

---

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Brf Köpmannen  
Org nr: 7132000535



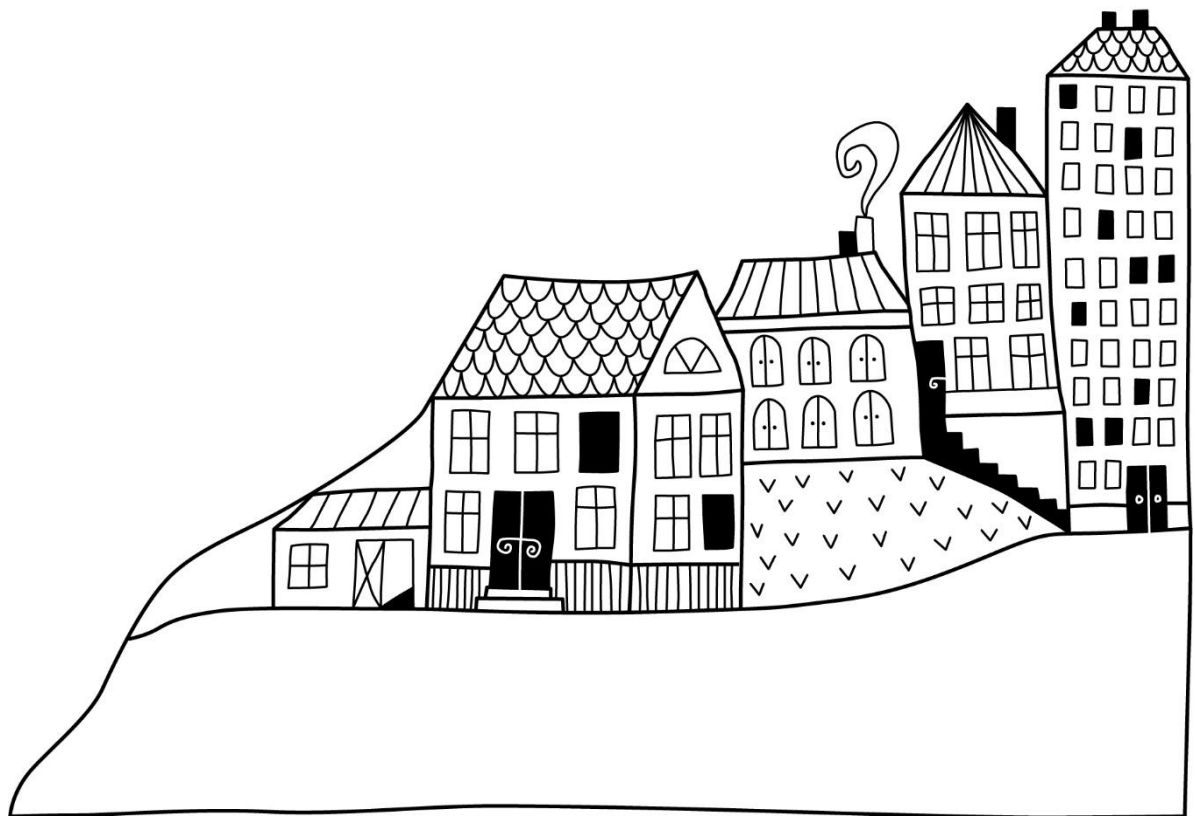


---

# Innehållsförteckning

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

**Bilagor**  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Köpmannen 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.

Föreningen har sitt säte i Järfälla kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 239 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 434 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Kallhäll 1:23 i Järfälla Kommun. På fastigheterna finns en byggnad med fyra våningar, i vilken man upplåter bostadslägenheter och lokaler. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastigheternas adress är Gjutarplan 26-40, Pressarvägen 13-21 i Järfälla.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget.

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
9	21	12	9	51

### Dessutom tillkommer

Parkering
55

Total tomtarea 1863 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 3159 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 46 033 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 46 033 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

<b>Föreningen har ingått följande avtal</b>	<b>Avtal</b>
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen/ We Go	Fastighetservice
HSB städ AB	Lokalvård
E-on	Elhandel och elnät
E-on	Uppvärmning
Järfälla Kommun	Vatten
Järfälla Kommun	Sophämtning
Com Hem	Digitala tjänster
Telenor	Bredband

### **Teknisk status**

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 29 tkr och planerat underhåll för 188 tkr.

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.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 176 tkr.

### **Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

<b>Årets utförda underhåll</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Gemensamma utrymmen	74 688
Installationer	82 817
Huskropp utvändigt – 3 st ståldörrar invändigt	30 279

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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Berndt Lek	Ordförande	
Jan Cronlund	Vice ordförande	
Elin Augustinsson	Sekreterare	
Petter Heikka	Ledamot	
Rickard Bubicic	Ledamot	
Rickard Jakobsson	Ledamot	
Yasmine Letaief	Ledamot	
<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Jean-Claude Conte	Suppleant	

## Revisorer och övriga funktionärer

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 67 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 67 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.). Genomsnittligt försäljningspris var 20 108 kr/kvm.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 008	3091	3057	3063	2896
Årets resultat	1 194	870	724	850	-5
Soliditet %	77	67,5	76,2	66,0	65,4

**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	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	325 150	0	0	4 571 079	2 782 770	870 373
Disposition enl. årsstämmobeslut					870 373	-870 373
Reservering underhållsfond				176 792	-176 792	
Ianspråktagande av underhållsfond				-187 784	187 784	
Årets resultat						1 194 791
<b>Vid årets slut</b>	<b>325 150</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 560 087</b>	<b>3 664 135</b>	<b>1 194 791</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 653 143
Årets resultat	1 194 791
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-176 792
Årets ianspråktagande av underhållsfond	187 784
<b>Summa</b>	<b>4 858 926</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>4 858 926</b>
--	------------------

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 008 068	2 984 822
Övriga rörelseintäkter	Not 3	122 566	106 267
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 130 634</b>	<b>3 091 089</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 425 676	-1 613 916
Övriga externa kostnader	Not 5	-188 614	-282 614
Personalkostnader	Not 6	-58 220	-55 077
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-238 968	-238 969
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 911 478</b>	<b>-2 190 577</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 219 156</b>	<b>900 512</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	123	2 585
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-24 489	-32 724
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-24 366</b>	<b>-30 139</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 194 791</b>	<b>870 373</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 194 791</b>	<b>870 373</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	9 382 953	9 621 921
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 382 953</b>	<b>9 621 921</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 382 953</b>	<b>9 621 921</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 443	379
Övriga fordringar		54 362	1 489
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	139 837	96 613
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>196 642</b>	<b>98 481</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 12	3 119 608	2 949 780
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 119 608</b>	<b>2 949 780</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 316 250</b>	<b>3 048 261</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>12 699 202</b>	<b>12 670 181</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	325 150	325 150	
Fond för yttre underhåll	4 560 087	4 571 079	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>4 885 237</b>	<b>4 896 229</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	3 664 135	2 782 770	
Årets resultat	1 194 791	870 373	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>4 858 926</b>	<b>3 653 143</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>9 744 163</b>	<b>8 549 372</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	2 000 000	3 740 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 000 000</b>	<b>3 740 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		64 239	81 144
Skatteskulder	Not 14	109 646	97 283
Övriga skulder		249 827	36 204
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	531 327	166 178
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>955 039</b>	<b>380 809</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>12 699 202</b>	<b>12 670 181</b>

# 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 aviserar 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	

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2020-01-01</b> <b>2020-12-31</b>	<b>2019-01-01</b> <b>2019-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	1 655 300	1 455 318
Årsavgifter, lokaler	990 974	890 128
Hyror, lokaler	306 386	296 593
Hyror, p-platser	82 600	82 000
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-9 245
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	4 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 200	1 300
Rabatter	-29 820	0
Bränsleavgifter, bostäder	6 828	263 928
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 008 068</b>	<b>2 984 822</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2020-01-01</b> <b>2020-12-31</b>	<b>2019-01-01</b> <b>2019-12-31</b>
Kabel-tv-avgifter	101 310	100 980
Övriga ersättningar	4 968	2 326
Fakturerade kostnader	540	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	5
Erhållna statliga bidrag	14 910	0
Övriga rörelseintäkter	840	2 956
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>122 566</b>	<b>106 267</b>

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2020-01-01</b> <b>2020-12-31</b>	<b>2019-01-01</b> <b>2019-12-31</b>
Underhåll	-187 784	-175 157
Reparationer	-28 859	-277 720
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-173 209	-243 737
Samfällighetsavgifter	-35 957	0
Försäkringspremier	-73 839	-67 782
Kabel- och digital-TV	-206 535	-94 893
Snö- och halkbekämpning	0	-34 852
Förbrukningsinventarier	-8 864	-4 913
Vatten	-136 604	-166 731
Fastighetsel	-228 032	-218 831
Uppvärmning	-180 861	0
Sophantering och återvinning	-89 585	-95 804
Förvaltningsarvode drift	-75 546	-233 496
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 425 676</b>	<b>-1 613 916</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-137 734	-157 305
IT-kostnader	0	-95 315
Arvode, yrkesrevisorer	-17 125	-13 694
Övriga förvaltningskostnader	-28 478	-1 500
Kreditupplysningar	-1 125	-1 389
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 602	-3 790
Kontorsmateriel	0	-6 304
Telefon och porto	0	-293
Tidskrifter och facklitteratur	0	-425
Medlems- och föreningsavgifter	0	-889
Konsultarvoden	0	-1 710
Bankkostnader	-1 550	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-188 614</b>	<b>-282 614</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Styrelsearvoden	-23 650	-22 750
Sammanträdesarvoden	-22 725	-21 210
Sociala kostnader	-11 845	-11 117
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-58 220</b>	<b>-55 077</b>

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

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-238 968	-238 969
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-238 968</b>	<b>-238 969</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	0	2 585
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	123	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>123</b>	<b>2 585</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-24 378	-32 613
Övriga räntekostnader	-111	-111
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-24 489</b>	<b>-32 724</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	17 420 048	17 420 048
Mark	259 200	259 200
	<b>17 679 248</b>	<b>17 679 248</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>17 679 248</b>	<b>17 679 248</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-8 057 328	-7 818 360
	<b>-8 057 328</b>	<b>-7 818 360</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-238 968	-238 968
	<b>-238 968</b>	<b>-238 968</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-8 296 296</b>	<b>-8 057 328</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>9 123 752</b>	<b>9 362 720</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	9 123 752	9 362 720
Mark	259 200	259 200
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	36 000 000	36 000 000
Lokaler	10 033 000	10 033 000
	<b>46 033 000</b>	<b>46 033 000</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	51 472	48 103
Förutbetalt förvaltningsarvode	36 966	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	51 399	48 510
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>139 837</b>	<b>96 613</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2020-12-31	2019-12-31
Företagskonto	0	2 949 780
Swedbank	3 119 608	0
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 119 608</b>	<b>2 949 780</b>

## Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	2 000 000	3 740 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>2 000 000</b>	<b>3 740 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2020-01-30	1 740 000,00	0,00	1 740 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2023-10-30	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>3 740 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 740 000,00</b>	<b>2 000 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

## Not 14 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	109 646	97 283
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>109 646</b>	<b>97 283</b>

## Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	12 000	12 000
Upplupna räntekostnader	3 667	8 912
Upplupna elkostnader	31 410	0
Upplupna vattenavgifter	25 780	13 028
Upplupna värmekostnader	17 372	24 871
Upplupna kostnader för renhållning	30 573	7 909
Upplupna revisionsarvoden	11 000	11 000
Upplupna styrelsearvoden	42 400	42 000
Upplupna kostnader för lokalhyror	0	28 872
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	17 586
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	357 125	0
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>531 327</b>	<b>166 178</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	6 710 500	6 710 500

### Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Bernth Lek

---

Jan Cronlund

---

Elin Augustinsson

---

Petter Heikka

---

Rickard Bubicic

---

Rickard Jakobsson

---

Yasmine Letaief

Vår revisionsberättelse har lämnats

BoRevision AB

---

Erik Davidsson

Auktoriserad revisor



# 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 skuldtyngd 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 Köpmannen

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Brf Köpmannen 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](http://www.riksbyggen.se)



