

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Lunden
Org nr: 746000-2426



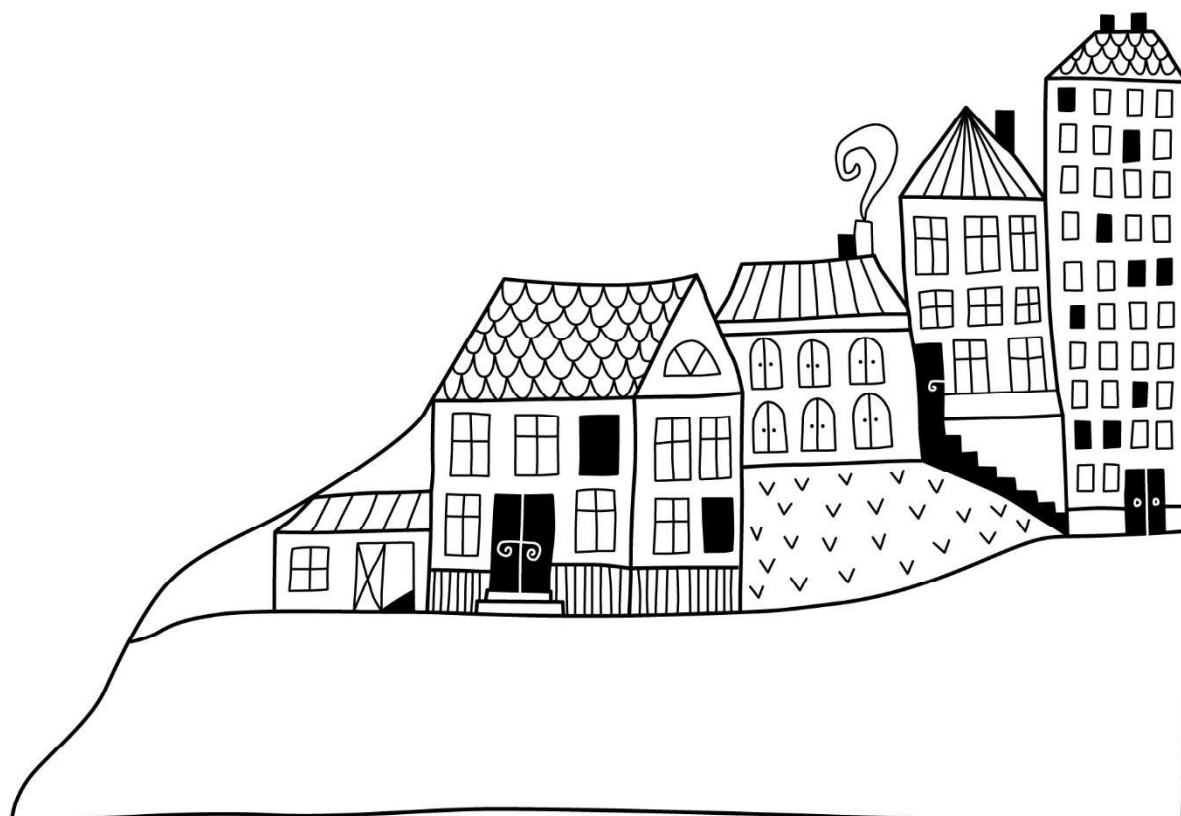
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Lunden 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 1939-09-05. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1942-10-31 och nuvarande stadgar registrerades 2015-10-14.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är lägre än förgående år vilket främst beror på att föreningen utfört större underhåll under året. Föreningen har även tagit upp nya lån vilket gör att räntekostnaderna har ökat jämfört med förgående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 520% till 492%.

I resultatet ingår avskrivningar med 36 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 781 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Viadukten 14 i Malmö kommun. På fastigheten finns en byggnad med 33 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1940. Fastighetens adress är Saarisvägen 2A i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	7
2 rum och kök	14
3 rum och kök	12

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	8	Sammanlagda till 3 enheter.
Total tomtarea		731 m ²
Total bostadsarea		1 881 m ²
Total lokalarea		188 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 188 m².

Årets taxeringsvärde	23 792 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	16 394 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 20,72 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 30 tkr och planerat underhåll för 3 219 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.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 714 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 380 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 714 tkr (380 kr/m²).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Tappvattenledningar	1998	
Elledningar	2001	
Takrenoveringar	2004	
Tvättstugerenoveringar	2005	
Nytt Miljöhus	2006	
Nytt cykelgarage	2010	
Fönsterbyte	2012	Lägenheter och källare
Byte skyltfönster lokaler och övriga dörrar	2015	
Fasadrenovering	2018	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Fasadrenovering	1 300 tkr
Relining	1 889 tkr
Porttelefon	29 tkr

Under året har fasadrenoveringen färdigställts och ett nytt projekt gällande relining har påbörjats.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Erica Olsson	Ordförande	2020
Janna Alvedalen	Sekreterare	2021
Per-Erik Andersson	Sekreterare	2020
Stefan Hilding Glave	Ledamot	avgått
Catharina Grönstedt	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bo-Anders Dahlskog	Suppleant	2020
Karla Gallegos	Suppleant	2020
Mohamad Sadek Ratha	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Stefan Möller	Förtroendevald revisor	2020
Mats Palmberg	Revisorsuppleant	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per-Erik Andersson	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 45 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 44 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-10-01 då den höjdes med 5,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2020-01-01.

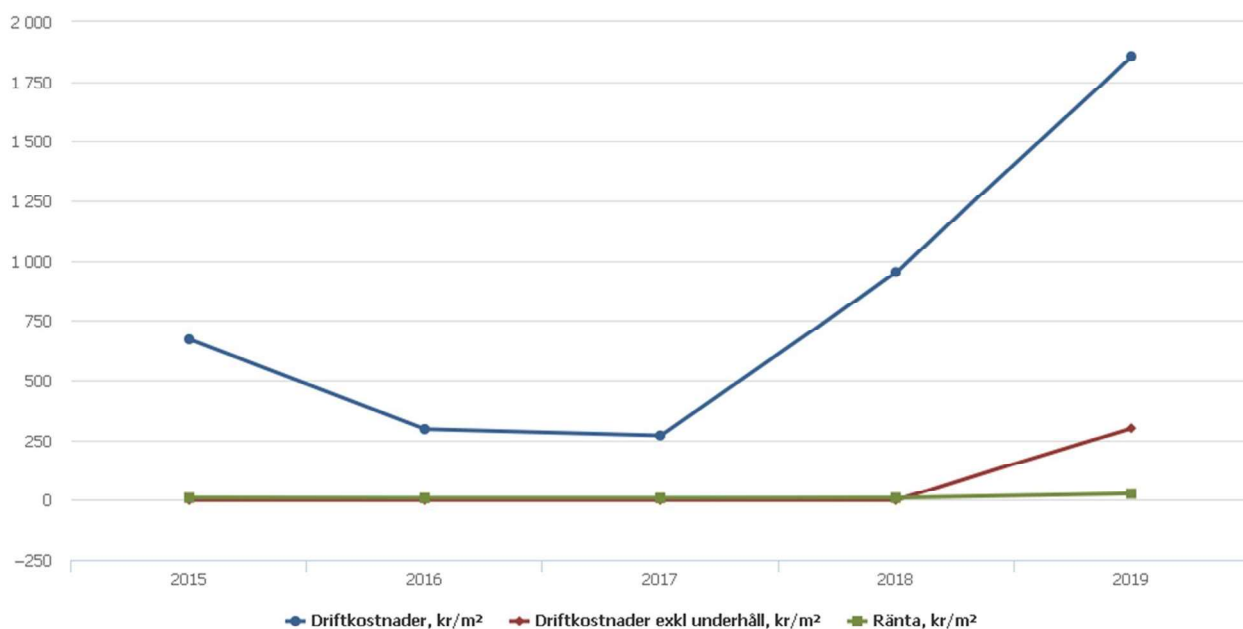
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 494 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 170	1 137	1 080	1 056	1 000
Resultat efter finansiella poster	-2 817	-1 138	166	59	-638
Årets resultat	-2 817	-1 138	166	59	-638
Resultat exklusive avskrivningar	-2 781	-1 102	250	180	175
Kassaflöde, indirekt metod	-1 031	2 092	172	192	178
Soliditet %	-232	-44	-11	-38	-50
Likviditet %	492	520	268	188	179
Avgifts- och hyresbortfall %	0	0	9	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	494	476	471	443	427
Driftkostnader, kr/m ²	1 856	953	270	297	672
Ränta, kr/m ²	26	9	8	8	9



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	52 560	0	0	483 887	-666 767	-1 137 702
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 137 702	1 137 702
Reservering underhållsfond				714 000	-714 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 197 887	1 197 887	
Årets resultat						-2 816 523
Vid årets slut	52 560	0	0	0	-1 320 582	-2 816 523

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 804 469
Årets resultat	-2 816 523
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-714 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 197 887
Summa	-4 137 105

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 4 137 105

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	1 170 096	1 137 018
Övriga rörelseintäkter	Not 3	143 270	18 991
Summa rörelseintäkter		1 313 366	1 156 009
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 840 967	-1 973 003
Övriga externa kostnader	Not 5	-75 407	-104 071
Personalkostnader	Not 6	-80 897	-109 598
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-35 817	-35 815
Summa rörelsekostnader		-4 033 088	-2 222 487
Rörelseresultat		-2 719 722	-1 066 478
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	81	43
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-96 882	-71 267
Summa finansiella poster		-96 801	-71 224
Resultat efter finansiella poster		-2 816 523	-1 137 702
Årets resultat		-2 816 523	-1 137 702

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	18 386	25 691
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	28 512
Summa materiella anläggningstillgångar		18 386	54 203
Summa anläggningstillgångar		18 386	54 203
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	1 064	1 057
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	27 972	28 909
Summa kortfristiga fordringar		29 036	29 966
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 690 927	2 721 566
Summa kassa och bank		1 690 927	2 721 566
Summa omsättningstillgångar		1 719 963	2 751 532
Summa tillgångar		1 738 349	2 805 735

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	52 560	52 560	
Reservfond	47 187	47 187	
Fond för yttre underhåll	0	483 887	
Summa bundet eget kapital	99 747	583 634	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 320 582	-666 767	
Årets resultat	-2 816 523	-1 137 702	
Summa fritt eget kapital	-4 137 105	-1 804 469	
Summa eget kapital	-4 037 358	-1 220 835	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	5 406 968	3 478 976
Övriga långfristiga skulder	Not 15	18 900	18 900
Summa långfristiga skulder		5 425 868	3 497 876
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	86 004	0
Leverantörsskulder		34 909	345 785
Skatteskulder		5 685	16 825
Övriga skulder		0	2 346
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	223 241	163 738
Summa kortfristiga skulder		349 839	528 694
Summa eget kapital och skulder		1 738 349	2 805 735

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 816 523	-1 137 702
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	35 817	35 815
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 780 706	-1 101 887
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	930	-4 470
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-264 859	284 180
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 044 635	-822 177
Investeringsverksamheten		
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	2 013 996	2 913 996
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 013 996	2 913 996
Årets kassaflöde	-1 030 639	2 091 819
Likvidamedel vid årets början	2 721 566	629 747
Likvidamedel vid årets slut	1 690 927	2 721 566
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

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	Slutår
Byggnader	Linjär	2022
Standardförbättringar	Linjär	2017
Inventarier	Linjär	2019

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	929 628	896 400
Hyrer, lokaler	242 472	242 622
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 004	-2 004
Summa nettoomsättning	1 170 096	1 137 018

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	4 458	10 418
Fakturerade kostnader	720	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	9	1
Återvunna fordringar	0	2 179
Övriga rörelseintäkter *	138 083	6 033
Summa övriga rörelseintäkter	143 270	18 991

*135 983 kr avser återbetalning av för mycket debiterade lägenhets- och dagvattenavgifter 10 år retroaktivt från VA-syd.

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Underhåll	-3 219 078	-1 386 875
Reparationer	-30 165	-33 010
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-66 868	-51 387
Försäkringspremier	-20 502	-17 890
Kabel- och digital-TV	-19 131	-18 742
Serviceavtal	0	-1 875
Obligatoriska besiktningar	-7 334	-15 157
Bevakningskostnader	0	-9 689
Förbrukningsinventarier	-8 946	-6 754
Vatten	-69 486	-104 442
Fastighetsel	-60 688	-55 762
Uppvärmning	-301 053	-236 365
Sophantering och återvinning	-30 903	-30 068
Underhållsplan	-6 813	-4 988
Summa driftkostnader	-3 840 967	-1 973 003

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Förvaltningsarvode	-58 960	-60 365
IT-kostnader	0	-1 647
Övriga förvaltningskostnader	0	-1 688
Kreditupplysningar	-1 125	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-910	-11 339
Kontorsmateriel	-200	0
Telefon och porto	-2 937	-4 545
Serviceavgifter	-9 500	-4 350
Konsultarvoden	0	-15 363
Bankkostnader	-1 775	-4 550
Summa övriga externa kostnader	-75 407	-104 071

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Lön till kollektivanställda	-6 356	-25 361
Styrelsearvoden	-60 000	-57 748
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-999
Pensionskostnader	446	-1 084
Sociala kostnader	-14 987	-24 406
Summa personalkostnader	-80 897	-109 598

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-7 305	-7 305
Avskrivning Maskiner och inventarier	-28 512	-28 510
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-35 817	-35 815

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	81	43
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	81	43

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-53 333	-17 777
Övriga räntekostnader	-174	-565
Övriga finansiella kostnader	-43 375	-52 925
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-96 882	-71 267

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	487 000	487 000
Standardförbättringar	1 426 575	1 426 575
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 913 575	1 913 575

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-461 309	-454 004
Standardförbättringar	-1 426 575	-1 426 575
	-1 887 884	-1 880 579

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-7 305	-7 305
	-7 305	-7 305

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	18 386	25 691
--	---------------	---------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	18 386	25 691
-----------	--------	--------

Taxeringsvärden

Bostäder	22 400 000	15 400 000
Lokaler	1 392 000	994 000
Totalt taxeringsvärde	23 792 000	16 394 000
<i>varav byggnader</i>	<i>14 008 000</i>	<i>11 101 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 784 000</i>	<i>5 293 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	142 552	142 552
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	142 552	142 552
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-114 040	-85 530
	-114 040	-85 530
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-28 512	-28 510
	-28 512	-28 510
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-142 552	-114 040
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-142 552	-114 040
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	28 512
Varav		
Maskiner och inventarier	0	28 512

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	1 064	1 057
Summa övriga fordringar	1 064	1 057

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	21 009	20 502
Förutbetalda driftkostnader	2 125	2 125
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 838	4 782
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 501
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 972	28 909

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	5 492 972	3 478 976
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-86 004	0
Långfristig skuld vid årets slut	5 406 968	3 478 976

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,32%	2020-09-28	0,00	2 100 000,00	0,00	2 100 000,00
SWEDBANK	1,12%	2020-10-28	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,75%	2021-07-30	279 000,00	0,00	36 000,00	243 000,00
STADSHYPOTEK	3,99%	2022-01-28	199 976,00	0,00	50 004,00	149 972,00
Summa			3 478 976,00	2 100 000,00	86 004,00	5 492 972,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns lån med villkorsändringsdag under kommande räkenskapsår. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har fått indikationer på att lånet kommer att omsättas.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 86 004 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmsta fem åren är ca 86 004 kr årligen.

Not 15 Övriga långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Mottagna depositioner	18 900	18 900
Summa övriga långfristiga skulder	18 900	18 900

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner	0	75 892
Upplupna sociala avgifter	14 663	0
Upplupna räntekostnader	6 924	4 416
Upplupna elkostnader	4 801	7 184
Upplupna vattenavgifter	13 672	23 202
Upplupna värmekostnader	43 044	0
Upplupna styrelsearvoden	60 000	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	80 137	53 044
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	223 241	163 738

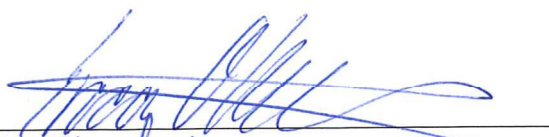
Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	5 590 000	900 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter, Malmö 2020-



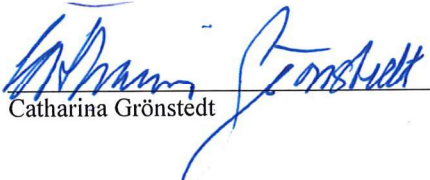
Erica Olsson



Janna Alvedalen

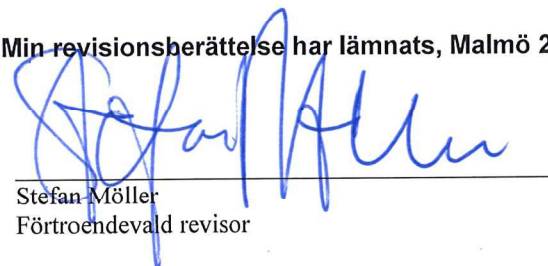


Per-Erik Andersson



Catharina Grönstedt

Min revisionsberättelse har lämnats, Malmö 2020- 05-12



Stefan Möller
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Brf. Lunden
Org.nr 746000-2426

Jag har i egenskap av lekmannarevisor/internrevisor granskat verksamheten i Bostadsrättsföreningen Lunden i Malmö för år 2019.

Granskningen har utförts i enlighet med bostadsrättslagen, som hänvisar till tillämpliga delar av lag om ekonomiska föreningar, samt god sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att föreningens verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Enligt min uppfattning ger årsredovisningen en i väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2019 och dess finansiella resultat för år 2019. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Min granskning har inte föranlett några anmärkningar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman:

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen
- disponerar förlust enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Malmö den 12 maj 2020



Internrevisor, Stefan Möller

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 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 Lunden

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Lunden 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



