

Brf Utanverket 4

Årsredovisning 2023

BREDABLICK



Årsredovisning för

Brf Utanverket 4

769610-8450

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Utanverket 4, 769610-8450, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en sådan kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-04-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-03-22 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-27 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Annica Holmgren	Ordförande	2024 (Utträtt 2023-11-19)
Maya Kraft	Ordförande	2024
Matilda Åkerman	Ledamot	2024
Albin Jakobsson	Ledamot	2024
Marcus Lindkvist	Ledamot	2024
<u>Styrelsesuppleanter</u>		
Susanne Simonsson	Suppleant	2024
Camilla Rudenstig	Suppleant	2024
<u>Ordinarie revisorer</u>		
Daniel John Masih	Medlemsrevisor	
<u>Valberedning</u>		
Dominique Palancher		

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Utanverket 4 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 19 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1929. Fastighetens adresser är Österportsgatan 6 A-B.

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
7	4	5	3

Total tomtarea:	514 kvm
Total bostadsarea:	1 068 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-12-04.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Telenor Sverige
Gilbert Ecological Cleaning
Fortum
E.ON
Anticimex

Bredband
Städning
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Skadedjursbekämpning

Reparationer och UnderhållÅrets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 28 078 kr och planerat underhåll för 857 838 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Enligt beslut av styrelsen avsätts det 186 900 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 175 kr/kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 15 maj 2023 samt extra föreningsstämma 21 september 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 5 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 2 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 25 medlemmar.

5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 26 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 10 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten och bredband.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	1 007	941	930	932
Resultat efter finansiella poster	-885	-467	187	220
Förändring av underhållsfond	-645	-455	187	187
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-89	139	151	185
Sparande, kr / kvm	117	305	317	348
Soliditet (%)	61	61	61	61
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	924	856	856	856
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	98	97	-	-
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	924	856	856	856
Driftskostnad, kr / kvm	441	363	351	359
Energikostnad, kr / kvm	278	245	240	209
Ränta, kr / kvm	251	80	41	58
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	175	175	175	175
Lån, kr / kvm	6 406	7 057	7 057	7 057
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	6 406	7 057	7 057	7 057
Räntekänslighet (%)	7	8	8	8
Snittränta (%)	3,91	1,13	0,58	0,83

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomsättning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	12 277 235	644 633	-597 003	-467 169
Disposition enligt föreningsstämma			-467 169	467 169
Avsättning till underhållsfond		186 900	-186 900	
Ianspråktagande av underhållsfond		-831 533	831 533	
Årets resultat				-884 732
Vid årets slut	12 277 235	-	-419 539	-884 732

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 064 172
Årets resultat före fondförändring	-884 732
Årets avsättning till underhållsfond enligt styrelsens beslut	-186 900
Årets ianspråktagande av underhållsfond	831 533
Summa över/underskott	-1 304 271

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-1 304 271
-----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	986 848	914 436
Övriga rörelseintäkter	3	19 915	26 680
Summa rörelseintäkter		1 006 763	941 116
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 357 020	-1 064 459
Övriga externa kostnader	7	-73 506	-66 249
Personalkostnader	8	-52 569	-42 161
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-151 370	-151 370
Summa rörelsekostnader		-1 634 465	-1 324 239
Rörelseresultat		-627 702	-383 123
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 735	930
Räntekostnader och liknande resultatposter		-267 765	-84 976
Summa finansiella poster		-257 030	-84 046
Resultat efter finansiella poster		-884 732	-467 169
Årets resultat		-884 732	-467 169

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,16	17 741 673	17 893 043
Summa materiella anläggningstillgångar		17 741 673	17 893 043
Summa anläggningstillgångar		17 741 673	17 893 043
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		19 454	11 384
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	31 901	21 576
Summa kortfristiga fordringar		51 355	32 960
<i>Kassa och bank</i>	12	297 197	1 672 006
Summa omsättningstillgångar		348 552	1 704 966
SUMMA TILLGÅNGAR		18 090 225	19 598 009



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 277 235	12 277 235
Underhållsfond		-	644 633
Summa bundet eget kapital		12 277 235	12 921 868
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-419 539	-597 003
Årets resultat		-884 732	-467 169
Summa fritt eget kapital		-1 304 271	-1 064 172
Summa eget kapital		10 972 964	11 857 696
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13, 14	-	-
Summa långfristiga skulder		-	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13, 14	6 841 400	7 536 752
Leverantörsskulder		73 920	57 727
Skatteskulder		3 877	2 736
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	198 064	143 098
Summa kortfristiga skulder		7 117 261	7 740 313
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 090 225	19 598 009

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-627 702	-383 123
Avskrivningar	151 370	151 370
	-476 332	-231 753
Erhållen ränta	10 735	930
Erlagd ränta	-267 765	-84 976
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-733 362	-315 799
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-18 395	-2 077
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	72 300	3 128
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-679 457	-314 748
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	5 191 000	4 111 952
Amortering av låneskulder	-5 886 352	-4 111 952
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-695 352	-
Årets kassaflöde	-1 374 809	-314 748
Likvida medel vid årets början	1 672 006	1 986 754
Likvida medel vid årets slut	297 197	1 672 006

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	120 år
Markanläggningar	20 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	986 848	914 436
Summa	986 848	914 436

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Överlåtelseavgifter	5 252	8 402
Andrahandsuthyrningsavgifter	4 836	14 919
Övriga intäkter	9 827	3 359
Summa	19 915	26 680

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 7 788 kr i form av elstöd.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 444	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	7 325
VA & sanitet, installationer	2 242	6 658
Värme, installationer	6 092	18 750
Husropp	18 300	2 930
Summa	28 078	35 663

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Husropp, fasader	857 838	22 200
Markytor	-	619 250
Summa	857 838	641 450

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	30 191	28 861
Teknisk förvaltning	27 000	27 001
Besiktningsskostnader	19 660	-
Förbrukningsmaterial	2 742	2 888
Övriga utgifter för köpta tjänster	1 500	-
El	29 825	37 177
Uppvärmning	206 720	179 266
Vatten och avlopp	60 830	45 182
Avfallshantering	23 626	19 735
Försäkringar	11 390	9 617
Samfälligheter	20 000	-
Bredband	37 620	37 619
Summa	471 104	387 346

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tele och post	1 283	1 251
Förvaltningskostnader	60 926	62 163
Bankkostnader	2 100	1 035
Övriga externa tjänster	7 375	-
Övriga externa kostnader	1 822	1 800
Summa	73 506	66 249



Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden*	40 000	30 000
Utbildning	-	2 738
Summa	40 000	32 738
Sociala avgifter	12 569	9 423
Summa	52 569	42 161

*Anledning att det 2023 överstiger tilldelat arvode är att det bokades upp 10 000 kr för lite förgående period som nu korrigeras.

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	144 235	144 236
Markanläggningar	7 135	7 134
Summa	151 370	151 370

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	16 952 537	16 952 537
-Mark	2 993 944	2 993 944
-Markanläggningar	142 688	142 688
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	20 089 169	20 089 169
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 096 245	-1 952 009
-Markanläggningar	-99 881	-92 747
	-2 196 126	-2 044 756
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-144 235	-144 236
-Årets avskrivning på markanläggning	-7 135	-7 134
	-151 370	-151 370
<i>Utgående avskrivningar</i>	-2 347 496	-2 196 126
 Redovisat värde	17 741 673	17 893 043
 <i>Varav</i>		
Byggnader	14 712 057	14 856 292
Mark	2 993 944	2 993 944
Markanläggningar	35 672	42 807
 Taxeringsvärden		
Bostäder	21 000 000	21 000 000
Totalt taxeringsvärde	21 000 000	21 000 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>12 600 000</i>	<i>12 600 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	31 901	21 576
Summa	31 901	21 576

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	297 197	1 672 006
Summa	297 197	1 672 006

Not 13 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	6 841 400	7 536 752
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	6 841 400	7 536 752

Not 14 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	6 841 400	7 536 752
Summa	6 841 400	7 536 752

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	3,13 %	Löst	2 461 552	-	2 461 552	-
SEB	5,43 %	2024-06-28	1 650 400	-	-	1 650 400
Stadshypotek*	4,75 %	2024-02-28**	-	4 891 000	-	4 891 000
Stadshypotek*	4,99 %	2024-11-22	-	300 000	-	300 000
SEB	0,57%	Löst	3 424 800	-	3 424 800	-
Summa			7 536 752	5 191 000	5 886 352	6 841 400

*Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden

** Har begärt villkorsbala ska korras.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	39 426	26 288
Upplupna räntekostnader	25 847	15 552
Förutbetalda intäkter	80 393	67 268
Upplupna driftskostnader	52 398	33 990
Summa	198 064	143 098

Not 16 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	8 824 000	8 824 000
Summa ställda säkerheter	8 824 000	8 824 000

Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Maya Kraft
Styrelseordförande

Albin Jakobsson

Matilda Åkerman

Marcus Lindkvist

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.
Daniel John Masih

Daniel John Masih
Medlemsrevisor



Ekonomisk - Bokslut

Antal sidor: 16
Verifikationsdatum: Maj 05 2024 06:52PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER:
6633785AB2751
MAJ 05 2024 06:52PM

Deltagare



Maj 02 2024 01:29PM	Måns Scott skickade dokumentet till deltagarna
Maj 02 2024 04:25PM	Maya Kraft granskade dokumentet:
Maj 02 2024 07:35PM	 MAYA KRAFT signerade dokumentet
Maj 02 2024 02:10PM	Albin Jakobsson granskade dokumentet:
Maj 02 2024 07:34PM	 ALBIN JAKOBSSON signerade dokumentet
Maj 02 2024 07:33PM	Matilda Åkerman granskade dokumentet:
Maj 02 2024 07:36PM	 MATILDA ÅKERMAN signerade dokumentet
Maj 02 2024 07:31PM	Marcus Lindkvist granskade dokumentet:
Maj 05 2024 06:50PM	 Marcus Lindkvist signerade dokumentet
Maj 05 2024 06:51PM	Daniel John Masih granskade dokumentet:
Maj 05 2024 06:52PM	 Daniel John Masih signerade dokumentet
Maj 05 2024 06:52PM	Dokumentet har signerats



UTANVERKET 4 (ORG NR 769610-8450)

REVISIONSBERÄTTELSE

Utanverket 4

ORG NR 769610-8450

REVISIONSBERÄTTELSE

För bostadsrättsföreningen Utanverket 4 (org nr 769610-8450) omfattande räkenskapsåret 230101 -231231 .

Jag, Daniel John Masih, är vald lekmannarevisor i bostadsrättsföreningen Utanverket 4. Efter fullgjort uppdrag avger jag följande revisionsberättelse.

Jag har granskat bostadsrättsföreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning. Intäkter och kostnader dr styrkta med verifikationer. Bankkonton, skattekonto och lån har kontrollerats och funnits i god ordning.

I förvaltningsberättelsen intagna resultat- och balansräkningar har granskats utan anmärkning.

Styrelsearbetet har granskats vid genomgång av samtliga styrelseprotokoll, samt protokoll från årsmöte och extra Årsmöte, och det har inte funnits något att anmärka på.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen, och att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2023.

Daniel

Daniel John Masih

(Datum för signering framgår av min digitala signatur)



Ekonomisk - Övrigt

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Maj 03 2024 08:14AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER:
66337935C8573
MAJ 03 2024 08:14AM

Deltagare

Registrerade händelser

Maj 02 2024 01:30PM	Måns Scott skickade dokumentet till deltagarna
Maj 02 2024 04:29PM	Daniel John Masih granskade dokumentet:
Maj 03 2024 08:14AM	 Daniel John Masih signerade dokumentet
Maj 03 2024 08:14AM	Dokumentet har signerats



Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

