
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Wallborgen
Org nr: 745000-0828



Innehållsförteckning

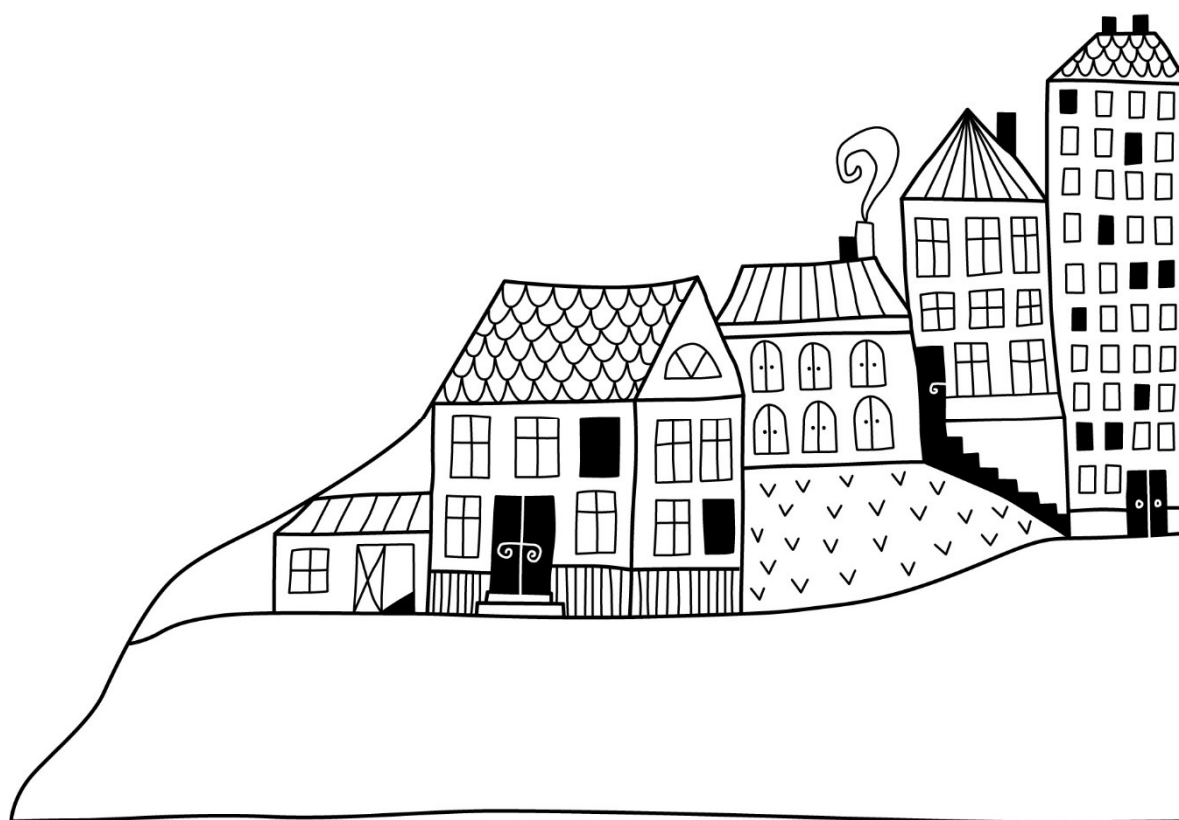
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

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

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-11-30. Nuvarande stadgar registrerades 2017-11-14.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultatär högre jämfört med föregående år på grund av generellt minskade kostnader.

Driftskostnaderna är i stort oförändrade mellan åren.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 530% till 66%.

Den stora förändringen i likviditeten beror på ett nytt sätt att redovisa kommande års omsättning av lån.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 178 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 219 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten St Thomas 32 i Lunds kommun. På fastigheten finns 1 st byggnad med 27 st lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1943. Fastighetens adress är Östra Vallgatan 59 A-B i Lund.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	8
2 rum och kök	8
3 rum och kök	10
5 rum och kök	1

Total tomtarea 827 m²

Bostäder bostadsrätt 1 736 m²

Total bostadsarea 1 736 m²

Årets taxeringsvärde 33 200 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 33 200 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Uited städ
Hisservice	Otis
Hissbesiktning	Inspecta
Kabel-TV	ComHem
Bahnhof	Fiber
Bixia	Grön el

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 62 tkr och planerat underhåll för 15 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 89 tkr (51 kr/m²).
Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Bostäder	2016
Installationer	2016

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	15 350

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
David Ståhl	Ledamot	2022
Sofia Patarroyo	Ledamot	2022
Mikael Thylander	Ledamot	2022
David Kjellström	Ledamot	2022
Per Muhrbeck	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Adam de Man Lapidoth	Suppleant	2022
Yvonne Stenwall	Suppleant	2022
Frida Blomberg	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Ekstrand, Yrev AB	Auktoriserad revisor Förtroendevald	2021
Viktor Karlsson	revisor	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elisabeth Englund	2021
Jakob Nygaard	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga väsentliga händelser 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 52 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 53 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den höjdes med 5 %.

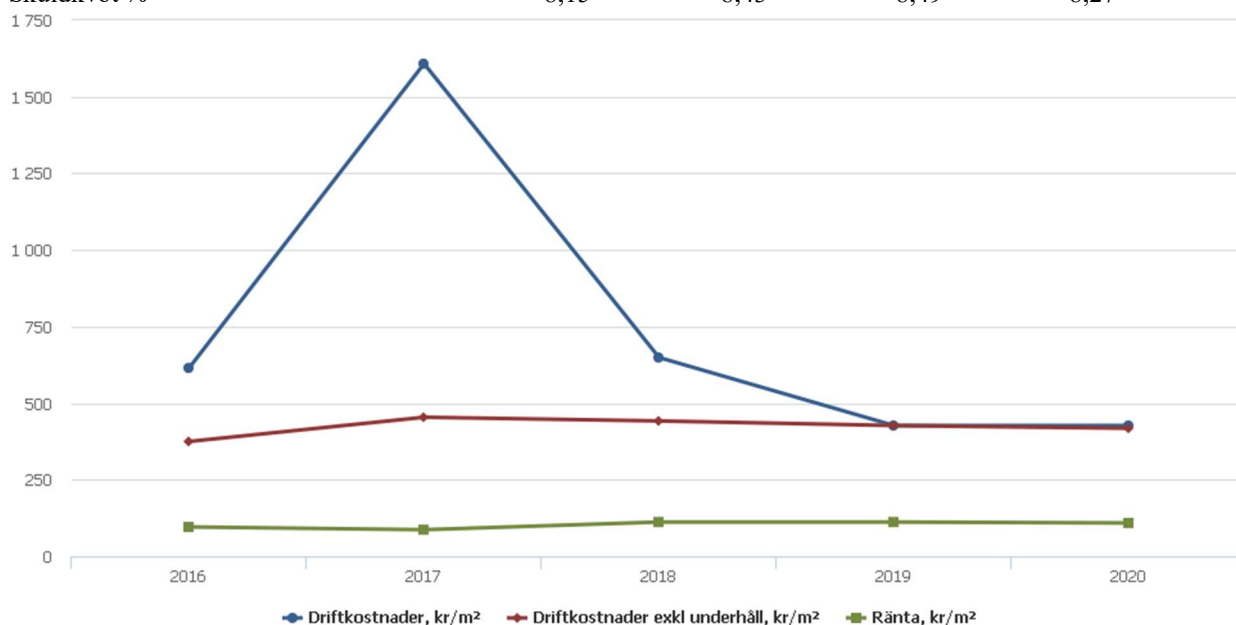
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10,0 % från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 620 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 116	1 088	1 087	995	1 006
Rörelsens intäkter	1 253	1 222	1 225	1 043	1 043
Resultat efter finansiella poster	40	-8	-406	-2 080	-469
Årets resultat	40	-8	-406	-2 080	-469
Resultat exklusive avskrivningar	219	170	-223	-1 897	-301
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	129	81	-313	-1 987	-391
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	51	51	51	51	51
Balansomslutning	5 334	5 518	5 451	6 012	5 384
Soliditet %	-95	-93	-94	-78	-49
Likviditet %	66	530	572	610	558
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	620	602	602	573	551
Driftkostnader, kr/m ²	427	427	649	1 608	615
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	418	427	442	454	375
Ränta, kr/m ²	109	112	112	87	96
Underhållsfond, kr/m ²	94	51	0	0	0
Lån, kr/m ²	5 883	5 936	5 990	6 035	4 468
Skuldkvot %	8,15	8,43	8,49	8,27	7,43



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. 78,6 %) 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	61 601	0	0	89 400	-5 281 246	-8 355
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-8 355	8 355
Reservering underhållsfond				89 400	-89 400	
Ianspråktagande av underhållsfond				-15 350	15 350	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						40 097
Vid årets slut	61 601	0	0	163 450	-5 363 651	40 097

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 289 601
Årets resultat	40 097
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-89 400
Årets ianspråktagande av underhållsfond	15 350
Summa	-5 323 554

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 5 323 554**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 116 371	1 088 200
Övriga rörelseintäkter	Not 3	136 509	134 188
Summa rörelseintäkter		1 252 880	1 222 388
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-740 936	-741 876
Övriga externa kostnader	Not 5	-76 581	-80 163
Personalkostnader	Not 6	-32 919	-30 550
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-178 481	-178 481
Summa rörelsekostnader		-1 028 917	-1 031 070
Rörelseresultat		223 964	191 318
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 189	5 917
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-189 056	-205 589
Summa finansiella poster		-183 867	-199 672
Resultat efter finansiella poster		40 097	-8 355
Årets resultat		40 097	-8 355

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	2 918 616	3 081 641
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	92 738	108 194
Summa materiella anläggningstillgångar		3 011 354	3 189 836
Summa anläggningstillgångar		3 011 354	3 189 836
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	20	20
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	45 339	63 358
Summa kortfristiga fordringar		45 359	63 378
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 277 612	2 264 385
Summa kassa och bank		2 277 612	2 264 385
Summa omsättningstillgångar		2 322 971	2 327 764
Summa tillgångar		5 334 325	5 517 599

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		61 601	61 601
Reservfond		5 000	5 000
Fond för yttre underhåll		163 450	89 400
Summa bundet eget kapital		230 051	156 001
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 363 651	-5 281 246
Årets resultat		40 097	-8 355
Summa fritt eget kapital		-5 323 554	-5 289 601
Summa eget kapital		-5 093 503	-5 133 600
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 931 354	10 212 206
Summa långfristiga skulder		6 931 354	10 212 206
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	3 280 852	93 352
Leverantörsskulder	Not 16	31 176	140 772
Skatteskulder	Not 17	1 371	19
Övriga skulder	Not 18	-467	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	183 542	204 850
Summa kortfristiga skulder		3 496 474	438 993
Summa eget kapital och skulder		5 334 325	5 517 599

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	40 097	-8 355
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	178 481	178 481
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	218 578	170 127
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	18 019	-17 004
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-130 019	168 178
Kassaflöde från den löpande verksamheten	106 578	321 301
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-93 352	-93 352
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-93 352	-93 352
Årets kassaflöde	13 226	227 949
Likvidamedel vid årets början	2 264 385	2 036 436
Likvidamedel vid årets slut	2 277 611	2 264 385

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

Ingen hänsyn är tagen till redovisningsmässig klassificering av kort och lång skuld.

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulden som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Om och tillbyggnader dörrar	Linjär	20
Stambyte	Linjär	40
Fasadrenovering	Linjär	40
Cykelgarage	Linjär	20
Inventarier, tvättmaskin	Linjär	9
Fastighetsförbättringar	Linjär	30
IMD och Fiberinstallation	Linjär	10

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	1 076 229	1 044 864
Rabatter	-180	0
Elavgifter	40 322	43 336
Summa nettoomsättning	1 116 371	1 088 200

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	80 352	80 352
Övriga ersättningar	2 839	920
Fakturerade kostnader	360	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	563	2
Övriga rörelseintäkter	52 396	52 734
Summa övriga rörelseintäkter	136 509	134 188

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-15 350	0
Reparationer	-62 400	-36 221
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-37 154	-35 802
Försäkringspremier	-23 199	-23 147
Kabel- och digital-TV	-102 635	-119 523
Obligatoriska besiktningar	-3 518	-9 408
Förbrukningsinventarier	-5 079	-15 386
Vatten	-38 348	-39 917
Fastighetsel	-72 314	-86 550
Uppvärmning	-246 159	-262 437
Sophantering och återvinning	-32 105	-18 028
Förvaltningsarvode drift	-102 675	-95 457
Summa driftskostnader	-740 936	-741 876

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-56 700	-55 587
Arvode, yrkesrevisorer	-10 000	-6 563
Övriga förvaltningskostnader	-120	-5 838
Kreditupplysningar	-1 230	-946
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 312	-465
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-3 489	0
Bankkostnader	-1 730	-1 730
Övriga externa kostnader	0	-9 034
Summa övriga externa kostnader	-76 581	-80 163

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvoden	-24 046	-23 250
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	0
Sociala kostnader	-7 873	-7 300
Summa personalkostnader	-32 919	-30 550

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

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-5 349	-5 349
Avskrivningar tillkommande utgifter	-157 676	-157 676
Avskrivning Installationer	-15 456	-15 456
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-178 481	-178 481

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3	0
Övriga ränteintäkter	5 186	5 917
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 189	5 917

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-189 056	-195 260
Övriga finansiella kostnader	0	-10 329
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-189 056	-205 589

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	266 561	266 561
Mark	45 500	45 500
Tillkommande utgifter	5 955 723	5 955 723
Markanläggning	33 139	33 139
	6 300 923	6 300 923
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	6 300 923	6 300 923

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-84 585	-79 236
Tillkommande utgifter	-3 101 557	-2 943 881
Markanläggningar	-33 139	-33 139
	-3 219 281	-3 056 256

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-5 349	-5 319
Årets avskrivning standardförbättringar	-157 676	-157 675
Årets avskrivning markanläggningar		
	-163 025	-162 994

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-3 382 306	-3 219 250
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	176 627	181 976
Mark	45 500	45 500
Tillkommande utgifter	2 696 490	2 854 166
Markanläggningar		

Taxeringsvärden

Bostäder	33 200 000	33 200 000
Totalt taxeringsvärde	33 200 000	33 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>16 600 000</i>	<i>16 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>16 600 000</i>	<i>16 600 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	44 750	44 750
Installationer	154 563	154 563
	199 313	199 313
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	199 313	199 313
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-44 750	-44 750
Installationer	-46 368	-30 912
	-91 118	-75 662
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-15 456	-15 456
	-15 456	-15 456
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-44 750	-44 750
Installationer	-61 824	-46 369
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-106 574	-91 119
Restvärde enligt plan vid årets slut	92 739	108 194
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	92 739	108 194

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	20	20
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	20	20

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	26 562	23 199
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	21 308
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 757	18 851
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 020	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 339	63 358

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	1 733 927	1 728 741
Transaktionskonto	543 684	535 644
Summa kassa och bank	2 277 612	2 264 385

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	10 212 206	10 305 558
Nästa års lån för omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 217 500	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-63 352	-93 352
Långfristig skuld vid årets slut	6 931 354	10 212 206

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2020-06-17	1 867 500,00	-1 867 500,00	0,00	0,00
SWEDBANK	1,33%	2020-12-28	1 380 000,00	0,00	30 000,00	1 350 000,00
SWEDBANK	1,37%	2021-06-28	0,00	1 867 500,00	0,00	1 867 500,00
SPARBANKEN	1,93%	2023-02-10	7 058 058,00	0,00	63 352,00	6 994 706,00
Summa			10 305 558,00	0,00	93 352,00	10 212 206,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår förfaller 3 280 852 kr till betalning, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 6 931 354 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Föreningen har en löpande amortering om 93 352 kr/år, varav 63 352 kr avser lån som förfaller efter utgången av nästa räkenskapsår.

Not 16 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	31 176	135 499
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	5 273
Summa leverantörsskulder	31 176	140 772

Not 17 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	1 371	19
Summa skatteskulder	1 371	19

Not 18 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld för moms	-467	0
Summa övriga skulder	-467	0

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	7 430	7 300
Upplupna räntekostnader	22 863	32 224
Upplupna elkostnader	0	8 505
Upplupna värmekostnader	0	36 156
Upplupna kostnader för renhållning	2 219	1 541
Upplupna revisionsarvoden	10 000	13 863
Upplupna styrelsearvoden	24 964	15 950
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36 674	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	79 393	89 311
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	183 542	204 850

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	10 520 000	10 520 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Per Muhrbeck

Mikael Thylander

Sofia Patarroyo

David Ståhl

David Kjellström

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Yrev AB

Mitt granskningsprogram har lämnats 2021-

Viktor Karlsson
Förtroendevald revisor

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 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 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 Wallborgen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Wallborgen 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

