

Bostadsrättsföreningen Loket 14

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Loket 14
769607-0304
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	13

Handwritten signatures and initials:
A large signature on the left, possibly "L. L. L.", and a smaller signature on the right, possibly "L. L. L.", with some illegible text above them.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Loket 14, 769607-0304, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-04-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-07-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-08 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Vald t.o.m. föreningsstämman
Patrik Dubén	Ordförande	2021
Amilia Liverstrand	Ledamot	2021
Linn Öström	Ledamot	2021
Niclas Ånmark	Ledamot	2021
Johan Magnusson	Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter		
Anna Pontén	Suppleant	2021
Britt-Inger Nykvist	Suppleant	2021
Nora Bellil	Suppleant	2021
Ordinarie revisorer		
Erik Olsson	Föreningsvald revisor	2021
Revisorssuppleanter		
Lena Arvidsson	Revisorssuppleant	2021
Valberedning		
Neda Velinova Olsson		2021

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Locket 14 i Stockholms kommun med därpå uppförd byggnad med 26 lägenheter och 2 lokaler fördelade på 8 våningsplan. Byggnaden är uppförd 1930. Fastighetens adress är Torsgatan 31.

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	1 rok	2-2,5 rok	3,5 rok	4-4,5
1	9	10	3	3

Total tomtarea:	394 kvm
Total bostadsarea:	1 958 kvm
Total lokalarea:	104 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Metomat AB	52 kvm
Laura Pozzi	52 kvm

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-11-13.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning AB	Ekonomisk förvaltning
AB Energi-bevakning	Teknisk förvaltning
Com Hem AB	Kabel-TV
Telenor AB	Bredband
Ren & Fino Stockholm AB	Städning
Borås Elnät AB	Elavtal avseende volym
Stockholm Exergi AB	Fjärrvärme
Anticimex AB	Skadedjursbekämpning
Hissen AB	Serviceavtal hissar
Hr Björkmans Entrémattor AB	Serviceavtal mattor

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 679 717 kr och planerat underhåll för 1 039 083 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2010 av Projektledarhuset.

Enligt styrelsen avsätts det 230 406 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 112 kr per kvm.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Tidigare utfört underhåll	År
Stambyte	2013
Hissrenovering*	2016
Dränering (gård)*	2017
Fasadrenovering*	2018-2019
Takrännor, stuprör samt fönsterbleck*	2018

*Kostnader för underhåll har belastat resultatet för resp. år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 10 juni 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Årets händelser

Under verksamhetsåret har löpande underhåll genomförts. I slutet av föregående verksamhetsår (november -19) konstaterades fuktskada i anslutning till kungsbalkong (LGH 1503). Utredning och åtgärd av skada inleddes omgående där åtgärd/renovering genomfördes under kvartal 1 (-20) Under kvartal 3 (-20) genomfördes renovering av samtliga fönster och fönsterbågar i fastigheten.

Planerat underhåll 2021

Styrelsen har inte fattat några beslut avseende större åtgärder/underhåll under verksamhetsåret 2021.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2020 har 3 överlåtelser av bostadsrätter skett. (fg år skedde 6 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 0 st

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 38 medlemmar.

3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

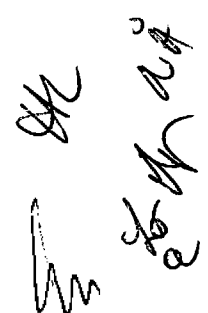
3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 38 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2016 då avgifterna sänktes med 13,64 %.



Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	1 503	1 494	1 486	1 500
Resultat efter finansiella poster	-1 521	-415	-708	46
Förändring av underhållsfond	-112	-244	-632	-94
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-1 111	127	238	455
Soliditet %	55	58	58	58
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	566	566	566	566
Driftskostnad, kr / kvm	330	318	303	261
Ränta, kr / kvm	115	99	93	78
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	112	112	79	79
Lån, kr / kvm	9 138	8 799	8 799	8 896
Snittränta (%)	1,26	1,13	1,06	0,88

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	25 999 000	112 018	-429 926	-415 069
Disposition enligt föreningsstämma			-415 069	415 069
Avsättning till underhållsfond	-	230 406	-230 406	-
Ianspråktagande av underhållsfond	-	-342 424	342 424	-
Årets resultat				-1 520 940
Vid årets slut	25 999 000	-	-732 977	-1 520 940

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

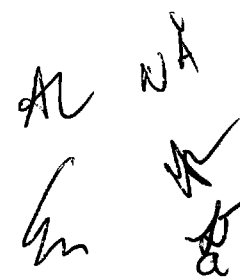
Balanserat resultat	-844 995
Årets resultat före fondförändring	-1 520 940
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-230 406
Årets ianspråktagande av underhållsfond	342 424
Summa över/underskott	-2 253 917

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-2 253 917

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

AL NA


Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 399 380	1 397 100
Övriga rörelseintäkter	3	103 204	96 632
Summa rörelseintäkter		1 502 584	1 493 732
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 399 002	-1 225 299
Övriga externa kostnader	7	-73 481	-119 892
Personalkostnader	8	-17 045	-61 101
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-297 638	-297 637
Summa rörelsekostnader		-2 787 166	-1 703 929
Rörelseresultat		-1 284 582	-210 197
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		402	175
Räntekostnader och liknande resultatposter		-236 760	-205 047
Summa finansiella poster		-236 358	-204 872
Resultat efter finansiella poster		-1 520 940	-415 069
Årets resultat		-1 520 940	-415 069

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page.

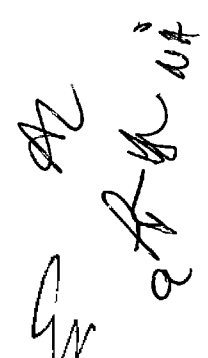
Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	42 298 688	42 596 326
Summa materiella anläggningstillgångar		42 298 688	42 596 326
Summa anläggningstillgångar		42 298 688	42 596 326
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		14 316	2 046
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	76 919	73 929
Summa kortfristiga fordringar		91 235	75 975
Kassa och bank	12	676 183	1 125 294
Summa omsättningstillgångar		767 418	1 201 269
SUMMA TILLGÅNGAR		43 066 106	43 797 595

AC
NA
a

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 999 000	25 999 000
Underhållsfond		-	112 018
Summa bundet eget kapital		<u>25 999 000</u>	<u>26 111 018</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-732 977	-429 925
Årets resultat		-1 520 940	-415 069
Summa fritt eget kapital		<u>-2 253 917</u>	<u>-844 994</u>
Summa eget kapital		<u>23 745 083</u>	<u>25 266 024</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	15 233 466	6 203 466
Övriga långfristiga skulder		-	33 000
Summa långfristiga skulder		<u>15 233 466</u>	<u>6 236 466</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	3 610 000	11 940 000
Leverantörsskulder		196 025	124 928
Skatteskulder		-5 127	-5 929
Övriga skulder		69 960	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	216 699	236 106
Summa kortfristiga skulder		<u>4 087 557</u>	<u>12 295 105</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>43 066 106</u>	<u>43 797 595</u>



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 284 582	-210 197
Avskrivningar	297 638	297 637
	-986 944	87 440
Erhållen ränta	402	175
Erlagd ränta	-236 760	-205 047
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-1 223 302	-117 432
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-15 260	19 012
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	89 451	-235 977
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 149 111	-334 397
<i>Investeringsverksamheten</i>	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	9 730 000	-
Amortering av låneskulder	-9 030 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	700 000	-
Årets kassaflöde	-449 111	-334 397
Likvida medel vid årets början	1 125 294	1 459 691
Likvida medel vid årets slut	676 183	1 125 294

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

AL
E
na
ka
a

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	120 år
Stambyte	50 år
Hiss	25 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 107 972	1 107 972
Hyror lokaler	291 408	289 128
Summa	1 399 380	1 397 100

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
TV och bredband	79 560	79 560
Vatten och energi	6 000	6 000
Överlåtelseavgifter	4 692	4 652
Övriga intäkter	12 952	6 420
Summa	103 204	96 632

Handwritten signatures and initials, including "AK" and "a".

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Lokaler	1 480	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	841	-
VA & sanitet, installationer	-	7 132
Värme, installationer	8 318	3 952
Hiss	43 872	2 319
Huskropp	526 031	-
Vattenskador	51 950	82 080
Skadedjur	47 225	-
Summa	679 717	95 483

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Huskropp, fasader	-	474 671
Huskropp, fönster	1 039 083	-
Summa	1 039 083	474 671

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetskatt/-avgift	65 174	63 822
Teknisk förvaltning	41 790	41 040
Städning	25 607	27 979
Sotning	-	4 248
Besiktningkostnader	25 800	16 708
Snöröjning	9 063	6 875
Serviceavtal	14 213	10 964
Förbrukningsmaterial	760	2 591
El	22 247	24 121
Uppvärmning	249 136	259 954
Vatten och avlopp	48 769	46 448
Avfallshantering	44 040	40 114
Försäkringar	45 535	22 698
Kabel-TV	7 745	7 708
Internet	80 324	79 876
Summa	680 202	655 145

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 495	-
Tele och post	1 485	1 484
Ekonomisk förvaltning	56 860	56 020
Övriga förvaltningskostnader	9 604	13 861
Konstaterade förluster på andra kundfordringar	-	44 400
Jurist- och advokatkostnader	941	1 027
Bankkostnader	966	2 400
Övriga externa kostnader	2 131	700
Summa	73 481	119 892

AL WA
E a

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	12 970	46 493
Summa	12 970	46 493
Sociala avgifter	4 075	14 608
Summa	17 045	61 101

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	297 638	297 637
Summa	297 638	297 637

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	26 195 101	26 195 101
-Mark	18 424 032	18 424 032
	44 619 133	44 619 133
Årets anskaffningar	-	-
	-	-
Utgående anskaffningsvärden	44 619 133	44 619 133
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-2 022 807	-1 725 170
	-2 022 807	-1 725 170
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-297 638	-297 637
	-297 638	-297 637
Utgående avskrivningar	-2 320 445	-2 022 807
Redovisat värde	42 298 688	42 596 326
Varav		
Byggnader	23 874 656	24 172 294
Mark	18 424 032	18 424 032
Taxeringsvärden		
Bostäder	74 000 000	74 000 000
Lokaler	2 802 000	2 802 000
Totalt taxeringsvärde	76 802 000	76 802 000
Varav byggnader	22 402 000	22 402 000

AN
e K M u ä

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	76 919	73 929
Summa	76 919	73 929

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	676 183	1 125 294
Summa	676 183	1 125 294

Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	3 610 000	11 940 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	10 718 466	6 203 466
Förfaller senare än fem år från balansdagen	4 515 000	-
Summa	18 843 466	18 143 466

Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	18 843 466	18 143 466
Summa	18 843 466	18 143 466

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Handelsbanken	1,25 %	2023-04-30	4 432 216	-	-	4 432 216
Handelsbanken	1,12 %	2020-03-09	4 515 000	-	4 515 000	-
Handelsbanken	1,12 %	2020-03-09	4 515 000	-	4 515 000	-
Handelsbanken	1,25 %	2023-06-01	600 000	-	-	600 000
Handelsbanken	1,37 %	2021-01-14	635 000	-	-	635 000
Handelsbanken	1,25 %	2023-04-30	1 171 250	-	-	1 171 250
Handelsbanken	1,37 %	2021-01-14	2 275 000	-	-	2 275 000
Handelsbanken	1,16 %	2021-02-15	-	700 000	-	700 000
Handelsbanken	1,10 %	2025-12-01	-	4 515 000	-	4 515 000
Handelsbanken	1,30 %	2028-12-01	-	4 515 000	-	4 515 000
Summa			18 143 466	9 730 000	9 030 000	18 843 466

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	62 162	61 110
Upplupna räntekostnader	24 305	21 649
Förutbetalda intäkter	67 665	75 419
Upplupna driftskostnader	62 567	77 928
Summa	216 699	236 106

AL
W
e

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

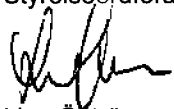
	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	26 000 000	26 000 000
Summa ställda säkerheter	26 000 000	26 000 000

Underskrifter

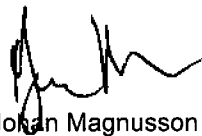
Stockholm, 2021-06-14



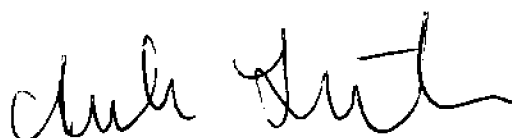
Patrik Dubén
Styrelseordförande



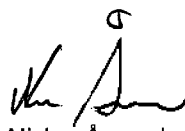
Linn Öström



Johan Magnusson



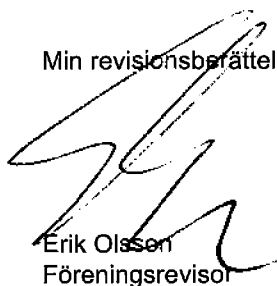
Amilia Liverstrand



Niclas Anmark

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-

06-14



Erik Olsson
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse för
BRF Loket 14 (769607-0304)
för räkenskapsåret 2020

Jag har granskat årsredovisningen och bokföreningen för BRF Loket 14 för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för Årsredovisningen och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av genomförd revision.

Jag har granskat räkenskaperna och i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder som jag anser är erforderliga. Min revision har ej medfört några erinringar beträffande redovisningshandlingarna eller i övrigt beträffande föreningens förvaltning.

Årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen, disponerar årets resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 14/6 - 2021


Erik Olsson

(av Föreningsstämman vald revisor)

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

