

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Strandängen 3 i Nyköping
Org nr: 7696226732

2019-01-01 – 2019-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Strandängen 3 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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 upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-02-02. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-11-28 och nuvarande stadgar registrerades 2011-02-02

Föreningen har sitt säte i Nyköpings kommun.

Årets resultat är något bättre än föregående år. Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år främst beroende på underhållskostnader på ca 371 tkr och kostnader för vattenskador på ca 413 tkr. Dock har man fått ersättning för dessa vattenskador med 400 tkr.

Föreningen har under året sänkt sina räntekostnader med ca 50 tkr.

Årets resultat är något bättre än budgeterat resultat.

I resultatet ingår avskrivningar med 497 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -113 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Racketen 45 i Nyköpings kommun. I fastigheten finns 28 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2013.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

Föreningen har under året sålt ca 98 kvm av föreningens mark för totalt 25 000 kr.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
3 rum och kök	19
4 rum och kök	9

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	28

Total bostadsarea 2 557 m²

Årets taxeringsvärde 30 474 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 444 tkr och planerat underhåll för 371 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen har under året i upprättat en långsiktig underhållsplan i samarbete med Riksbyggen.

För de närmaste 10 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 893 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 89 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 281 tkr (110 kr/m²).

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer - ventilation	61 810
Huskropp utvändigt – målning	286 719
Markytor	22 875

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sune Hilmersson	Ordförande	2021
Reino Dahl	Sekreterare	2021
Inger Persson Wickbom	Kassör	2020
Ing-Britt Sannel	Ledamot	2020
Ibrahim Saslcin	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hans Wagenius	Suppleant	2020
Margita Frost	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Erik Bergman	Förtroendevald revisor	2020

Revisorsuppleant		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kurt Nikander		2020

Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Nikander		2020
Sune Bjurling		2020

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelsen därtill utsedda styrelseledamöter i förening eller av en av styrelsen därtill utsedd styrelseledamot i förening med anna av styrelsen därtill utsedd person.

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 46 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 44 personer.

Föreningen höjde avgiften med 2% 2019-04-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2020-04-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 553 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018
Nettoomsättning	1 515	1 493
Resultat efter finansiella poster	-610	-636
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-394	-216
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	110	30
Balansomslutning	70 652	71 438
Soliditet %	74	74
Likviditet %	29	79
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	553	545
Driftkostnader, kr/m ²	659	294
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	514	294
Ränta, kr/m ²	117	134
Underhållsfond, kr/m ²	55	90
Lån, kr/m ²	6 973	7 011

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 i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	49 861 500	3 667 000	230 130	-16 802	-636 165
Disposition enl. årsstämmobeslut				-636 165	636 165
Reservering underhållsfond			281 000	-281 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-371 405	371 405	
Årets resultat					-609 668
Vid årets slut	49 861 500	3 667 000	139 725	-562 562	-609 668

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-652 967
Årets resultat	-609 668
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-281 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	371 405
Summa	-1 172 230

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 1 172 230

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 514 964	1 492 848
Övriga rörelseintäkter	Not 3	409 510	13 198
Summa rörelseintäkter		1 924 474	1 506 046
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 685 318	-751 904
Övriga externa kostnader	Not 5	-24 679	-532 664
Personalkostnader	Not 6	-29 087	-17 255
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-497 093	-497 349
Summa rörelsekostnader		-2 236 177	-1 799 172
Rörelseresultat		-311 703	-293 126
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-297 965	-343 039
Summa finansiella poster		-297 965	-343 039
Resultat efter finansiella poster		-609 668	-636 165
Årets resultat		-609 668	-636 165

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	70 530 617	71 052 710
Summa materiella anläggningstillgångar		70 530 617	71 052 710
Summa anläggningstillgångar		70 530 617	71 052 710
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		12	12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	46 587	44 701
Summa kortfristiga fordringar		46 599	44 713
Kassa och bank			
Kassa och bank		75 272	340 732
Summa kassa och bank		75 272	340 732
Summa omsättningstillgångar		121 871	385 445
Summa tillgångar		70 652 488	71 438 155

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	53 528 500	53 528 500	
Fond för yttre underhåll	139 726	230 130	
Summa bundet eget kapital	53 668 226	53 758 630	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-562 563	-16 802	
Årets resultat	-609 668	-636 165	
Summa fritt eget kapital	-1 172 230	-652 967	
Summa eget kapital	52 495 995	53 105 663	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	17 731 978	17 846 220
Summa långfristiga skulder		17 731 978	17 846 220
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	97 656	81 070
Leverantörsskulder		28 452	89 314
Övriga skulder		0	6 460
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	298 406	309 427
Summa kortfristiga skulder		424 514	486 272
Summa eget kapital och skulder		70 652 488	71 438 155

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. Räkna 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	2133
Markanläggning - Altaner	Linjär	2021

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 414 464	1 394 448
Hyror, p-platser	100 500	100 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-1 800
Summa nettoomsättning	1 514 964	1 492 848

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	7 639	13 198
Övriga rörelseintäkter (vidarefakturering)	1 863	0
Försäkringsersättningar	400 008	0
Summa övriga rörelseintäkter	409 510	13 198

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-371 405	0
Reparationer*	-444 457	-54 885
Samfällighetsavgifter	-16 943	-16 327
Försäkringspremier	-12 680	-11 665
Kabel- och digital-TV	-15 900	-16 800
Serviceavtal**	-38 750	-60 475
Obligatoriska besiktningar**	-85 478	-4 079
Snö- och halkbekämpning	-52 350	-37 022
Förbrukningsinventarier	-25 276	-3 278
Vatten	-90 632	-95 722
Fastighetsel	-77 376	-86 167
Uppvärmning	-216 298	-243 375
Sophantering och återvinning	-21 796	-14 639
Förvaltningsarvode drift	-215 978	-107 470
Summa driftkostnader	-1 685 318	-751 904

*413 tkr av föreningens reparationskostnader avser kostnader för vattenskador.

**Kostnad för serviceavtal på föreningens hissar är flyttad från Serviceavtal till Obligatoriska besiktningar.

Under Obligatoriska besiktningar ligger även hissbesiktning, den Obligatoriska ventilationskontollen (OVK) och 5-års garantibesiktningen.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 438	-9 174
Övriga förvaltningskostnader	-6 869	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 569	-10 922
Kontorsmateriel	-685	0
Köpta tjänster	-1 783	0
Konsultarvoden	0	-117 105
Bankkostnader	-1 646	0
Övriga externa kostnader	-3 690	-21 875
Övrigt – fel i 2017 års bokslut	0	-373 587
Summa övriga externa kostnader	-24 679	-532 664

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Styrelsearvoden	-26 000	-17 800
Övriga personalkostnader - Utbildning	-2 500	0
Sociala kostnader	-587	545
Summa personalkostnader	-29 087	-17 255

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

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-460 358	-460 363
Avskrivning Markanläggningar	-36 735	-36 986
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-497 093	-497 349

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-296 307	-342 668
Övriga räntekostnader	-1 658	-371
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-297 965	-343 039

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	55 243 000	55 243 000
Mark	18 000 000	18 000 000
Markanläggning	150 000	150 000
	73 393 000	73 393 000
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttringar och utrangeringar mark	-25 000	0
	-25 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	73 368 000	73 393 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 301 249	-1 840 886
Markanläggningar	-39 041	-2 055
	-2 340 290	-1 842 941
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-460 358	-460 363
Årets avskrivning markanläggningar	-36 735	-36 986
	-497 093	-497 349
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 837 383	-2 340 290
Restvärde enligt plan vid årets slut	70 530 617	71 052 710
Varav		
Byggnader	52 481 393	52 941 751
Mark	17 975 000	18 000 000
Markanläggningar	74 224	110 959
Taxeringsvärden		
Totalt taxeringsvärde	30 474 000	
<i>varav byggnader</i>	<i>26 000 000</i>	
<i>varav mark</i>	<i>4 474 000</i>	

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	8 999	8 181
Förutbetalt förvaltningsarvode	37 588	36 520
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 587	44 701

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	17 829 634	17 927 290
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-97 656	-81 070
Långfristig skuld vid årets slut	17 731 978	17 846 220

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats'	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,81%	2021-01-30	5 648 290,00	32 856,00	5 615 434,00
STADSHYPOTEK	1,46%	2021-09-30	6 007 500,00	32 000,00	5 975 500,00
STADSHYPOTEK	1,71%	2023-09-30	6 271 500,00	32 800,00	6 238 700,00
Summa			17 927 290,00	97 656,00	17 829 634,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 97 656 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca 488 tkr.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	8 000	5 300
Upplupna räntekostnader	49 260	54 893
Upplupna elkostnader	18 123	17 995
Upplupna vattenavgifter	23 171	42 046
Upplupna värmekostnader	27 248	30 393
Upplupna kostnader för renhållning	0	3 847
Upplupna styrelsearvoden	26 000	17 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 909	33 081
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 433	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	120 263	104 072
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	298 406	309 427

Not Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	19 714 500	19 714 500

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

NYKÖPING 2020 06 04

Ort och datum

Sune Hilmersson

Sune Hilmersson

Reino Dahl

Reino Dahl

Inger Persson Wickbom

Inger Persson Wickbom

Ibrahim Saslcin

Ibrahim Saslcin

Ing-Britt Sannel

Ing-Britt Sannel

Min revisionsberättelse har lämnats 2020- 05-18

Erik Bergman

Erik Bergman
Förtroendevald 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).

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.

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 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 planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Bostadsrättsföreningen Strandängen 3 i Nyköping

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Strandängen 3 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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



