
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Fartyget 1
Org nr: 749200-0281



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Fartyget 1 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1947-12-09. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1948-10-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-24.

Föreningen har sitt säte i Halmstads kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 179 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -82 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fartyget 1 i Halmstads kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 30 lägenheter.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	6
3 rum och kök	18

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	8
Antal p-platser	7

Total tomtarea 2 225 m²

Total bostadsarea 1 932 m²

Årets taxeringsvärde	24 054 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	19 011 000 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 157 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Andon Pavlevski	Ordförande	2021
Anders Hagelberg	Sekreterare	2020
Ingermar Hansson	Ledamot	2020
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Johan Rosén	Suppleant	2020
Rasmus Larsson	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Paul Löwenadler	Förtroendevald revisor	2020
Benedicte Södergren	Förtroendevald revisor	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tobias Söderberg	2020
Josefine Hagelberg	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 45 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 45 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 441 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 028	1 086	1 068	1 056	1 082
Resultat efter finansiella poster	-261	-157	28	-100	188
Soliditet %	33	36	37	37	37

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	33 975	0	0	355 326	2 449 198	-156 526
Disposition enl. årsstämmobeslut					-156 526	156 526
Reservering underhållsfond				50 000	-50 000	
Årets resultat						-260 974
Vid årets slut	33 975	0	0	405 326	2 242 672	-260 974

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 292 672
Årets resultat	-260 974
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-50 000
Summa	1 981 698

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

1 981 698

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 027 832	1 086 408
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 472	3 118
Summa rörelseintäkter		1 035 303	1 089 526
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-615 279	-592 158
Övriga externa kostnader	Not 5	-372 729	-302 283
Personalkostnader	Not 6	-58 642	-47 714
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-178 918	-184 378
Summa rörelsekostnader		-1 225 568	-1 126 533
Rörelseresultat		-190 264	-37 007
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	0	18
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-70 710	-119 537
Summa finansiella poster		-70 710	-119 519
Resultat efter finansiella poster		-260 974	-156 526
Årets resultat		-260 974	-156 526

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	6 902 118	7 081 036
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		195 044	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 097 162	7 081 036
Summa anläggningstillgångar		7 097 162	7 081 036
Omsättningstillgångar			
Pågående arbete för annans räkning		0	10 500
Summa Lager och pågående arbeten		0	10 500
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	-2 765	9
Övriga fordringar	Not 13	18 004	15 711
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	40 722	72 665
Summa kortfristiga fordringar		55 961	88 385
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	199 125	169 111
Summa kassa och bank		199 125	169 111
Summa omsättningstillgångar		255 085	267 996
Summa tillgångar		7 352 247	7 349 032

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	33 975	33 975	
Fond för yttre underhåll	405 326	355 326	
Summa bundet eget kapital	439 301	389 301	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	2 242 672	2 449 198	
Årets resultat	-260 974	-156 526	
Summa fritt eget kapital	1 981 698	2 292 672	
Summa eget kapital	2 420 999	2 681 973	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 186	4 533 000	4 408 000
Summa långfristiga skulder		4 533 000	4 408 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	100 000	100 000
Leverantörsskulder	Not 17	0	49 146
Skatteskulder	Not 18	2 369	739
Övriga skulder	Not 19	75	572
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	295 805	108 602
Summa kortfristiga skulder		398 249	259 059
Summa eget kapital och skulder		7 352 247	7 349 032

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	60
Markanläggning	Linjär	20
Markanläggning	Linjär	5
Standardförbättringar	Linjär	20
Markinventarie	Linjär	20

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	852 911	852 912
Hyror, garage	31 200	31 200
Hyror, p-platser	5 400	5 400
Bränsleavgifter, bostäder	138 321	194 046
Elavgifter	0	2 850
Summa nettoomsättning	1 027 832	1 086 408

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	7 422	2 937
Fakturerade kostnader	0	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	1
Övriga rörelseintäkter	50	0
Summa övriga rörelseintäkter	7 472	3 118

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	0	-94 110
Reparationer	-156 708	-129 697
Självrisk	-59 880	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-43 850	-42 220
Försäkringspremier	-13 982	-13 575
Snö- och halkbekämpning	-7 394	-21 137
Förbrukningsinventarier	-3 065	-12 500
Vatten	-44 591	-31 745
Fastighetsel	-31 039	-33 992
Uppvärmning	-142 752	-162 290
Sophantering och återvinning	-59 757	-50 892
Förvaltningsarvode drift	-52 262	0
Summa driftkostnader	-615 279	-592 158

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-149 323	-139 692
IT-kostnader	-99 153	-98 484
Övriga förvaltningskostnader	-12 656	0
Kreditupplysningar	0	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 140	-2 503
Representation	-3 785	0
Medlems- och föreningsavgifter	-340	0
Köpta tjänster	-1 613	0
Konsultarvoden	-61 316	0
Bankkostnader	-1 685	-2 090
Övriga externa kostnader	-34 719	-59 064
Summa övriga externa kostnader	-372 729	-302 283

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Lön till kollektivanställda	-20 160	0
Styrelsearvoden	-6 500	-6 500
Sammanträdesarvoden	-16 000	-30 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-1 000
Pensionskostnader	-592	0
Sociala kostnader	-12 390	-10 214
Summa personalkostnader	-58 642	-47 714

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-125 305	-125 305
Avskrivning Markanläggningar	-31 757	-37 217
Avskrivning Markinventarier	-5 500	-5 500
Avskrivningar tillkommande utgifter	-16 357	-16 357
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-178 918	-184 378

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	18
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	18

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-70 250	-119 537
Övriga räntekostnader	-460	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-70 710	-119 537

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	8 353 666	8 353 666
Standardförbättringar	327 131	327 131
Markanläggning	344 865	344 865
Markinventarier	55 000	55 000
	9 080 662	9 080 662
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	9 080 662	9 080 662
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 614 493	-1 489 188
Standardförbättringar	-81 785	-65 428
Markanläggningar	-281 350	-244 133
Markinventarier	-22 000	-16 500
	-1 999 628	-1 815 249
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-125 305	-125 305
Årets avskrivning standardförbättringar	-16 357	-16 357
Årets avskrivning markanläggningar	-31 756	-37 217
Årets avskrivning markinventarier	-5 500	-5 500
	-178 918	-184 379
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 178 546	-1 999 628
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 902 118	7 081 035
Varav		
Byggnader	6 613 868	6 739 173
Standardförbättringar	228 991	245 347
Markanläggningar	31 759	63 515
Markinventarier	27 500	33 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	23 800 000	18 800 000
Lokaler	254 000	211 000
Totalt taxeringsvärde	24 054 000	19 011 000
<i>varav byggnader</i>	<i>14 340 000</i>	<i>12 328 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 714 000</i>	<i>6 683 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	30 511	30 511
	30 511	30 511
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	30 511	30 511
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-30 511	-30 511
	-30 511	-30 511
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-2 765	9
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-2 765	9

Not 13 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	18 004	14 972
Momsfordringar	0	739
Summa övriga fordringar	18 004	15 711

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	15 996	13 982
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	34 923
Förutbetald kabel-tv-avgift	23 903	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	823	23 760
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 722	72 665

Not 15 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	125	0
Transaktionskonto	199 000	169 111
Summa kassa och bank	199 125	169 111

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	4 633 000	4 508 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-100 000	-100 000
Långfristig skuld vid årets slut	4 533 000	4 408 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2018-07-28	300 000,00	0,00	300 000,00	0,00
SWEDBANK		2018-11-28	300 000,00	0,00	300 000,00	0,00
SWEDBANK		2019-01-25	3 908 000,00	0,00	3 908 000,00	0,00
SWEDBANK	1,40%	2020-10-28	0,00	200 000,00	0,00	200 000,00
SWEDBANK	1,48%	2024-01-25	0,00	4 508 000,00	75 000,00	4 433 000,00
Summa			4 508 000,00	4 708 000,00	4 583 000,00	4 633 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 100 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 400 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 4 133 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen har lån som förfaller till betalning under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som planeras att amorteras under 2020.

Not 17 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	0	49 146
Summa leverantörsskulder	0	49 146

Not 18 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	0	739
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	43 850	0
Debiterad preliminärskatt	-41 481	0
Summa skatteskulder	2 369	739

Not 19 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	0	-628
Avräkning hyror och avgifter	75	1 200
Summa övriga skulder	75	572

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	11 938	11 031
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	17 490	0
Upplupna elkostnader	5 375	8 017
Upplupna vattenavgifter	11 491	6 479
Upplupna värmekostnader	37 785	37 785
Upplupna kostnader för renhållning	6 941	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	120 516	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	84 086	45 290
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	295 621	108 602

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	6 845 000	6 845 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

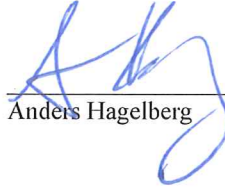
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

HÄLSÅ 2020-05-13
Ort och datum



Andon Pavlevski


Anders Hagelberg


Ingemar Hansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-13


Josefine Svensson
Förtroendevald revisor


Benedicte Södergren
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

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 Fartyget 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Fartyget 1 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

