
Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

Brf Karolinerna 15
Org nr: 7572010838



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Karolinerna 15 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 ekonomiska plan registrerades 1952-01-01 och 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.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 99% till 134%.

I resultatet ingår avskrivningar med 67 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 261 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Under årets gång har styrelsen arbetat med att öka trivseln och säkerheten för de som bor och vistas vid Scholandersgatan 7. Bland annat har hanteringen av sopor förbättrats genom att installera en källsortering station utanför huset vilken medför smidigare sophämtning, mindre lukt i byggnaden och såklart en insats för miljön. Vidare har vi bytt ut låssystemet till vinden då många nycklar saknades vilket påverkade säkerheten för de boendes förvaringsutrymmen.

Styrelsen har också arbetat med att få bort de bilar som stått parkerade under lång tid utanför huset vilket ökar trivseln och tillgängligheten för de boende.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger inte marken Tolered 154:15 utan har tomrättsavtal. På fastigheten finns 1 byggnad med 24 lägenheter samt 1 uthyrningslokal. Byggnaderna är uppförda 1952. Fastigheternas adress är Scholandersgatan 7 i Göteborgstad.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa

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.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 rum och kök	24	
Total bostadsyta		1406 m ²
Total lokalyta		50 m ²
Årets taxeringsvärde		15 799 000 kr
Föregående års taxeringsvärde		15 799 000 kr

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 50m²

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 47 891 och planerat underhåll för 0. 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.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 190 tkr (130 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden. Föreningen uppföljer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2040. Under året har det inte utförts några större underhållsarbeten.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll	2019	Byte av värmesystem

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Patrik Karlzon	Ordförande	2020
Patrik Larsson	Sekreterare	2019
Anneli Selfwin Pettersson	Ledamot	2019
Dennis Molin	Ledamot	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jonas Ödman	Förtroendevald revisor 2019

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Aida Ibrakovic	2019
Henrik Eriksson	2019

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har fått under det nya räkenskapsåret bytt förvaltare till Riksbyggen.

Inga händelser har inträffat under verksamhetsåret som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 30 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 30 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2017 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2019-01-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 732 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 072	1 064	1 030	1 030	1 025
Resultat efter finansiella poster	194	108	-4 092	-3 829	-873
Soliditet %	-3	-276	-266	-103	-8
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	733	732	696	696	695

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	33 800	379 200	-8 590 602	107 955
Disposition enl. årsstämmobeslut			107 955	-107 955
Reservering underhållsfond		189 600	-189 600	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				193 898
Vid årets slut	33 800	568 800	-8 672 247	193 898

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-8 482 647
Årets resultat	193 898
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-189 600
Summa	-8 478 349

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning - 8 478 349

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 071 675	1 064 444
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 793	0
Summa rörelseintäkter		1 078 468	1 064 444
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-504 212	-559 842
Övriga externa kostnader	Not 5	-58 272	-72 776
Personalkostnader	Not 6	-53 224	-52 280
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-67 260	-67 260
Summa rörelsekostnader		-682 968	-752 158
Rörelseresultat		395 500	312 286
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-201 602	-204 331
Summa finansiella poster		-201 602	-204 331
Resultat efter finansiella poster		193 898	107 955
Årets resultat		193 898	107 955

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	2 454 392	2 499 289
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	117 127	139 490
Summa materiella anläggningstillgångar		2 571 519	2 638 779
Summa anläggningstillgångar		2 571 519	2 638 779
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	0	37 570
Övriga fordringar	Not 12	48 551	60 264
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	26 345	49 639
Summa kortfristiga fordringar		74 896	147 473
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	353 305	140 322
Summa kassa och bank		353 305	140 322
Summa omsättningstillgångar		428 201	287 795
Summa tillgångar		2 999 720	2 926 574

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	33 800	33 800	
Fond för yttre underhåll	568 800	379 200	
Summa bundet eget kapital	602 600	413 000	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-8 672 247	-8 590 602	
Årets resultat	193 898	107 955	
Summa fritt eget kapital	-8 478 349	-8 482 647	
Summa eget kapital	-7 875 749	-8 069 647	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	10 555 018	10 706 602
Summa långfristiga skulder		10 555 018	10 706 602
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	151 584	142 968
Leverantörsskulder		55 770	42 031
Skatteskulder	Not 16	1 386	5 261
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	111 711	99 359
Summa kortfristiga skulder		320 451	289 619
Summa eget kapital och skulder		2 999 720	2 926 574

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.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 031 043	1 029 060
Hyror, lokaler	40 500	35 384
Elavgifter	132	0
Summa nettoomsättning	1 071 675	1 064 444

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar	6 372	0
Fakturerade kostnader inkasso	420	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	0
Summa övriga rörelseintäkter	6 793	0

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	0	-66 876
Reparationer	-47 891	-26 432
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-34 078	-33 550
Tomträttsavgäld	-50 100	-50 100
Försäkringspremier	-32 674	-32 512
Kabel- och digital-TV	-36 374	-35 803
Förbrukningsinventarier	-529	0
Vatten	-57 078	-63 624
Fastighetsel	-25 487	-19 298
Uppvärmning	-153 490	-196 739
Sophantering och återvinning	-42 348	-34 908
Förvaltningsarvode drift	-22 750	0
Summa driftkostnader	-502 799	559 842

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Fritidsmedel	-1 413	0
Förvaltningsarvode administration	-46 875	-39 138
Övriga förvaltningskostnader	-750	-598
Inkassokostnader medlemmar	-840	0
Kontorsmateriel	-601	-335
Befarade förluster hyror/avgifter	-3 400	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 440	0
Bankkostnader	0	-1 049
Övriga externa kostnader	-1 366	-31 656
Summa övriga externa kostnader	-59 685	-72 776

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Sammanträdesarvoden	-39 500	-37 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-999	-2 997
Sociala kostnader	-12 725	-11 783
Summa personalkostnader	-53 224	-52 280

Medelantalet anställda har under året varit X personer.

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

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-44 897	-44 897
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-12 219	-12 219
Avskrivning Maskiner och inventarier	-10 144	-10 144
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-67 260	67 260

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-200 401	-203 119
Räntekostnader till kreditinstitut	-1 201	-1 213
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-201 602	-204 332

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
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	-493 871	-448 974
	- 493 871	- 448 974
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-44 897	-44 897
	- 44 897	- 44 897
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 538 768	- 493 871
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 454 392	2 499 289
Varav		
Byggnader	2 454 392	2 499 289
Taxeringsvärden		
Byggnader	10 000 000	10 000 000
Lokaler	199 000	199 000
Totalt taxeringsvärde	15 799 000	15 799 000
<i>varav byggnader</i>	<i>10 000 000</i>	<i>10 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 600 000</i>	<i>5 600 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	35 800	35 800
Installationer	244 375	244 375
	280 175	280 175
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	280 175	280 175
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-18 497	-8 353
Installationer värmesystem	-122 188	-109 969
	- 140 685	- 118 322
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-10 144	-10 144
Installationer	-12 219	-12 219
	- 22 363	- 22 363
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 163 048	- 140 685
Restvärde enligt plan vid årets slut	117 127	139 490
Varav		
Maskiner och inventarier	7 159	17 303
Installationer värmesystem	109 968	122 187

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	34 170
Kundfordringar	0	3 400
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	37 570

Not 12 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Fordringar hos anställda	48 575	48 575
Skattekonto	-24	51
Andra kortfristiga fordringar	0	11 638
Summa övriga fordringar	48 551	60 264

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	32 674
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 290	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 530	4 440
Förutbetald tomträttsavgäld	12 525	12 525
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 345	49 639

Not 14 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	0	691
Transaktionskonto	353 305	139 631
Summa kassa och bank	353 305	140 322

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	10 706 602	10 849 570
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-151 584	-142 968
Långfristig skuld vid årets slut	10 555 018	10 706 602

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,16%	2020-12-01	1 879 800,00	0,00	35 100,00	1 844 700,00
STADSHYPOTEK	1,55%	2019-03-30	1 606 684,00	0,00	24 752,00	1 581 932,00
STADSHYPOTEK	1,60%	2019-02-28	589 200,00	0,00	0,00	589 200,00
STADSHYPOTEK	1,60%	2019-03-14	617 432,00	0,00	6 400,00	611 032,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2020-06-01	284 066,00	0,00	6 108,00	277 958,00
STADSHYPOTEK	1,75%	2020-06-01	1 234 880,00	0,00	12 796,00	1 222 084,00
STADSHYPOTEK	2,10%	2021-03-30	1 606 684,00	0,00	24 752,00	1 581 932,00
STADSHYPOTEK	1,54%	2021-12-01	1 881 840,00	0,00	33 060,00	1 848 780,00
STADSHYPOTEK	1,91%	2019-01-30	1 222 320,00	0,00	0,00	1 148 984,00
Summa			10 922 906,00	0,00	142 968,00	10 706 602,00

Not 16 Skatteskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skatteskulder	1 386	38 359
Debiterad preliminärskatt	0	-33 098
Summa skatteskulder	1 386	5 261

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	2 148	12 411
Upplupna räntekostnader	10 869	11 187
Upplupna driftskostnader	0	26 484
Upplupna elkostnader	2 214	0
Upplupna värmekostnader	24 617	0
Upplupna revisionsarvoden	2 997	1 998
Upplupna styrelsearvoden	40 000	39 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 694	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	619
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	22 172	7 160
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	111 711	99 359

Not 18 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	11 170 300	11 170 300

Not 19 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	Inga	Inga
--	------	------

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Göteborg 2019-05-10

Ort och datum



Patrik Karlzon



Patrik Larsson



Dennis Molin



Anneli Selfwin Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2019-04-29



Jonas Ödman
Förtroendevald Revisor

Revisionsberättelse

Organisationsnummer: 7572010838

Jag har i egenskap av lekmannarevisor/ internrevisor granskat verksamheten i Bostadsrättsföreningen Karolinerna nr 15 för år 2018.

Granskningen har utförts i enlighet med bostadsrättslagen, som hänvisar till tillämpliga delar av lag om ekonomiska föreningar, samt god sed i Sverige. Det innebär att 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.

Enligt min uppfattning ger årsredovisningen en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för år 2018.

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 vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- Beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Göteborg den 29/4 - 2019



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 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 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 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.