
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Baltic
Org nr: 746000–1600



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Baltic får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1948-03-31. Nuvarande stadgar registrerades 2004-08-02.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 180% till 214%.

I resultatet ingår avskrivningar med 113 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -448 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtt till fastigheten Falster 3 i Malmö kommun. På fastigheten finns en byggnad med 18 lägenheter samt en uthyrningslokal. Byggnaden är uppförd 1948. Fastighetens adress är Roskildevägen 41 A-C i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2022-12-31 med en årlig avgäld på 1 340 kr.

Lägenhetsfördelning	Antal
2 rum och kök	3
3 rum och kök	12
4 rum och kök	3

Total bostadsarea 1 324 m²

Årets taxeringsvärde 25 659 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 21 031 000 kr

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Triennium Syd AB (f.d.. Severins)	Fastighetskötsel
Com Hem AB	Kabel-TV

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 36 tkr och planerat underhåll för 784 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juni 2019. För de närmaste 9 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 3 381 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 376 tkr (284 kr/m²). Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 476 973 kr (360 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte tappvattenledningar	1996
Byte fastighetsel	1999
Trapphusmålning	1999
Byte elledningar lägenheter	2002
Takrenovering	2006
OVK	2014
Renovering av tvättstugor	2011–2012
Fönsterbyte	2012
Målning stuprör/hängrännor	2013
Lagning entrétrappor	2013
Byte av fjärrvärmecentral	2016
Fasadrenovering	2017
Relining	2018

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer (relining)	782
Markytor	2

Planerat underhåll

	År
Fasader/trapphus m.m. enl. underhållsplan	2021-2023

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Irena Sibinovic	Ordförande	2020
Per-Ove Nigrell	Sekreterare	2021
Jonathan Binder	Ledamot	2020
Marinela Milakovic	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sigurd Walin	Suppleant	2020
Ariane Ekman	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Peter Vahlne	Förtroendevald revisor	2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Lena Bengtsson	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lotta Cederfeldt	2020
Ida Quint	2020

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen gjort relining.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 25 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 25 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2020-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 510 kr/m²/år.

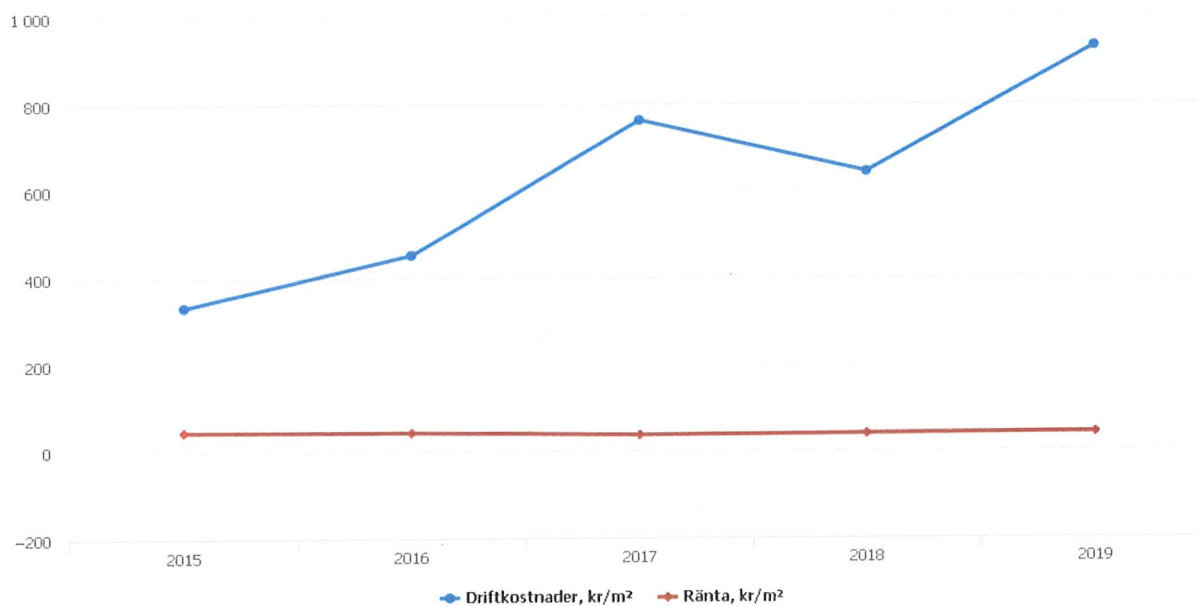
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 0).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	884	858	838	821	803
Resultat efter finansiella poster	-561	-218	-437	-41	109
Årets resultat	-561	-218	-437	-41	109
Resultat exklusive avskrivningar	-448	-105	-315	81	231
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-925	-582	-627	-47	159
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	360	360	230	95	53
Balansomslutning	3 046	3 023	3 360	3 336	3 447
Soliditet %	-13	5	11	24	25
Likviditet %	214	180	235	216	242
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	510	491	476	462	449
Bränsletillägg, kr/m ²	139	139	139	139	139
Driftkostnader, kr/m ²	930	642	761	452	332
Ränta, kr/m ²	40	38	36	42	44
Underhållsfond, kr/m ²	0	27	0	83	112
Lån, kr/m ²	2 484	2 053	2 064	1 746	1 825



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 i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	21 625	35 357	315 454	-218 109
Disposition enl. årsstämmobeslut			-218 109	218 109
Reservering underhållsfond		476 973	-476 973	
Ianspråktagande av underhållsfond		-512 330	512 330	
Årets resultat				-560 686
Vid årets slut	21 625	0	132 702	-560 686

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	97 345
Årets resultat	-560 686
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-476 973
Årets ianspråktagande av underhållsfond	512 330
Summa	-427 984

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 427 984**

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

Resultaträkning

		2019-01-01	2018-01-01
Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	883 896	857 976
Övriga rörelseintäkter	Not 3	64 586	36 546
Summa rörelseintäkter		948 482	894 522
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 231 921	-850 421
Övriga externa kostnader	Not 5	-72 118	-54 755
Personalkostnader	Not 6	-39 911	-43 956
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-112 698	-112 698
Summa rörelsekostnader		-1 456 648	-1 061 830
Rörelseresultat		-508 166	-167 308
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-52 521	-50 801
Summa finansiella poster		-52 521	-50 801
Resultat efter finansiella poster		-560 686	-218 109
Årets resultat		-560 686	-218 109

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	2 501 227	2 613 925
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 501 227	2 613 925
Summa anläggningstillgångar		2 501 227	2 613 925
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 11	13 676	12 060
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	31 313	41 745
Summa kortfristiga fordringar		44 989	53 805
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	500 039	355 679
Summa kassa och bank		500 039	355 679
Summa omsättningstillgångar		545 028	409 484
Summa tillgångar		3 046 255	3 023 409

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 625	21 625
Fond för yttre underhåll		0	35 357
Summa bundet eget kapital		21 625	56 982
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		132 701	-315 454
Årets resultat		-560 686	-218 109
Summa fritt eget kapital		-427 985	97 345
Summa eget kapital		-406 360	154 327
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	3 198 405	2 641 814
Summa långfristiga skulder		3 198 405	2 641 814
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	90 000	76 364
Leverantörsskulder		15 639	40 860
Skatteskulder		1 550	550
Övriga skulder	Not 15	0	17 491
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	147 021	92 003
Summa kortfristiga skulder		254 210	227 268
Summa eget kapital och skulder		3 046 255	3 023 409

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-560 686	-218 109
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	112 698	112 698
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-447 988	-105 411
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	8 816	-28 677
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	13 306	-42 368
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-425 867	-176 456
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	570 227	-76 364
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	570 227	-76 364
Årets kassaflöde	144 360	-252 820
Likvidamedel vid årets början	355 678	608 498
Likvidamedel vid årets slut	500 039	355 678
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

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
Tillkommande utgifter	Linjär	10-50

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	675 684	649 764
Hyror, lokaler	6 000	6 000
Hyror, p-platser	18 000	18 000
Bränsleavgifter, bostäder	184 212	184 212
Summa nettoomsättning	883 896	857 976

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter (<i>ffg år aug-dec, 2019 – helår</i>)	39 960	16 650
Övriga lokalintäkter	19 440	19 440
Övriga ersättningar	4 884	455
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	1
Övriga rörelseintäkter	300	0
Summa övriga rörelseintäkter	64 586	36 546

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-784 029	-441 616
Reparationer	-35 744	-22 865
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-25 376	-24 376
Tomträttsavgäld	-670	-1 340
Försäkringspremier	-14 977	-13 068
Kabel- och digital-TV (<i>nytt gruppavtal</i>)	-56 830	-32 379
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 243	-1 203
Serviceavtal	-3 737	0
Obligatoriska besiktningar (<i>energideklaration</i>)	-9 375	0
Bevakningskostnader	0	-388
Snö- och halkbekämpning	-106	-10 353
Förbrukningsinventarier	-1 803	-4 347
Vatten	-39 707	-41 488
Fastighetsel (<i>13 mån. pga. nya periodiseringsregler</i>)	-38 248	-26 778
Uppvärmning	-146 334	-159 719
Sophantering och återvinning	-14 361	-16 463
Förvaltningsarvode drift	-59 381	-54 039
Summa driftkostnader	-1 231 921	-850 421

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-50 380	-49 172
Övriga förvaltningskostnader	-700	-2 150
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 349	-455
Kontorsmateriel	-504	-708
Konsultarvoden	-3 125	0
Bankkostnader (<i>inkl. pantbrevsavgift nytt lån</i>)	-12 060	-720
Övriga externa kostnader	0	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-72 118	-54 755

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-27 000	-30 100
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-1 000
Övriga personalkostnader	-1 800	-4 484
Sociala kostnader	-9 111	-8 372
Summa personalkostnader	-39 911	-43 956

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-112 698	-112 698
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-112 698	-112 698

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-52 377	-50 580
Dröjsmålsräntor för leverantörsskulder	-144	-221
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-52 521	-50 801

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	450 000	450 000
Tillkommande utgifter	4 130 532	4 130 532
	4 580 532	4 580 532
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 580 532	4 580 532
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-450 000	-450 000
Tillkommande utgifter	-1 516 607	-1 403 909
	-1 966 607	-1 853 909
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-112 698	-112 698
	-112 698	-112 698
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 079 305	-1 966 607
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 501 227	2 613 925
Varav		
Byggnader	0	0
Tillkommande utgifter	2 501 227	2 613 925
Taxeringsvärden		
Bostäder	25 600 000	21 000 000
Lokaler	59 000	31 000
	25 659 000	21 031 000
<i>varav byggnader</i>	<i>12 459 000</i>	<i>10 831 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 200 000</i>	<i>10 200 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	156 435	156 435
	156 435	156 435
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	156 435	156 435
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-156 435	-156 435
	-156 435	-156 435
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-156 435	-156 435
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-156 435	-156 435
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	13 676	12 060
Summa övriga fordringar	13 676	12 060

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	15 347	14 977
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	12 561
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 549	14 207
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	747	0
Förutbetald tomträttsavgäld	670	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 313	41 745

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	23 067	23 067
Transaktionskonto	476 972	332 612
Summa kassa och bank	500 039	355 679

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	3 288 405	2 718 178
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-90 000	-76 364
Långfristig skuld vid årets slut	3 198 405	2 641 814

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. Skuld
SWEDBANK	1,40%	2018-05-28	481 250,00	0,00	481 250,00	0,00
SWEDBANK		2020-01-28	536 928,00	0,00	536 928,00	0,00
SWEDBANK	1,16%	2020-09-28	0,00	1 640 905,00	12 500,00	1 628 405,00
SWEDBANK	1,93%	2023-09-25	380 000,00	0,00	10 000,00	370 000,00
SWEDBANK	1,40%	2024-12-20	1 320 000,00	0,00	30 000,00	1 290 000,00
Summa			2 718 178,00	1 640 905,00	1 070 678,00	3 288 405,00

*Senast kända räntesatser

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.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 90 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 360 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 2 838 405 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	0	17 371
Avräkning hyror och avgifter	0	120
Summa övriga skulder	0	17 491

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	1 748	3 681
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	16 776	0
Upplupna elkostnader	4 039	0
Upplupna värmekostnader	23 826	24 015
Upplupna kostnader för renhållning	13 693	11 788
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 816	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	82 123	52 519
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	147 021	92 003

Not Ställda säkerheter


	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	3 327 000	2 904 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser.

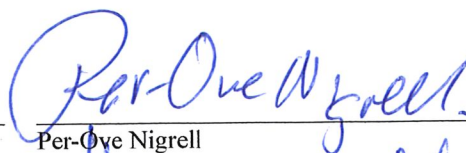
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Malmö 4 mars 2020
Ort och datum

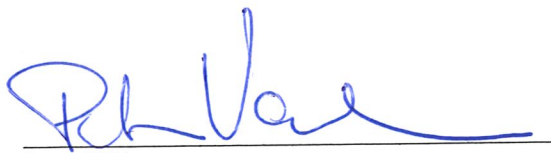

Irena Sabinovic
Ordförande


Jonathan Binder


Per-Ove Nigrell


Marinela Mirakovic

Min revisionsberättelse har lämnats 2020- 03 -20


Peter Vahlne
Förtroendevald revisor

Till föreningsstämman i Brf Baltic

Rapport från lekmannarevisor

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2019 för Brf Baltic. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Jag har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Jag har dessutom granskat att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Baserat på vår granskning anser jag att:

- Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baseras på en ordnad bokföring.
- Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Jag anser således att:

- Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen
- Bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Malmö den 29/3 2020



Peter Vahlne

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 fastighets- 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 förutbetalad 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 förutbetalad 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 Baltic

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Baltic 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

