

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Karolinerna 15
Org nr: 757201-0838



Dagordning vid årsstämma

- 1) Öppnande
- 2) Val av stämмоordförande
- 3) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 4) Godkännande av dagordning
- 5) Val av två justerare tillika rösträkanare
- 6) Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisorernas berättelse
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
- 13) Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14) Beslut om antal ledamöter och suppleanter
- 15) Val styrelseledamöter och suppleanter
- 16) Val av revisorer och revisorssuppleant
- 17) Val av valberedning
- 18) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 19) Avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Karolinerna 15 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1950-09-29. Nuvarande stadgar registrerades 2018-10-30.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 57 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 248 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger inte marken Tolered 154:15 utan har tomträttsavtal. På fastigheten finns 1 byggnad med 24 lägenheter samt 1 uthyrningslokal. Byggnaden är uppförd 1952. Fastighetens adress är Scholandersgatan 7 i Göteborgs kommun.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa.

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Avtalet gäller t.o.m. 2020 med en årlig avgäld på 50 100 kr. Från och med 2021 blir den årliga avgälden 147 000 kr.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	24

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1

Total bostadsarea 1 406 m²

Total lokalarea 50 m²

Årets taxeringsvärde 21 844 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 21 844 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Göteborgs Energi AB	Elnät
GodEl i Sverige AB	Elhandel
Göteborgs Energi AB	Fjärrvärme
Göteborgs Stad	Vatten
Göteborgs Stad	Renhållning
ComHem AB	Tv, telefoni och bredband

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 58 tkr och planerat underhåll för 159 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Underhållsplanen för föreningen har inte uppdaterats sedan den stora renoveringen som påbörjades 2016 och avslutades 2019 med asfaltering och värmejustering.

Under året har värmejusteringen slutförts och vi har nu en uppvärmning som är både energieffektivare och billigare i drift. Det märks tydligt då uppvärmningskostnaden sänkts med 22% från 2019 till 2020. Vi har även utfört en OVK-besiktning samt en energideklaration. Arbetet med dessa kommer att avslutas under 2021.

Vi har även installerat en ny energieffektiv tvättmaskin i källaren då den gamla fick ett läckage. Under året har vi även sänkt räntorna på våra lån och vi börjar komma ner på en nivå som vi är nöjda med.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 190 tkr (130 kr/m²).

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Värmejustering	89 482
Tvättmaskin	37 156
Målning	32 725

Kommande arbeten

Under 2021 kommer vi utföra en del åtgärder som ett resultat av OVK-besiktningen. En av dessa åtgärder är att sanera ventilationskanalerna som går igenom huset för att säkra bättre luft i lägenheterna.

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

Styrelse

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Uppdrag</u>
Patrik Larsson	Ordförande
Anneli Pettersson	Ledamot
Hanna Guldbbrand	Ledamot
Linnea Carlén	Ledamot
Carl-Markus Wickström	Ledamot

Revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie revisorer</u>	<u>Uppdrag</u>
Jonas Ödman	Förtroendevald revisor

Valberedning

Dennis Molin

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

COVID-19-utbrottet i början av 2020 har på kort tid gett stora effekter på ekonomin i allmänhet. Vi har beaktat hur effekterna påverkar/kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad. Detta förhållande gäller även efter räkenskapsårets utgång.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 31 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 30 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 793 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 170	1 117	1 072	1 064	1 030
Resultat efter finansiella poster	190	102	194	108	-4 092
Soliditet %	-241	-259	-3	-276	-266
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	793	755	733	732	696

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	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	33 800	584 780	-8 494 329	90 005
Disposition enl. årsstämmobeslut			90 005	-90 005
Reservering underhållsfond		189 600	-189 600	
Ianspråktagande av underhållsfond		-159 363	159 363	
Årets resultat				190 512
Vid årets slut	33 800	615 017	-8 434 561	190 512

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-8 404 324
Årets resultat	190 512
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-189 600
Årets ianspråktagande av underhållsfond	159 363
Summa	-8 244 048

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 8 244 048**

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	1 170 055	1 116 696
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 476	5 840
Summa rörelseintäkter		1 179 531	1 122 536
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-643 634	-682 951
Övriga externa kostnader	Not 5	-45 693	-38 923
Personalkostnader	Not 6	-61 438	-53 415
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-57 116	-64 275
Summa rörelsekostnader		-807 881	-839 563
Rörelseresultat		371 650	282 973
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20	26
Räntekostnader och liknande resultatposter		-181 158	-192 993
Summa finansiella poster		-181 138	-192 967
Resultat efter finansiella poster		190 512	90 005
Årets resultat		190 512	90 005

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	2 364 597	2 409 495
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	85 531	97 749
Summa materiella anläggningstillgångar		2 450 128	2 507 244
Summa anläggningstillgångar		2 450 128	2 507 244
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3	7 103
Övriga fordringar		51 581	50 169
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	96 219	65 596
Summa kortfristiga fordringar		147 803	122 868
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	557 038	384 023
Summa kassa och bank		557 038	384 023
Summa omsättningstillgångar		704 841	506 891
Summa tillgångar		3 154 969	3 014 135

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		33 800	33 800
Fond för yttre underhåll		615 017	584 780
Summa bundet eget kapital		648 817	618 580
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 434 560	-8 494 329
Årets resultat		190 512	90 005
Summa fritt eget kapital		-8 244 048	-8 404 324
Summa eget kapital		-7 595 232	-7 785 744
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	6 932 618	7 265 880
Summa långfristiga skulder		6 932 618	7 265 880
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	3 469 544	3 290 738
Leverantörsskulder		112 944	46 740
Skatteskulder		2 911	1 663
Övriga skulder		-6 470	316
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	238 654	194 542
Summa kortfristiga skulder		3 817 583	3 533 999
Summa eget kapital och skulder		3 154 969	3 014 135

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	67
Värmeanläggning	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5

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	1 114 860	1 061 856
Hyror, lokaler	54 000	54 000
Elavgifter	1 195	840
Summa nettoomsättning	1 170 055	1 116 696

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	5 188	5 117
Fakturerade kostnader	180	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-1
Övriga rörelseintäkter	4 107	544
Summa övriga rörelseintäkter	9 476	5 840

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-159 363	-173 620
Reparationer	-57 919	-52 090
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-36 736	-37 275
Tomträttsavgäld	-60 867	-50 100
Försäkringspremier	-34 142	-32 673
Kabel- och digital-TV	-38 077	-37 164
Obligatoriska besiktningar	0	-5 243
Förbrukningsinventarier	-9 128	-920
Vatten	-66 725	-59 076
Fastighetsel	-17 269	-23 402
Uppvärmning	-144 436	-160 005
Sophantering och återvinning	-17 927	-38 635
Förvaltningsarvode drift	-1 044	-12 748
Summa driftskostnader	-643 634	-682 951

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Fritidsmedel	-849	-1 280
Förvaltningsarvode administration	-37 749	-28 263
Övriga förvaltningskostnader	0	-2 375
Kreditupplysningar	-225	-225
Medlems- och föreningsavgifter	-4 620	-4 530
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-700	-700
Summa övriga externa kostnader	-45 693	-38 923

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-46 500	-42 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	-1 001
Sociala kostnader	-13 938	-10 414
Summa personalkostnader	-61 438	-53 415

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-44 897	-44 897
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-7 159
Avskrivning Installationer	-12 219	-12 219
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-57 116	-64 275

Not 8 Byggnader
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	2 993 160	2 993 160
	2 993 160	2 993 160
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 993 160	2 993 160
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-583 665	-538 768
	-583 665	-538 768
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-44 897	-44 897
	-44 897	-44 897
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-628 562	-583 665
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 364 597	2 409 495
Varav		
Byggnader	2 364 598	2 409 495
Taxeringsvärden		
Bostäder	21 600 000	21 600 000
Lokaler	244 000	244 000
	21 844 000	21 844 000
Totalt taxeringsvärde	21 844 000	21 844 000
<i>varav byggnader</i>	<i>12 044 000</i>	<i>12 044 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 800 000</i>	<i>9 800 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	35 800	35 800
Installationer	244 375	244 375
	280 175	280 175
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	280 175	280 175
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-35 800	-28 641
Installationer värmesystem	-146 626	-134 407
	-182 426	-163 048
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	-7 159
Installationer	-12 219	-12 219
	-12 219	-19 378
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	-35 800
Installationer	-158 844	-146 626
	-158 844	-182 426
Restvärde enligt plan vid årets slut	85 531	97 749
Varav		
Installationer värmesystem	85 530	97 749

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	35 677	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	9 437	9 410
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 645	9 519
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 710	34 142
Förutbetald tomträtsavgäld	36 750	12 525
	96 219	65 596
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	96 219	65 596

Not 11 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto	557 038	384 023
	557 038	384 023
Summa kassa och bank	557 038	384 023

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	10 402 162	10 556 618
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 469 544	-3 290 738
Långfristig skuld vid årets slut	6 932 618	7 265 880

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,49%	2021-02-28	1 809 600,00	-1 774 500,00	35 100,00	0,00
STADSHYPOTEK**	2,10%	2021-03-30	1 557 180,00	0,00	24 752,00	1 532 428,00
STADSHYPOTEK**	1,54%	2021-12-01	1 815 720,00	0,00	33 060,00	1 782 660,00
STADSHYPOTEK	1,50%	2022-03-30	1 557 180,00	0,00	24 752,00	1 532 428,00
STADSHYPOTEK	1,76%	2023-01-30	1 140 368,00	0,00	11 488,00	1 128 880,00
NORDEA	0,82%	2023-11-15	0,00	1 774 500,00	0,00	1 774 500,00
STADSHYPOTEK	1,49%	2024-12-01	1 195 432,00	0,00	6 400,00	1 189 032,00
STADSHYPOTEK	1,49%	2025-06-01	271 850,00	0,00	6 108,00	265 742,00
STADSHYPOTEK	1,49%	2025-06-01	1 209 288,00	0,00	12 796,00	1 196 492,00
Summa			10 556 618,00	0,00	154 456,00	10 402 162,00

*Senast kända räntesatser

**Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotekets lån om totalt 3 315 088 kr som kortfristig skuld. Föreningen har *inte* för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	7 009	10 833
Upplupna elkostnader	1 626	1 863
Upplupna vattenavgifter	5 179	0
Upplupna värmekostnader	20 840	21 330
Upplupna kostnader för renhållning	21 469	20 000
Upplupna revisionsarvoden	0	999
Upplupna styrelsearvoden	43 000	42 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	46 032	11 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	93 498	86 017
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	238 654	194 542

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	11 170 300	11 170 300

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Göteborg 7/4 2021

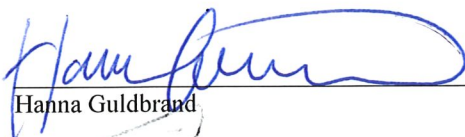
Ort och datum



Patrik Larsson



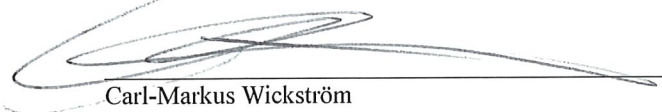
Anneli Pettersson



Hanna Guldbrand



Linnea Carlén



Carl-Markus Wickström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- 04-25



Jonas Ödman
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

2020-01-01 – 2020-12-31

Organisationsnummer: 7572010838

Jag har i egenskap av internrevisor granskat verksamheten i Bostadsrättsföreningen Karolinerna nr 15 för år 2020.

Granskningen har utförts i enlighet med bostadsrättslagen, som hänvisar till tillämpliga delar av lag om ekonomiska föreningar, samt god sed i Sverige. Jag har planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att föreningens verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt samt att föreningens interna kontroller är tillräckliga. Detta har bland annat gjorts genom granskning av:

- Styrelseprotokoll
- Huvudbok och saldobalans
- Resultatrapporten och fakturor kopplade till denna.
- Årsredovisning och förvaltningsberättelse


Enligt min uppfattning ger årsredovisningen en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för år 2020.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Min granskning har inte föranlett några anmärkningar. Jag tillstyrker att föreningsstämman:

- Fastställer resultaträkning och balansräkning för föreningen
- Disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- Beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Göteborg den 25/4-21



Jonas Ödman

Ordinarie internrevisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 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 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 offentlighetsregler 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 offentlighetsregler 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 Karolinerna 15

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Karolinerna 15 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





Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860