

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Kristinehus
Org nr: 746000-2525



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kristinehus 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 1948-12-15. Nuvarande stadgar registrerades 2019-01-08. Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 170% till 221%.
I resultatet ingår avskrivningar med 168 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -335 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Villand 11 i Malmö Kommun. På fastigheten finns 31 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1949. Fastigheternas adress är Västra Kristinelunds vägen 33 A-C i Malmö stad.

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 2 583 kr.

Lägenhetsfördelning

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok | Summa |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 2 | 12 | 13 | 3 | 1 | 31 |

Dessutom tillkommer:

| Garage | P-platser |
|--------|-----------|
| 35 | 3 |

Total tomtarea 1 613 m²
Bostäder bostadsrätt 2 172 m²

Årets taxeringsvärde 42 535 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 35 450 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

| Leverantör | Avtal |
|--------------------------------------|------------|
| Ekonomisk förvaltning | Riksbyggen |
| Fastighetsutveckling, underhållsplan | Riksbyggen |
| Fastighetsservice | VFAS |
| Kabel-Tv | Com Hem |

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 49 tkr och planerat underhåll för 923 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 550 tkr per år.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 4 760 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 476 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 550 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning | År | Kommentar |
|-----------------------|-----------|------------------|
| Balkongreovering | 2011 | |
| Tvättstuga, torkrum | 2011 | |
| Låskolvar och nycklar | 2012 | |
| Gemensamma utrymmen | 2014 | |
| Stambyte | 2016 | Kostnad ca 8 Mkr |
| Omfogning av Skorsten | 2018-2019 | |

Årets utförda underhåll

| Beskrivning | Belopp |
|---------------------|---------|
| Gemensamma utrymmen | 58 131 |
| Huskropp utvändigt | 864 490 |

4

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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------|---------------------------------------|
| Tobias Kvant | Ordförande | 2020 |
| Jenny Hindevall | Sekreterare | 2020 |
| Tove Forss | Kassör | 2020 |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------|---------------------------------------|
| Annika Hansson | Suppleant | 2020 |
| Rikard Johansson | Suppleant | 2020 |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------|------------------------|---------------------------------------|
| Stefan Hjort | Förtroendevald revisor | 2020 |
| Ernst& Young Ab | Auktoriserad revisor | 2020 |

| Valberedning | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|---------------------------------------|
| Benito Borronha | 2020 |

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat 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 42 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 43 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den höjdes med 3 %

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

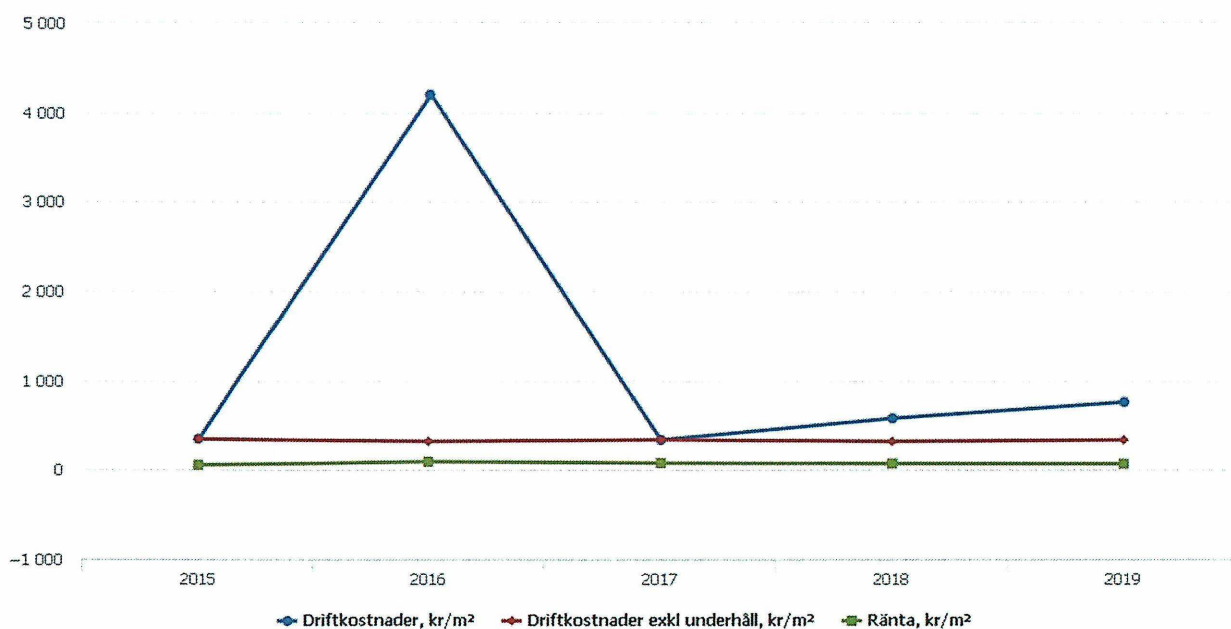
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 670 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

7

Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|---|-------|-------|-------|--------|--------|
| Nettoomsättning | 1 605 | 1 570 | 1 528 | 1 481 | 1 418 |
| Resultat efter finansiella poster | -503 | -152 | 325 | -8 106 | 283 |
| Årets resultat | -503 | -152 | 325 | -8 106 | 283 |
| Resultat exklusive avskrivningar | -335 | 16 | 493 | -7 938 | 451 |
| Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond | -382 | -508 | -47 | -8 360 | 155 |
| Avsättning till underhållsfond kr/m ² | 253 | 241 | 249 | 194 | 136 |
| Balansomslutning | 6 753 | 7 889 | 7 604 | 7 389 | 16 321 |
| Kassaflöde, indirekt metod | -938 | 405 | 355 | -3 558 | 2 901 |
| Soliditet % | -66 | -50 | -50 | -56 | 24 |
| Likviditet % | 221 | 170 | 294 | 256 | 903 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 670 | 651 | 627 | 606 | 577 |
| Driftkostnader, kr/m ² | 758 | 577 | 337 | 4 199 | 344 |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ² | 334 | 318 | 337 | 319 | 344 |
| Ränta, kr/m ² | 68 | 71 | 78 | 93 | 55 |
| Underhållsfond, kr/m ² | 59 | 231 | 249 | 0 | 490 |
| Lån, kr/m ² | 5 030 | 5 065 | 5 110 | 5 156 | 5 191 |



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.

9

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | | | Fritt | |
|-------------------------------------|-----------------|----------------|-------------------|----------------|---------------------|-----------------|
| | Medlemsinsatser | Egna objekt | Uppskrivningsfond | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 38 700 | -20 000 | 0 | 501 500 | -4 336 318 | -151 731 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | | -151 731 | 151 731 |
| Reservering underhållsfond | | | | 550 000 | -550 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | | -922 621 | 922 621 | |
| Nya insatser och upplåtelseavgifter | 0 | 0 | | | | |
| Årets resultat | | | | | | -502 631 |
| Vid årets slut | 38 700 | -20 000 | 0 | 128 879 | -4 115 428 | -502 631 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

| | |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat | -4 488 049 |
| Årets resultat | -502 631 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -550 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 922 621 |
| Summa | -4 618 058 |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-4 618 058**

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

~

Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 604 960 | 1 570 282 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 65 730 | 21 916 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 670 690 | 1 592 198 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -1 647 165 | -1 252 459 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -147 832 | -108 633 |
| Personalkostnader | Not 6 | -61 110 | -59 796 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -167 934 | -167 934 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 024 041 | -1 588 821 |
| Rörelseresultat | | -353 352 | 3 377 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | -1 425 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | -147 854 | -155 108 |
| Summa finansiella poster | | -149 279 | -155 108 |
| Resultat efter finansiella poster | | -502 631 | -151 731 |
| Årets resultat | | -502 631 | -151 731 |

7

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|--------|------------------|------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 10 | 6 092 509 | 6 260 443 |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott | Not 11 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 6 092 509 | 6 260 443 |
| Summa anläggningstillgångar | | 6 092 509 | 6 260 443 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | Not 12 | 60 | 852 |
| Övriga fordringar | Not 13 | 29 483 | 21 812 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 14 | 48 981 | 85 854 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 78 524 | 108 518 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 15 | 582 172 | 1 520 061 |
| Summa kassa och bank | | 582 172 | 1 520 061 |
| Summa omsättningstillgångar | | 660 696 | 1 628 578 |
| Summa tillgångar | | 6 753 205 | 7 889 021 |

7

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 38 700 | 38 700 |
| Egna objekt | | -20 000 | -20 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 128 879 | 501 500 |
| Summa bundet eget kapital | | 147 579 | 520 200 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -4 115 428 | -4 336 318 |
| Årets resultat | | -502 631 | -151 731 |
| Summa fritt eget kapital | | -4 618 058 | -4 488 049 |
| Summa eget kapital | | -4 470 479 | -3 967 849 |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 10 925 356 | 10 900 356 |
| Summa långfristiga skulder | | 10 925 356 | 10 900 356 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 0 | 100 000 |
| Leverantörsskulder | Not 17 | 18 872 | 625 812 |
| Övriga skulder | Not 18 | 540 | 300 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19 | 278 916 | 230 402 |
| Summa kortfristiga skulder | | 298 328 | 956 514 |
| Summa eget kapital och skulder | | 6 753 205 | 7 889 021 |

4

Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | -502 631 | -151 731 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. | | |
| Avskrivningar | 167 934 | 167 934 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -334 697 | 16 203 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +) | 29 994 | -48 326 |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -) | -558 186 | 556 888 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -862 889 | 524 764 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Inköp av P-plats | 0 | 20 000 |
| Summa kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 20 000 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Förändring av skuld | -75 000 | -100 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -75 000 | -100 000 |
| Årets kassaflöde | -937 889 | 404 764 |
| Likvidamedel vid årets början | 1 540 060 | 1 115 296 |
| Likvidamedel vid årets slut | 582 172 | 1 540 060 |
| Upplysning om betalda räntor | | |
| För erhållen och betald ränta se notförteckning | | |

4

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 | 100 |
| Värdehöjande åtgärder | Linjär | 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 | 1 455 432 | 1 412 952 |
| Hyror, garage | 149 228 | 157 030 |
| Hyror, övriga | 300 | 300 |
| Summa nettoomsättning | 1 604 960 | 1 570 282 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter | 61 380 | 15 345 |
| Övriga ersättningar | 4 166 | 6 571 |
| Fakturerade kostnader | 180 | 0 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 4 | 0 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 65 730 | 21 916 |

4

Not 4 Driftkostnader

| | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -922 621 | -562 500 |
| Reparationer | -49 281 | -21 144 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -50 037 | -49 947 |
| Tomträttsavgäld | -2 586 | -2 586 |
| Försäkringspremier | -24 566 | -21 434 |
| Kabel- och digital-TV | -26 095 | -25 462 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | -4 225 | -2 576 |
| Serviceavtal | -2 775 | -2 650 |
| Sotning | -840 | 0 |
| Snö- och halkbekämpning | -8 569 | -15 834 |
| Förbrukningsinventarier | -7 357 | -17 814 |
| Vatten | -65 056 | -51 013 |
| Fastighetsel | -38 529 | -38 572 |
| Uppvärmning | -265 824 | -287 188 |
| Sophantering och återvinning | -61 091 | -39 613 |
| Förvaltningsarvode drift* | -117 713 | -114 127 |
| Summa driftkostnader | -1 647 165 | -1 252 459 |

*Avser fastighetsskötsel och trädgårdskötsel

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration | -57 051 | -55 572 |
| IT-kostnader | -61 380 | -15 345 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -10 625 | -10 238 |
| Övriga förvaltningskostnader | -6 750 | -4 696 |
| Kreditupplysningar | -675 | -225 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -5 339 | -6 365 |
| Representation | -562 | -494 |
| Kontorsmateriel | -2 350 | -540 |
| Tidskrifter och facklitteratur | -451 | -451 |
| Konsultarvoden | 0 | -11 900 |
| Bankkostnader | -1 650 | -1 550 |
| Övriga externa kostnader | -1 000 | -1 258 |
| Summa övriga externa kostnader | -147 832 | -108 633 |

4

Not 6 Personalkostnader

| | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden | -46 501 | -45 500 |
| Sociala kostnader | -14 609 | -14 296 |
| Summa personalkostnader | -61 110 | -59 796 |

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

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

| | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader | -8 020 | -8 020 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter | -159 914 | -159 914 |
| Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -167 934 | -167 934 |

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Övriga finansiella intäkter | -1 425 | 0 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | -1 425 | 0 |

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån | -147 854 | -155 108 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -147 854 | -155 108 |

9

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 802 000 | 802 000 |
| Värdehöjande åtgärder | 7 571 515 | 7 571 515 |
| | 8 373 515 | 8 373 515 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 8 373 515 | 8 373 515 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -96 240 | -88 220 |
| Värdehöjande åtgärder | -2 008 812 | -1 848 898 |
| | -2 105 052 | -1 937 118 |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning byggnader | -8 020 | -8 020 |
| Årets avskrivning värdehöjande åtgärder | -159 914 | -159 914 |
| | -167 934 | -167 934 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -2 272 986 | -2 105 052 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 6 092 509 | 6 260 443 |
| Varav | | |
| Byggnader | 689 720 | 697 740 |
| Tillkommande utgifter | 5 402 789 | 5 562 703 |
| Taxeringsvärden | | |
| Bostäder | 41 800 000 | 34 600 000 |
| Lokaler | 735 000 | 850 000 |
| | 42 535 000 | 35 450 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>20 935 000</i> | <i>18 650 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>21 600 000</i> | <i>16 800 000</i> |

4

Not 11 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Vid årets början | | |
| Maskiner och inventarier | 13 881 | 13 881 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 13 881 | 13 881 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Maskiner och inventarier | -13 881 | -13 881 |
| Summa ackumulerad avskrivningar vid årets början | - 13 881 | - 13 881 |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning maskiner och inventarier | -0 | -0 |
| Summa årets avskrivningar | -0 | -0 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -13 881 | - 13 881 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 0 | 0 |

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|------------|------------|
| Avgifts- och hyresfordringar | 60 | 852 |
| Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar | 60 | 852 |

Not 13 Övriga fordringar

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattefordringar | 2 862 | 2 952 |
| Skattekonto | 26 621 | 18 860 |
| Summa övriga fordringar | 29 483 | 21 812 |

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 25 174 | 24 566 |
| Förutbetalda driftkostnader | 0 | 13 556 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 0 | 13 945 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 22 008 | 21 868 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 506 | 10 626 |
| Förutbetald tomträttsavgäld | 1 293 | 1 293 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 48 981 | 85 854 |

↙

Not 15 Kassa och bank

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-----------------------------|----------------|------------------|
| Transaktionskonto | 582 172 | 1 520 061 |
| Summa kassa och bank | 582 172 | 1 520 061 |

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 10 925 356 | 11 000 356 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | 0 | -100 000 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 10 925 356 | 10 900 356 |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK | 1,58% | 2019-10-30 | 4 000 356,00 | -3 925 356,00 | 75 000,00 | 0,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,58% | 2020-10-30 | 7 000 000,00 | 0,00 | 0,00 | 7 000 000,00 |
| SEB | 0,57% | 2022-07-28 | 0,00 | 3 925 356,00 | 0,00 | 3 925 356,00 |
| Summa | | | 11 000 356,00 | 0,00 | 75 000,00 | 10 925 356,00 |

*Senast kända räntesatser

Not 17 Leverantörskulder

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------------------------------|---------------|----------------|
| Leverantörskulder | 18 872 | 625 812 |
| Summa leverantörskulder | 18 872 | 625 812 |

Not 18 Övriga skulder

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------------|------------|------------|
| Avräkning hyror och avgifter | 540 | 300 |
| Summa övriga skulder | 540 | 300 |

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter | 14 609 | 14 296 |
| Upplupna räntekostnader | 18 557 | 25 767 |
| Upplupna elkostnader | 3 372 | 3 601 |
| Upplupna värmekostnader | 40 033 | 41 703 |
| Upplupna revisionsarvoden | 10 500 | 10 000 |
| Upplupna styrelsearvoden | 46 500 | 45 500 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 662 | 7 692 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 144 683 | 81 843 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 278 916 | 230 402 |

7

Not 19 Ställda säkerheter**2019-12-31****2018-12-31**

Fastighetsinteckningar

11 327 000

11 327 000

Not 20 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

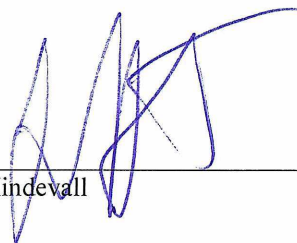
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Malmö 2020-05-14



Tobias Kvant

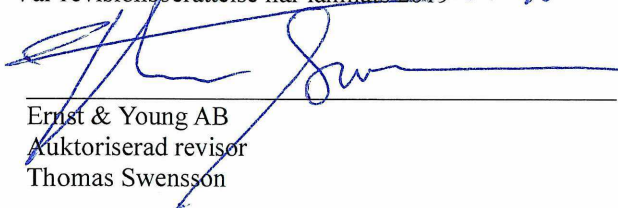
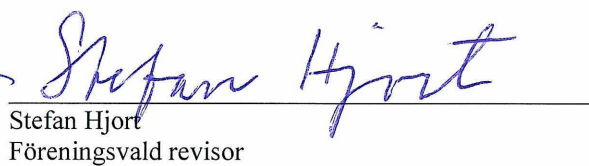


Jenny Hindevall



Tove Forss

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-18

Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor
Thomas SwenssonStefan Hjort
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kristinehus org.nr 746000-2525

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kristinehus för år 2019-01-01 – 2019-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 18/5 2020

Ernst & Young AB

Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Stefan Hjört
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, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t .ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller 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 Kristinehus

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Kristinehus 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

