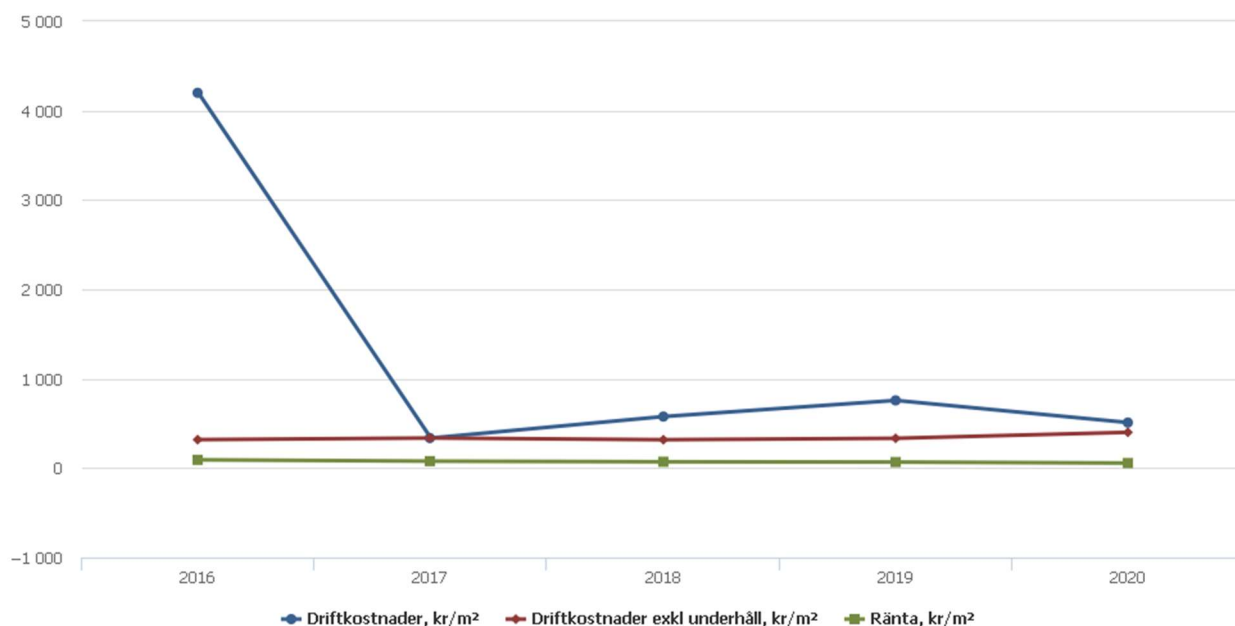
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 690 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 647	1 605	1 570	1 528	1 481
Resultat efter finansiella poster	223	-503	-152	325	-8 106
Årets resultat	223	-503	-152	325	-8 106
Resultat exklusive avskrivningar	391	-335	16	493	-7 938
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-151	-382	-508	-47	-8 360
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	250	253	241	249	194
Balansomslutning	6 932	6 753	7 889	7 604	7 389
Kassaflöde, indirekt metod	345	-938	405	355	-3 558
Soliditet %	-62	-66	-50	-50	-56
Likviditet %	253	221	170	294	256
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	690	670	651	627	606
Driftkostnader, kr/m ²	510	758	577	337	4 199
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	401	334	318	337	319
Ränta, kr/m ²	57	68	71	78	93
Underhållsfond, kr/m ²	201	59	231	249	0
Lån, kr/m ²	5 019	5 030	5 065	5 110	5 156



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	Upplåtelse avgifter Egna p-plats	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	38 700	-40 000	0	128 879	-4 115 428	-502 631
Disposition enl. årsstämmobeslut					-502 631	502 631
Reservering underhållsfond				542 000	-542 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-235 375	235 375	
Årets resultat						222 991
Vid årets slut	38 700	-40 000	0	435 504	-4 924 684	222 991

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 618 058
Årets resultat	222 991
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-542 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	235 375
Summa	-4 701 692

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 4 701 692**

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	1 646 796	1 604 960
Övriga rörelseintäkter	Not 3	192 192	65 730
Summa rörelseintäkter		1 838 988	1 670 690
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 107 116	-1 647 165
Övriga externa kostnader	Not 5	-155 576	-147 832
Personalkostnader	Not 6	-62 161	-61 110
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-167 971	-167 934
Summa rörelsekostnader		-1 492 824	-2 024 041
Rörelseresultat		346 164	-353 352
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	0	-1 425
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-123 174	-147 854
Summa finansiella poster		-123 174	-149 279
Resultat efter finansiella poster		222 991	-502 631
Årets resultat		222 991	-502 631

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	5 924 538	6 092 509
Summa materiella anläggningstillgångar		5 924 538	6 092 509
Summa anläggningstillgångar		5 924 538	6 092 509
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	60	60
Övriga fordringar	Not 12	35 542	29 483
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	64 015	48 981
Summa kortfristiga fordringar		99 617	78 524
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	907 355	582 172
Summa kassa och bank		907 355	582 172
Summa omsättningstillgångar		1 006 972	660 696
Summa tillgångar		6 931 510	6 753 205

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 700	38 700
Egna inköpta p-platser		-40 000	-20 000
Fond för yttre underhåll		435 504	128 879
Summa bundet eget kapital		434 204	147 579
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 924 683	-4 115 428
Årets resultat		222 991	-502 631
Summa fritt eget kapital		-4 701 692	-4 618 058
Summa eget kapital		-4 267 488	-4 470 479
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	10 800 356	10 925 356
Summa långfristiga skulder		10 800 356	10 925 356
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	100 000	0
Leverantörsskulder		36 140	18 872
Övriga skulder	Not 16	0	540
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	262 502	278 916
Summa kortfristiga skulder		398 642	298 328
Summa eget kapital och skulder		6 931 510	6 753 205

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	222 991	-502 631
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	167 971	167 934
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	390 962	-334 697
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-21 093	29 994
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	314	-558 186
Kassaflöde från den löpande verksamheten	370 183	-862 889
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-25 000	-75 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-25 000	-75 000
Årets kassaflöde	345 183	-937 889
Likvidamedel vid årets början	582 172	1 520 061
Likvidamedel vid årets slut	927 355	582 172

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Värdehöjande åtgärder	Linjär	50

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	1 499 028	1 455 432
Hyror, garage	149 448	149 228
Hyror, övriga	300	300
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 980	0
Summa nettoomsättning	1 646 796	1 604 960

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	61 380	61 380
Övriga ersättningar	8 705	4 166
Fakturerade kostnader	0	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	4
Erhållna skadestånd	121 928	0
Övriga rörelseintäkter	180	0
Summa övriga rörelseintäkter	192 192	65 730

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Underhåll	-235 375	-922 621
Reparationer	-161 908	-49 281
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-51 649	-50 037
Tomträttsavgäld	-2 586	-2 586
Försäkringspremier	-25 174	-24 566
Kabel- och digital-TV	-26 688	-26 095
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 984	-4 225
Serviceavtal	-2 900	-2 775
Sotning	-2 812	-840
Obligatoriska besiktningar	-17 813	0
Snö- och halkbekämpning	-1 504	-8 569
Förbrukningsinventarier	-10 131	-7 357
Vatten	-71 040	-65 056
Fastighetsel	-36 046	-38 529
Uppvärmning	-255 135	-265 824
Sophantering och återvinning	-65 865	-61 091
Förvaltningsarvode drift	-136 506	-117 713
Summa driftskostnader	-1 107 116	-1 647 165

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-58 371	-57 051
IT-kostnader	-61 380	-61 380
Arvode, yrkesrevisor	-10 594	-10 625
Övriga förvaltningskostnader	-5 643	-6 750
Kreditupplysningar	0	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 606	-5 339
Representation	-450	-562
Kontorsmateriel	-4 732	-2 350
Tidskrifter och facklitteratur	0	-451
Bankkostnader	-1 800	-1 650
Övriga externa kostnader	-2 000	-1 000
Summa övriga externa kostnader	-155 576	-147 832

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvoden	-47 299	-46 501
Sociala kostnader	-14 862	-14 609
Summa personalkostnader	-62 161	-61 110

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

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

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-8 020	-8 020
Avskrivningar tillkommande utgifter	-159 951	-159 914
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-167 971	-167 934

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Övriga finansiella intäkter	0	-1 425
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	-1 425

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-123 174	-147 854
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-123 174	-147 854

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	802 000	802 000
Värdehöjande åtgärder	7 571 515	7 571 515
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	8 373 515	8 373 515
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-104 260	-96 240
Värdehöjande åtgärder	-2 168 726	-2 008 812
	-2 272 986	-2 105 052
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-8 020	-8 020
Årets avskrivning värdehöjande åtgärder	-159 914	-159 914
	-167 934	-167 934
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 440 920	-2 272 986
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 924 575	6 092 509
Varav		
Byggnader	681 700	689 720
Tillkommande utgifter	5 242 875	5 402 789
Taxeringsvärden		
Bostäder	41 800 000	41 800 000
Lokaler	735 000	735 000
Totalt taxeringsvärde	42 535 000	42 535 000
<i>varav byggnader</i>	<i>20 935 000</i>	<i>20 935 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>21 600 000</i>	<i>21 600 000</i>

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	60	60
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	60	60

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	1 250	2 862
Skattekonto	34 292	26 621
Summa övriga fordringar	35 542	29 483

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	28 793	25 174
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 109	22 008
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 820	506
Förutbetald tomträttsavgäld	1 293	1 293
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	64 015	48 981

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto	907 355	582 172
Summa kassa och bank	907 355	582 172

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	10 900 356	10 925 356
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-100 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	10 800 356	10 925 356

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,58%	2020-10-30	7 000 000,00	-7 000 000,00	0,00	0,00
SEB	0,57%	2022-07-28	3 925 356,00	0,00	0,00	3 925 356,00
SEB	0,74%	2025-10-28	0,00	7 000 000,00	25 000,00	6 975 000,00
Summa			10 925 356,00	0,00	25 000,00	10 900 356,00

*Senast kända räntesatser

Not 16 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning hyror och avgifter	0	540
Summa övriga skulder	0	540

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	14 862	14 609
Upplupna räntekostnader	409	18 557
Upplupna elkostnader	3 015	3 372
Upplupna värmekostnader	40 514	40 033
Upplupna revisionsarvoden	10 500	10 500
Upplupna styrelsearvoden	47 300	46 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	180	662
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	145 723	144 683
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	262 502	278 916

Not 18 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar		

Not 19 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	11 327 000	11 327 000
--	------------	------------

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Malmö 2020-

Staffan Moberg

Tove Forss

Katrine Fabricius

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-

Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor
Thomas Swensson

Stefan Hjort
Föreningsvald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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.

BRF Kristinehus

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Kristinehus 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

