
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Bryggaren
Org nr: 793200-2012



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Bryggaren får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre kostnader för planerat underhåll.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 184% till 90%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 185 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 446 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Östersund-Dalhem i Östersunds kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 32 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1971. Fastighetens adress är Södra Strandvägen 2-3 på Frösön.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
6	6	14	6	32

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
1	25	16

Total tomtarea	4 874 m ²
Total bostadsarea	2 337 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 5m²

Årets taxeringsvärde	24 762 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	24 762 000 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 115 tkr och planerat underhåll för 128 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Badrumsrenovering	2006
Dränering garage	2008
Ventilationsombyggnad	2010
Byte undercentral för fjärrvärme	2013
Byte panel och målning fasader	2014
Garageport, dörr	2014
Låssystem	2014
OVK	2015
Uppdatering underhållsplan	2015
Underhåll tak, tätskikt	2016
Byte 10st armaturer i källare	2016
Tvättstugeutrustning, pannrum	2017
Byte termostatventiler	2017-2018
Rensning elledningar	2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Tvättstugeutrustning	29 485
Byte vattenmätare	10 912
Byte låssystem	87 992

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Peter Johansson	Ordförande	2021
Tage Strandberg	Vice ordförande	2021
Madeleine Simonsson	Sekreterare	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Britt Berggren	Suppleant	2021
Elisabeth Flyckt	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Frans Strömgren	Förtroendevald revisor	2021
Per-Åke Bertilsson	Förtroendevald revisor	2021

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Irene Johansson	2021
Per-Olle Lindén	2021

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 41 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 42 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

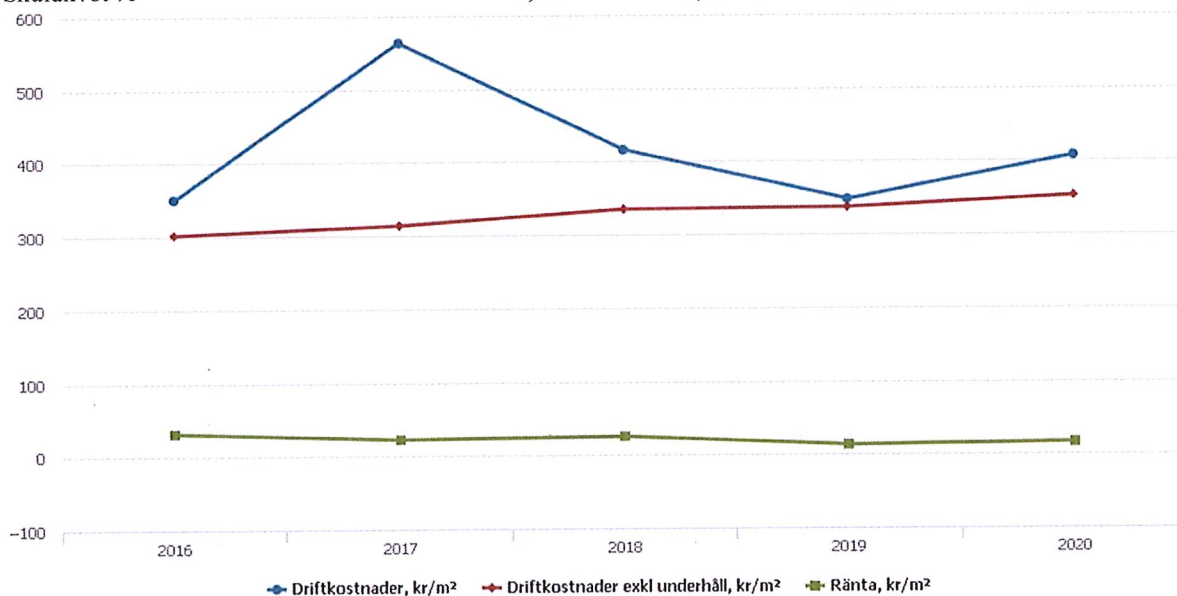
Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 1%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 654 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 641	1 622	1 609	1 579	1 531
Resultat efter finansiella poster	262	352	-155	-222	250
Årets resultat	262	352	-155	-222	250
Resultat exklusive avskrivningar	446	537	-340	-37	426
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	145	149	149	149	98
Balansomslutning	4 680	4 613	4 392	4 564	4 872
Soliditet %	32	27	20	16	20
Likviditet %	90	184	125	97	156
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	654	648	642	629	617
Driftkostnader, kr/m ²	407	348	416	563	350
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	352	337	335	314	302
Ränta, kr/m ²	16	13	25	22	31
Underhållsfond, kr/m ²	358	267	128	59	158
Lån, kr/m ²	1 110	1 253	1 325	1 398	1 470
Skuldkvot %	1,63	1,80	1,92	2,07	2,24



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	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	464 750	625 879	-311 937	352 095
Disposition enl. årsstämmobeslut			352 095	-352 095
Reservering underhållsfond		340 000	-340 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-128 389	128 389	
Årets resultat				261 782
Vid årets slut	464 750	837 490	-171 453	261 782

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	40 158
Årets resultat	261 782
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-340 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	128 389
Summa	90 329

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 90 329

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 640 632	1 621 834
Övriga rörelseintäkter	Not 3	58 496	11 807
Summa rörelseintäkter		1 699 128	1 633 641
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-953 111	-814 927
Övriga externa kostnader	Not 5	-222 588	-211 821
Personalkostnader	Not 6	-40 474	-41 557
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-184 626	-184 626
Summa rörelsekostnader		-1 400 799	-1 252 930
Rörelseresultat		298 329	380 711
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		993	1 111
Räntekostnader och liknande resultatposter		-37 540	-29 726
Summa finansiella poster		-36 547	-28 616
Resultat efter finansiella poster		261 782	352 095
Årets resultat		261 782	352 095

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	3 302 953	3 487 578
Summa materiella anläggningstillgångar		3 302 953	3 487 578
Summa anläggningstillgångar		3 302 953	3 487 578
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60	475
Övriga fordringar		4 618	3 634
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	81 288	82 016
Summa kortfristiga fordringar		85 966	86 125
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	1 291 504	1 038 798
Summa kassa och bank		1 291 504	1 038 798
Summa omsättningstillgångar		1 377 470	1 124 922
Summa tillgångar		4 680 423	4 612 501

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	464 750	464 750	
Reservfond	105 439	105 439	
Fond för yttre underhåll	837 490	625 879	
Summa bundet eget kapital	1 407 679	1 196 068	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-171 453	-311 937	
Årets resultat	261 782	352 095	
Summa fritt eget kapital	90 329	40 158	
Summa eget kapital	1 498 008	1 236 226	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	1 650 612	2 764 356
Summa långfristiga skulder		1 650 612	2 764 356
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	1 113 744	169 500
Leverantörsskulder		41 221	78 810
Skatteskulder		5 069	3 405
Övriga skulder	Not 12	142 198	153 277
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	229 570	206 926
Summa kortfristiga skulder		1 531 802	611 919
Summa eget kapital och skulder		4 680 423	4 612 501

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	261 782	352 095
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	184 626	184 626
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	446 408	536 721
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	159	-2 944
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-24 360	37 544
Kassaflöde från den löpande verksamheten	422 206	571 320
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-169 500	-169 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-169 500	-169 500
Årets kassaflöde	252 706	401 820
Likvidamedel vid årets början	1 038 797	636 977
Likvidamedel vid årets slut	1 291 504	1 038 797
Uppllysning 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
Byggnader	Linjär	50
Badrumsrenovering	Linjär	33
Ventilationsombyggnad	Linjär	20
Byte undercentral fjärrvärme	Linjär	20
Byte termostatventiler	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 529 432	1 514 184
Hyror, garage	86 100	85 500
Hyror, p-platser	34 375	33 700
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 100	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 175	-11 550
Summa nettoomsättning	1 640 632	1 621 834

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	5 890	1 618
Fakturerade kostnader	540	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-1
Övriga rörelseintäkter	24 358	10 010
Försäkringsersättningar	27 708	0
Summa övriga rörelseintäkter	58 496	11 807

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-128 389	-24 575
Reparationer	-115 219	-32 116
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-53 348	-51 154
Försäkringspremier	-19 141	-18 674
Kabel- och digital-TV	-64 494	-50 434
Systematiskt brandskyddsarbete	-200	0
Obligatoriska besiktningar	0	-11 208
Snö- och halkbekämpning	-22 071	-40 289
Förbrukningsinventarier	-10 588	-7 252
Vatten	-67 003	-52 932
Fastighetsel	-129 428	-143 492
Uppvärmning	-300 608	-345 250
Sophantering och återvinning	-40 973	-37 551
Fastighetsskötsel extra debiterat	-1 650	0
Summa driftskostnader	-953 111	-814 927

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode	-206 320	-199 842
Övriga förvaltningskostnader	-7 672	-8 576
Juridiska kostnader	-675	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 371	-1 628
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-222 588	-211 821

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-30 000	-30 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 200	-5 200
Sociala kostnader	-5 274	-6 357
Summa personalkostnader	-40 474	-41 557

Medelantalet anställda har under året varit X personer:

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-81 998	-81 998
Avskrivningar tillkommande utgifter	-102 628	-102 628
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-184 626	-184 626

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	4 099 911	4 099 911
Mark	242 171	242 171
Badrumsrenovering	1 949 672	1 949 672
Ventilationsombyggnad	500 000	500 000
Byte undercentral fjärrvärme	203 715	203 715
Byte termostatventiler	179 032	179 032
	7 174 501	7 174 501
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 562 498	-2 480 500
Badrumsrenovering	-818 860	-760 370
Ventilationsombyggnad	-212 500	-187 500
Byte undercentral fjärrvärme	-12 232	-56 023
Byte termostatventiler	-26 856	-17 904
	-3 686 923	-3 502 297
Årets avskrivningar		
Byggnader	-81 998	-81 998
Badrumsrenovering	-58 490	-58 490
Ventilationsombyggnation	-25 000	-25 000
Byte undercentral fjärrvärme	-10 186	-10 186
Byte termostatventiler	-8 952	-8 952
	-184 626	-184 626
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 871 549	-3 686 923
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 302 952	3 487 578
Varav		
Byggnader	1 455 415	1 537 413
Mark	242 171	242 171
Badrumsrenovering	1 072 322	1 130 812
Ventilationsombyggnad	26 250	287 500
Byte undercentral fjärrvärme	181 297	137 506
Byte termostatventiler	146 224	152 176
Taxeringsvärden		
Bostäder	24 000 000	24 000 000
Lokaler	762 000	762 000
Totalt taxeringsvärde	24 762 000	24 762 000
<i>varav byggnader</i>	<i>17 909 000</i>	<i>17 909 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 853 000</i>	<i>6 853 000</i>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	22 538	19 141
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	49 961
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	12 914
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	58 750	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81 288	82 016

Not 10 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	325 497	324 523
Transaktionskonto	966 007	714 274
Summa kassa och bank	1 291 504	1 038 798

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	2 764 356	2 933 856
Lån som villkorsändras under nästkommande år	-944 244	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-169 500	-169 500
Långfristig skuld vid årets slut	1 650 612	2 764 356

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,46%	2021-06-01	306 244,00	22 000,00	284 244,00
STADSHYPOTEK	1,37%	2021-10-30	700 000,00	40 000,00	660 000,00
STADSHYPOTEK	1,24%	2023-09-30	1 009 984,00	40 000,00	969 984,00
STADSHYPOTEK	1,30%	2024-06-30	405 625,00	27 500,00	378 125,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2025-09-30	512 003,00	40 000,00	472 003,00
Summa			2 933 856,00	169 500,00	2 764 356,00

*Senast kända räntesatser

Under nästkommande räkenskapsår ska föreningen amortera 169 500 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld.

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under nästkommande räkenskapsår. Dessa redovisas som kortfristiga skulder. Föregående år redovisades dessa som långfristiga lån varför det uppstått en bristande jämförbarhet mellan åren. Omräkning av jämförelsetal har inte skett.

Not 12 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	142 198	152 317
Avräkning hyror och avgifter	0	960
Summa övriga skulder	142 198	153 277

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	5 145	6 277
Upplupna driftskostnader	2 750	15 332
Upplupna elkostnader	12 727	13 230
Upplupna värmekostnader	34 728	39 346
Upplupna kostnader för renhållning	413	743
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	959
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	173 807	131 039
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	229 570	206 926

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	4 000 000	4 000 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Styrelsens underskrifter

Frisön 200331
Ort och datum

Peter Johansson
Peter Johansson

Tage Strandberg
Tage Strandberg

Madeleine Simonsson
Madeleine Simonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-

Per-Åke Bertilsson
Per-Åke Bertilsson
Revisor

Frans Strömgren
Frans Strömgren
Revisor

Frösön 2021-04-29

REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknade revisorer för **Bostadsrättsföreningen Bryggaren, 793200-2012** får härmed avge följande revisionsberättelse:

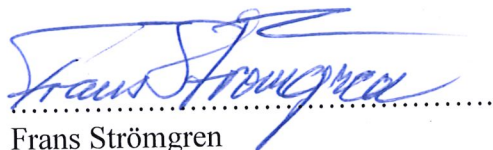
Vi har granskat föreningens räkenskaper och protokoll, som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning.

Då det under revisionen inte framkommit anledning till anmärkning, tillstyrker vi att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen under verksamhetsåret 2020.

Frösön 2021-04-29



.....
Pär-Åke Bertilsson



.....
Frans Strömgren

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 Bryggaren

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Bryggaren 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

