

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Baltic

Org nr: 746000-1600



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Baltic får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1948-03-31. Nuvarande stadgar registrerades 2004-08-02.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 235% till 180%.

I resultatet ingår avskrivningar med 113 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -105 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtt till fastigheten Falster 3 i Malmö kommun. På fastigheten finns en byggnad med 18 lägenheter samt en uthyrningslokal. Byggnaden är uppförd 1948. Fastighetens adress är Roskildevägen 41 A-C i Malmö.

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 1 340 kr.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
3	12	3	18

Total bostadsarea 1 324 m²

Årets taxeringsvärde 21 031 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 21 031 000 kr

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Severins	Fastighetsskötsel
Com Hem AB	Kabel-TV

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 23 tkr och planerat underhåll för 442 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2018. För de närmaste 9 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 3 433 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 381 tkr (288 kr/m²). Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 476 973 kr (360 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År
Byte tappvattenledningar	1996
Byte fastighetsel	1999
Trapphusmålning	1999
Byte elledningar lägenheter	2002
Takrenovering	2006
OVK	2014
Renovering av tvättstugor	2011-2012
Fönsterbyte	2012
Målning stuprör/hängrännor	2013
Lagning entrétrappor	2013
Byte av fjärrvärmecentral	2016
Fasadrenovering	2017

Årets utförda underhåll (i tkr) Beskrivning	Belopp
Installationer (relining)	442

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Irena Sibinovic	Ordförande	2020
Per-Ove Nigrell	Sekreterare	2019
David Hornwall	Ledamot	2019
Jonathan Binder	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Rose-Marie Lindqvist	Suppleant	2019
Sigurd Walin	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva-Lena Bengtsson	Föreningsvald revisor 2019

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marinela Milakovic	2019

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Lena Bengtsson	2019
Lotta Cederfeldt	2019

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 25 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 25 personer.

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

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den höjdes med 3 %.

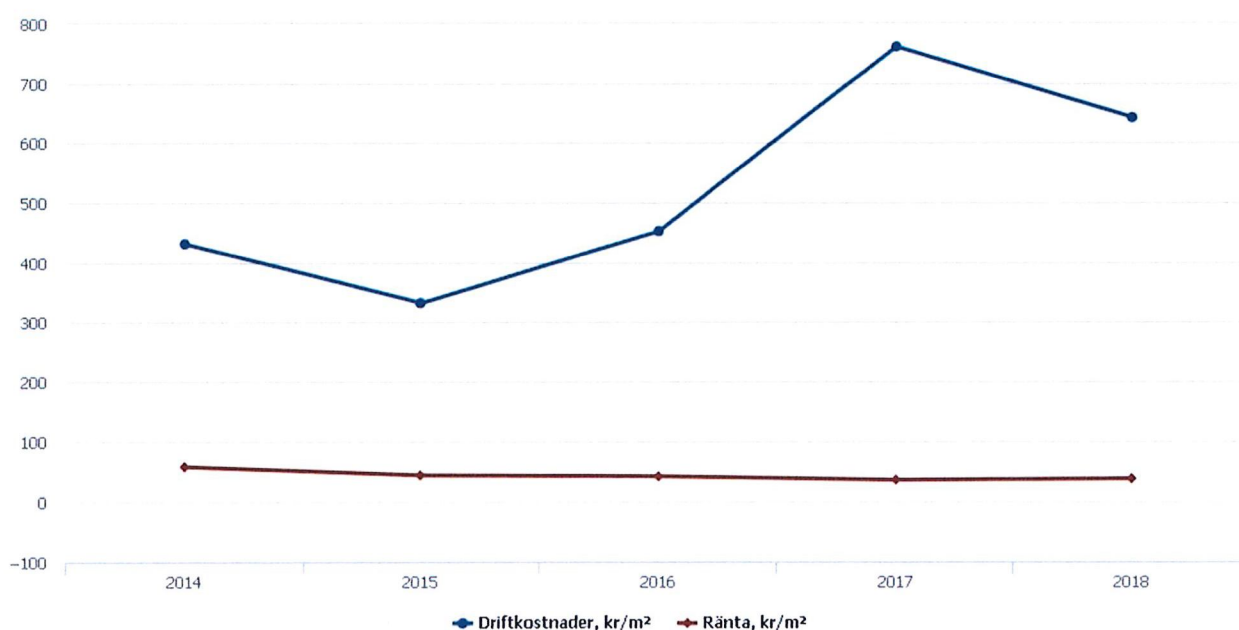
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2019-01-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 491 kr/m²/år.

Elhandelsavtalet AktivEl finns med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	858	839	821	803	781
Resultat efter finansiella poster	-218	-437	-41	109	-67
Årets resultat	-218	-437	-41	109	-67
Resultat exklusive avskrivningar	-105	-315	81	231	55
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-582	-627	-47	159	-17
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	360	230	95	53	53
Balansomslutning	3 023	3 360	3 336	3 447	3 498
Soliditet %	5	11	24	25	21
Likviditet %	180	235	216	242	141
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	491	476	462	449	436
Bränsletillägg, kr/m ²	139	139	139	139	139
Driftkostnader, kr/m ²	642	761	452	332	431
Ränta, kr/m ²	38	36	42	44	58
Underhållsfond, kr/m ²	27	0	83	112	89
Lån, kr/m ²	2 053	2 064	1 746	1 825	1 874



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	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	21 625	0	787 888	-437 077
Disposition enl. årsstämmobeslut			-437 077	437 077
Reservering underhållsfond		476 973	-476 973	
Ianspråktagande av underhållsfond		-441 616	441 616	
Årets resultat				-218 109
Vid årets slut	21 625	35 357	315 454	-218 109

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	350 811
Årets resultat	-218 109
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-476 973
Årets ianspråktagande av underhållsfond	441 616
Summa	97 345

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	97 345
-----------------------------------	---------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	857 976	839 052
Övriga rörelseintäkter	Not 3	36 546	22 340
Summa rörelseintäkter		894 522	861 392
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-850 421	-1 030 399
Övriga externa kostnader	Not 5	-54 755	-56 085
Personalkostnader	Not 6	-43 956	-40 634
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-112 698	-122 323
Summa rörelsekostnader		-1 061 830	-1 249 441
Rörelseresultat		-167 308	-388 049
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	5
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-50 801	-49 033
Summa finansiella poster		-50 801	-49 028
Resultat efter finansiella poster		-218 109	-437 077
Årets resultat		-218 109	-437 077

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	2 613 925	2 726 623
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 613 925	2 726 623
Summa anläggningstillgångar		2 613 925	2 726 623
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 11	12 060	12 060
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	41 745	13 068
Summa kortfristiga fordringar		53 805	25 128
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	355 679	608 498
Summa kassa och bank		355 679	608 498
Summa omsättningstillgångar		409 484	633 626
Summa tillgångar		3 023 409	3 360 249

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 625	21 625
Fond för yttre underhåll		35 357	0
Summa bundet eget kapital		56 982	21 625
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		315 454	787 888
Årets resultat		-218 109	-437 077
Summa fritt eget kapital		97 345	350 811
Summa eget kapital		154 327	372 436
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	2 641 814	2 718 178
Summa långfristiga skulder		2 641 814	2 718 178
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	76 364	76 364
Leverantörsskulder		40 860	20 097
Skatteskulder		550	154
Övriga skulder	Not 15	17 491	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	92 003	173 021
Summa kortfristiga skulder		227 268	269 636
Summa eget kapital och skulder		3 023 409	3 360 249

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-218 109	-437 077
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	-112 698	-122 323
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-105 411	-314 754
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-28 676	71
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-42 368	31 629
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-176 455	-283 054
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-76 364	429 886
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-76 364	429 886
Årets kassaflöde	- 252 820	146 832
Likvidamedel vid årets början	608 498	461 666
Likvidamedel vid årets slut	355 679	608 498
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

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
Tillkommande utgifter	Linjär	10-50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	649 764	630 806
Hyror, lokaler	6 000	6 000
Hyror, p-platser	18 000	18 000
Bränsleavgifter, bostäder	184 212	184 246
Summa nettoomsättning	857 976	839 052

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kabel-tv-avgifter	16 650	0
Övriga lokalintäkter	19 440	19 440
Övriga ersättningar	455	896
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	4
Övriga rörelseintäkter	0	2 000
Summa övriga rörelseintäkter	36 546	22 340

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-441 616	-637 213
Reparationer	-22 865	-31 835
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-24 376	-23 980
Tomträttsavgäld	-1 340	-1 340
Försäkringspremier	-13 068	-12 452
Kabel- och digital-TV	-32 379	-16 344
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 203	-1 163
Snö- och halkbekämpning	-10 353	0
Förbrukningsinventarier	-4 347	-2 538
Fordons- och maskinkostnader	0	-673
Vatten	-41 488	-35 600
Fastighetsel	-26 778	-24 346
Uppvärmning	-159 719	-161 708
Sophantering och återvinning	-16 463	-11 728
Förvaltningsarvode drift	-54 427	-69 480
Summa driftkostnader	-850 421	-1 030 399

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-49 172	-47 829
Övriga förvaltningskostnader	-2 150	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-455	-896
Kontorsmateriel	-708	0
Bankkostnader	-720	-6 585
Övriga externa kostnader	-1 550	-775
Summa övriga externa kostnader	-54 755	-56 085

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Styrelsearvoden	-30 100	-27 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	-2 000
Övriga personalkostnader	-4 484	-4 634
Sociala kostnader	-8 372	-6 500
Summa personalkostnader	-43 956	-40 634

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-112 698	-112 698
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-9 625
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-112 698	-122 323

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-50 580	-48 988
Dröjsmålsräntor för leverantörsskulder	-221	0
Övriga finansiella kostnader	0	-45
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-50 801	-49 033

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	450 000	450 000
Tillkommande utgifter	4 130 532	4 130 532
	4 580 532	4 580 532
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 580 532	4 580 532
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-450 000	-450 000
Tillkommande utgifter	-1 403 909	-1 291 211
	- 1 853 909	- 1 741 211
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-112 698	-112 698
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 1 966 607	- 1 853 909
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 613 925	2 726 623
Varav		
Byggnader	0	0
Tillkommande utgifter	2 613 925	2 726 623
Taxeringsvärden		
Bostäder	21 000 000	21 000 000
Lokaler	31 000	31 000
Totalt taxeringsvärde	21 031 000	21 031 000
<i>varav byggnader</i>	<i>10 831 000</i>	<i>10 831 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 200 000</i>	<i>10 200 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	156 435	156 435
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	156 435	156 435
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-156 435	-146 810
	- 156 435	- 146 810
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	-9 625
	0	- 9 625
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-156 435	-156 435
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 156 435	- 156 435
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 11 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	12 060	12 060
Summa övriga fordringar	12 060	12 060

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	14 977	13 068
Förutbetalt förvaltningsarvode	12 561	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 207	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 745	13 068

Not 13 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	23 067	21 055
Transaktionskonto	332 612	587 444
Summa kassa och bank	355 679	608 498

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	2 718 178	2 794 542
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-76 364	-76 364
Långfristig skuld vid årets slut	2 641 814	2 718 178

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,16%	rörlig	493 750,00	0,00	12 500,00	481 250,00
SWEDBANK	1,20%	rörlig	560 792,00	0,00	23 864,00	536 928,00
SWEDBANK	2,28%	2019-12-18	1 350 000,00	0,00	30 000,00	1 320 000,00
SWEDBANK	1,93%	2023-09-25	390 000,00	0,00	10 000,00	380 000,00
Summa			2 794 542,00	0,00	76 364,00	2 718 178,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 76 364 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 305 456 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 2 336 358 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	17 371	0
Avräkning hyror och avgifter	120	0
Summa övriga skulder	17 491	0

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	7 914
Upplupna räntekostnader	3 681	3 646
Upplupna värmekostnader	24 015	24 419
Upplupna kostnader för renhållning	11 788	11 000
Upplupna revisionsarvoden	0	3 000
Upplupna styrelsearvoden	0	27 500
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	15 988
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	52 519	79 554
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	92 003	173 021

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	2 904 000	2 904 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser.

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

Styrelsens underskrifter

Malmö 2019-04-09

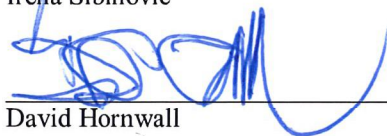
Ort och datum



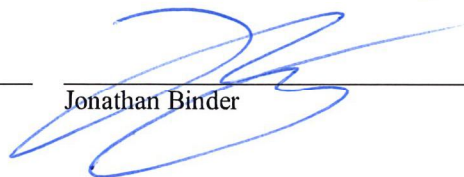
Irena Sibinovic



Per-Ove Nigrell



David Hornwall



Jonathan Binder

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-10



Eva-Lena Bengtsson
Förtroendevald revisor

Till föreningsstämman i Brf Baltic
Rapport från lekmannarevisor(er)

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2018 för Brf Baltic. 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 vår 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.

Malmö den 19/4 2019


Eva-Lena Bengtsson

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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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 Baltic

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Baltic 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

