

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Dungen
Org nr: 785000-0386



Dagordning ordinarie föreningsstämma

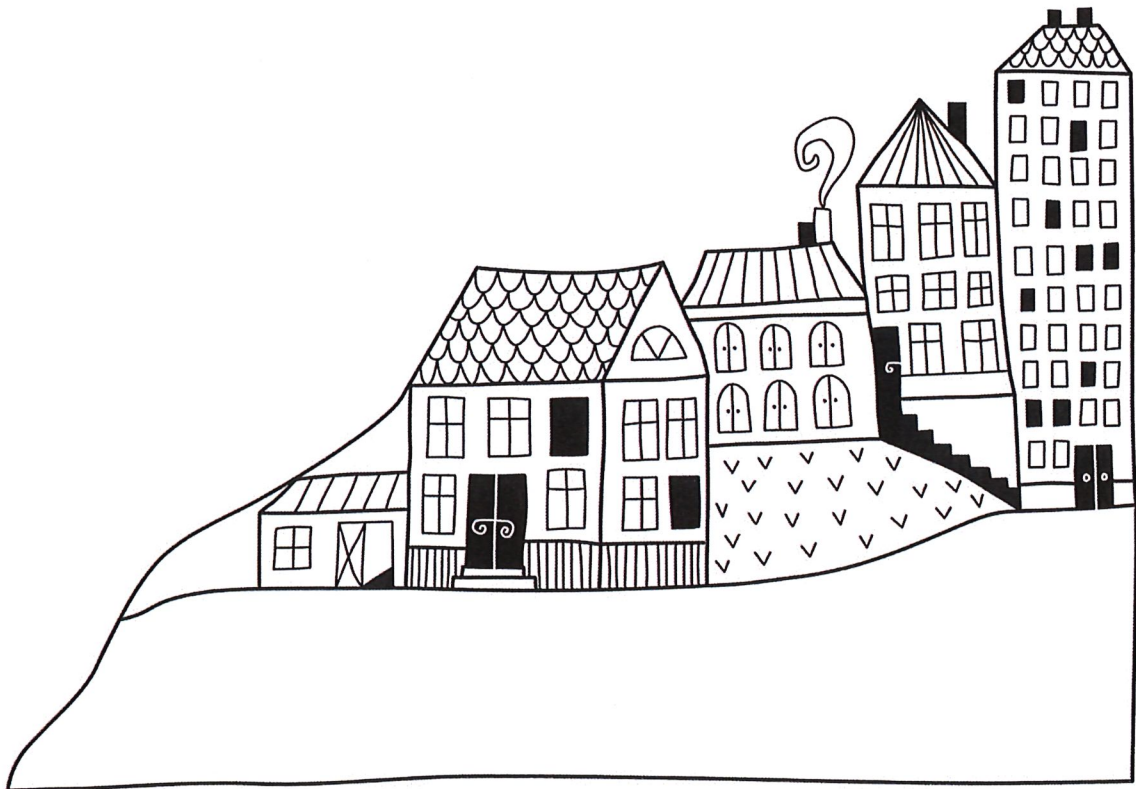
- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Dungen får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret

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, 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1946-05-27. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1949-03-20 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-06.

Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Årets resultat är betydligt högre än föregående år p.g.a. ökade intäkter och lägre driftskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år främst på grund av att reparationer och underhåll varit lägre detta år. Räntekostnaderna fortsätter att sjunka. Intäkterna i föreningen har ökat på grund av höjda avgifter men främst av en utbetald ersättning på 218 tkr från Riksbyggen för tidigare felaktig deklaration.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 210% till 412%.

I resultatet ingår avskrivningar med 129 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 629 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vallbacken 27:10 i Gävle Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 42 lägenheter samt 1 uthyrningslokal. Byggnaderna är uppförda 1947. Fastigheternas adress är Kaserngatan 21, 23 och 25 i Gävle.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

1 r.o.k.	2 r.o.k.	Summa
6	36	42

Dessutom tillkommer:

Lokaler	P-platser
1	17

Total tomtarea 3 213 m²

Bostäder bostadsrätt 1 985 m²

Total bostadsarea 1 985 m²

ns

Årets taxeringsvärde	21 414 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	16 689 000 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 42 tkr och planerat underhåll för 209 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 707 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 356 kr/m².

För de närmaste 5 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 2657 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 531 tkr (268 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 567 tkr (286 kr/m²). Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Underhåll av skorstenar	2014	
Tvättstuga	2017	
Nya elcentraler	2017	
Stuprör hängrännor och dagvattenledningar	2017	
Underhållsspolning	2017	
Målning trapphus	2018-2019	
Renovering tvättstuga	2018	
Fönsterbyte i alla trapphus	2018	
Årets utförda underhåll		
Beskrivning	Belopp	
Slutförd trapphusmålning	209 127	ns ED

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Benjamin Halming	Ordförande	2021
Pontus Jonsson	Sekreterare	2020
Rolf Sjöberg	Vice ordförande	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Inger Sjöberg	Suppleant	2021
Emma Niskala	Suppleant	2020
Ove Jacobsen	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hans-Erik Eriksson	Förtroendevald revisor 2020
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Evelina Jäderström	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 3 december 2019 meddelade Högsta förvaltningsdomstolen dom i ett mål avseende den momsmässiga hanteringen av el, vatten m.m. som tillhandahålls genom individuell mätning och debitering (IMD). Domen innebär att moms ska debiteras och redovisas för försäljningar av el, vatten m.m. när försäljningen sker genom IMD. Högsta förvaltningsdomstolens dom innebär att Skatterättsnämndens förhandsbesked från våren 2019 inte längre gäller. Redovisningskravet gäller retroaktivt från [mars 2018] och innebär att moms ska läggas på debiteringar från och med detta datum om de avser el, vatten, gas m.m. som inte ingår i hyran/årsavgiften.

Det finns fortfarande en del oklarheter angående vad som får räknas med i avdragsgill ingående moms, och hur avdragsgill ingående moms ska beräknas i de fall som samma abonnemang används både för individuell och gemensam förbrukning, t.ex. vatten. Skatteverket har påtalat att de ska komma ut med praktisk information om hur förvaltare ska hantera detta under tidigt 2020. Föreningen har upplyst Skatteverket om att Föreningen håller att se över sin historiska försäljning av el, vatten och andra nyttigheter och att föreningen avser att upprätta momsredovisning avseende IMD så fort detta är möjligt.

Kostnadsmässigt kommer momsen troligen inte att påverka föreningens ekonomi annat än marginellt eftersom den avdragsgilla ingående momsen, i stort sett bör vara lika stor som den utgående momsen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 56 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 56 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2 % från och med 2020-01-01.

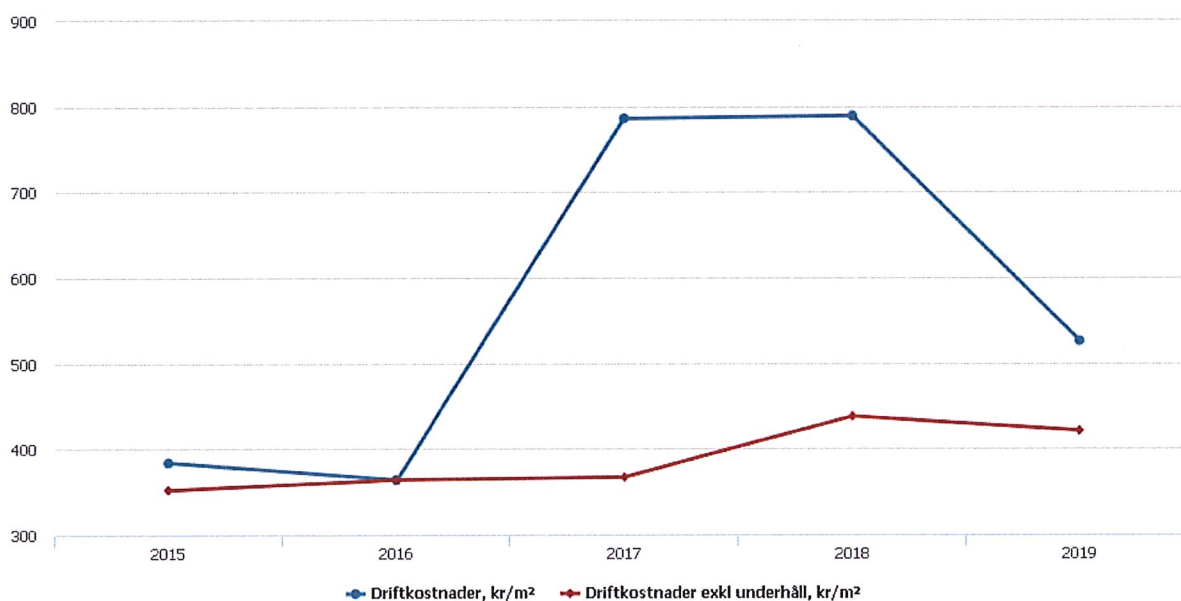
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 753 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 643	1 570	1 522	1 496	1 528
Resultat efter finansiella poster	500	-402	-990	52	78
Årets resultat	500	-402	-990	52	78
Balansomslutning	6 073	5 751	6 213	7 176	7 364
Soliditet %	8	-1	6	19	18
Likviditet %	412	210	283	551	372
Driftkostnader, kr/m ²	526	789	786	364	384
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	421	438	367	364	352
Lån, kr/m ²	2 686	2 717	2 747	2 785	2 807
Skuldkvot %	2,64	3,25	3,55	3,69	3,65



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.

NS FD

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	40 520	1 160 820	-846 509	-402 041
Disposition enl. årsstämmobeslut			-402 041	402 041
Reservering underhållsfond		567 000	-567 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-209 127	209 127	
Årets resultat				500 499
Vid årets slut	40 520	1 518 693	-1 606 423	500 499

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 248 550
Årets resultat	500 499
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-567 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	209 127
Summa	-1 105 924

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 1 105 924

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

ns er

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 642 555	1 570 090
Övriga rörelseintäkter	Not 3	378 636	91 376
Summa rörelseintäkter		2 021 191	1 661 466
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 044 781	-1 565 957
Övriga externa kostnader	Not 5	-220 885	-236 245
Personalkostnader	Not 6	-57 118	-44 202
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-128 600	-128 600
Summa rörelsekostnader		-1 451 385	-1 975 005
Rörelseresultat		569 806	-313 539
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 765	2 753
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-71 072	-91 255
Summa finansiella poster		-69 307	-88 502
Resultat efter finansiella poster		500 499	-402 041
Årets resultat		500 499	-402 041

ns to

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	4 412 713	4 499 138
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	236 500	278 675
Summa materiella anläggningstillgångar		4 649 213	4 777 813
Summa anläggningstillgångar		4 649 213	4 777 813
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	-2 940	-3 267
Övriga fordringar	Not 13	48 287	50 918
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	45 846	97 584
Summa kortfristiga fordringar		91 193	145 235
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 332 143	827 946
Summa kassa och bank		1 332 143	827 946
Summa omsättningstillgångar		1 423 336	973 182
Summa tillgångar		6 072 549	5 750 995

ms

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	40 520	40 520	
Reservfond	4 555	4 555	
Fond för yttre underhåll	1 518 693	1 160 820	
Summa bundet eget kapital	1 563 767	1 205 894	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 606 423	-846 509	
Årets resultat	500 499	-402 041	
Summa fritt eget kapital	-1 105 924	-1 248 550	
Summa eget kapital	457 844	-42 655	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	5 268 888	5 330 828
Summa långfristiga skulder		5 268 888	5 330 828
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	61 940	61 940
Leverantörsskulder	Not 17	66 397	199 230
Skatteskulder	Not 18	5 185	0
Övriga skulder	Not 19	0	360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	212 296	201 292
Summa kortfristiga skulder		345 818	462 822
Summa eget kapital och skulder		6 072 549	5 750 995

nsd

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
Byggnad	Linjär	120
Installationer	Linjär	10

MS ED

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	1 494 504	1 465 200
Hyror, bostäder	400	0
Hyror, lokaler	11 052	11 052
Hyror, p-platser	61 200	40 800
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-400	0
Elavgifter	75 799	53 038
Summa nettoomsättning	1 642 555	1 570 090

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	0	200
IT-avgifter	91 200	68 400
Övriga ersättningar	6 259	11 325
Fakturerade kostnader	180	1 620
Övriga rörelseintäkter	230 114	9 831
Försäkringsersättningar	50 883	0
Summa övriga rörelseintäkter	378 636	91 376

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-209 127	-696 925
Reparationer	-42 427	-104 813
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-57 974	-50 158
Försäkringspremier	-45 087	-38 199
Kabel- och digital-TV	-101 912	-88 924
Serviceavtal	-16 081	-11 990
Sotning	0	-11 535
Obligatoriska besiktningar	-6 548	-6 500
Snö- och halkbekämpning	-31 525	-31 963
Förbrukningsinventarier	-25 146	-4 830
Fordons- och maskinkostnader	-329	0
Vatten	-93 410	-94 385
Fastighetsel	-125 860	-121 585
Uppvärmning	-232 900	-248 644
Sophantering och återvinning	-56 457	-54 821
Förvaltningsarvode drift	0	-684
Summa driftkostnader	-1 044 781	-1 565 957

MSB

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-187 133	-182 840
IT-kostnader	-5 734	-6 671
Arvode, yrkesrevisorer	-12 750	-11 200
Övriga förvaltningskostnader	-3 889	-5 422
Kreditupplysningar	-225	-2 475
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 442	-8 839
Kontorsmateriel	-280	0
Telefon och porto	-1 751	-2 248
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-131	0
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	0	-15 000
Summa övriga externa kostnader	-220 885	-236 245

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Styrelsearvoden	-40 000	-33 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 400	-2 400
Sociala kostnader	-11 718	-8 802
Summa personalkostnader	-57 118	-44 202

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

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-86 425	-86 425
Avskrivning Maskiner och inventarier	-4 625	-4 625
Avskrivning Installationer	-37 550	-37 550
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-128 600	-128 600

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 749	2 713
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	16	40
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 765	2 753



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-71 072	-91 241
Övriga räntekostnader	0	-15
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-71 072	-91 255

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	9 460 612	8 18 070
Tillkommande utgifter	0	9 778 079
	9 460 612	10 596 149
Årets omklassificering från tillkommande utgifter till byggnad		
Byggnader	0	9 778 079
Tillkommande utgifter	0	-9 778 079
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	9 460 612	10 596 149

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-4 961 473	-818 070
Tillkommande utgifter	0	-5 192 515
	-4 961 473	-6 010 585

Årets omklassificering från tillkommande utgifter till byggnad

Byggnader	0	-5 192 515
Tillkommande utgifter	0	5 192 515

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-86 425	-86 425
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	0
	-86 425	-86 425

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-5 047 899	-6 097 010
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	4 412 713	4 499 138
--	------------------	------------------

Varav

Byggnader	4 412 713	4 499 138
Tillkommande utgifter	0	0

MSD

Taxeringsvärden

Bostäder	21 400 000	16 676 000
Lokaler	14 000	13 000
Totalt taxeringsvärde	21 414 000	16 689 000
<i>varav byggnader</i>	<i>14 400 000</i>	<i>11 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 014 000</i>	<i>4 889 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	46 250	46 250
Installationer	375 500	375 500
	421 750	421 750
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	421 750	421 750
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-13 875	-9 250
Installationer	-129 200	-91 650
	-143 075	-100 900
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-4 625	-4 625
Installationer	-37 550	-37 550
	-42 175	-42 175
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-18 500	-13 875
Installationer	-166 750	-129 200
	-185 250	-143 075
Restvärde enligt plan vid årets slut	236 500	278 675
Varav		
Inventarier och verktyg	27 750	32 375
Installationer	208 750	246 300
Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-2 940	-3 267
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-2 940	-3 267

MS 80

Not 13 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	0	2 631
Skattekonto	48 287	48 287
Summa övriga fordringar	48 287	50 918

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	45 846	45 087
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	46 457
Förutbetald vattenavgift	0	6 040
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 846	97 584

Not 15 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	510 933	509 185
Transaktionskonto	821 210	318 761
Summa kassa och bank	1 332 143	827 946

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	5 330 828	5 392 768
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-61 940	-61 940
Långfristig skuld vid årets slut	5 268 888	5 330 828

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats [*]	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,30%	2020-06-01	1 788 792,00	0,00	0,00	1 788 792,00
STADSHYPOTEK	1,27%	2021-06-01	1 624 346,00	0,00	21 200,00	1 603 146,00
STADSHYPOTEK	1,39%	2022-06-01	1 979 630,00	0,00	40 740,00	1 938 890,00
Summa			5 392 768,00	0,00	61 940,00	5 330 828,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 61 940 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 247 760 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 5 021 128 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns lån med villkorsändringsdag under år 2020 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 17 Leverantörskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörskulder	66 397	199 230
Summa leverantörskulder	66 397	199 230

Not 18 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	5 185	0
Summa skatteskulder	5 185	0

Not 19 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning hyror och avgifter	0	360
Summa övriga skulder	0	360

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	12 945	10 369
Upplupna räntekostnader	1 372	1 388
Upplupna elkostnader	12 562	12 011
Upplupna värmekostnader	26 244	30 470
Upplupna kostnader för renhållning	872	0
Upplupna revisionsarvoden	1 200	0
Upplupna styrelsearvoden	40 000	33 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	117 101	114 054
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	212 296	201 292

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	6 761 000	6 761 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Den 3 december 2019 meddelade Högsta förvaltningsdomstolen dom i ett mål avseende den momsmässiga hanteringen av el, vatten m.m. som tillhandahålls genom individuell mätning och debitering (IMD). Domen innebär att moms ska debiteras och redovisas för försäljningar av el, vatten m.m. när försäljningen sker genom IMD. Högsta förvaltningsdomstolens dom innebär att Skatterättsnämndens förhandsbesked från våren 2019 inte längre gäller. Redovisningskravet gäller retroaktivt från [mars 2018] och innebär att moms ska läggas på debiteringar från och med detta datum om de avser el, vatten, gas m.m. som inte ingår i hyran/årsavgiften.

Det finns fortfarande en del oklarheter angående vad som får räknas med i avdragsgill ingående moms, och hur avdragsgill ingående moms ska beräknas i de fall som samma abonnemang används både för individuell och gemensam förbrukning, t.ex. vatten. Skatteverket har påtalat att de ska komma ut med praktisk information om hur förvaltare ska hantera detta under tidigt 2020. Föreningen har upplyst Skatteverket om att Föreningen håller att se över sin historiska försäljning av el, vatten och andra nyttigheter och att föreningen avser att upprätta momsredovisning avseende IMD så fort detta är möjligt.

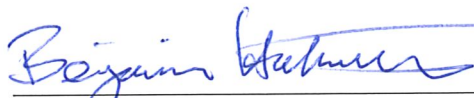
Kostnadsmässigt kommer momsen troligen inte att påverka föreningens ekonomi annat än marginellt eftersom den avdragsgilla ingående momsen, i stort sett bör vara lika stor som den utgående momsen.

MS 

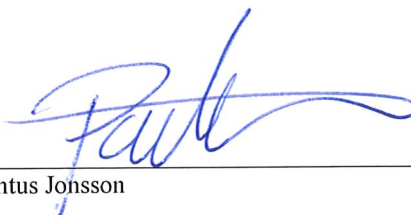
Styrelsens underskrifter

Gävle 29/3-20

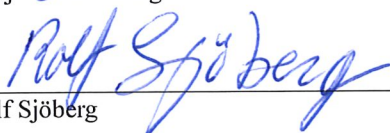
Ort och datum



Benjamin Halming



Pontus Jonsson



Rolf Sjöberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

2020-04-24

Grant Thornton Sweden AB



Lise-Lotte Sjö
Auktoriserad revisor



Evelina Jäderström
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadrättsföreningen Dungen
Org.nr. 785000-0386

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadrättsföreningen Dungen för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

MSO

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Dungen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för

föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Gävle den 24/4 2020

Grant Thornton Sweden AB

Lise-Lotte Sjöo

Lise-Lotte Sjöo

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

Evelina Jäderström
Evelina Jäderström
Förtroendevald revisor

Styrelsens ord 2019

Januari Trapphusen färdigrustade.
Två lägenheter drabbades av vattenskada, orsak var anslutning vatten och avlopp.

April Nya skyltskåp och trapphusregister.
Städdag 13/4 19 medlemmar mötte upp, fika efter i solskenet.

Juli Ny cirkulationspump för tappvarmvatten.

Brytförsök på entrédörrar 9/4 och 6/6 polisanmälan gjord.

En cykel stulen vid 25an den 6/8 även stöldförsök har förekommit tidigare.

Radonmätning utförd vintern 2019-2020.

Några mindre reparationer med byte av timer i torkrum, timer i motorvärmarruttag, en läckande toalett samt läckande tappvarmvattenretur i pannrummet.

Som alla bostadsrättsföreningar får vi dras med ökade fasta kostnader.

Vi försöker prioritera underhåll och nyinstallationer efter föreningens förmåga, för att i möjligaste mån slippa oplanerade kostnader.

Mvh styrelsen

Rutiner för nyckelhantering 2020-03-01 Brf Dungen / Lås & Nyckel SPARAS!

Vid ägarbyte, föreningen mailar till Lås&Nyckel, namn på ny ägare och lgh nr senast 3 dagar innan överlåtelsen.

Säljaren bokar en tid med Lås&Nyckel för att överlämna nycklar och tagg. Antalet kontrolleras då att det stämmer, om så inte är fallet bekostar säljaren låsbytet i dörr och brevlåda.

De nya ägarna ska sedan kvittera ut nycklar och tagg och meddela om det är fler personer som har rätt att beställa nycklar och tagg till lgh. Legitimation krävs.

Vid samma tillfälle ändras namn och telefonnummer i porttelefonen.

Förändringar i efterhand gällande nyckel och tagg. Betalas av den boende och beställs direkt i butiken mot uppvisande av legitimation. Mvh styrelsen

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 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 bostadsrättsföreningens 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.

BRF Dungen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Dungen 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

