
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Geväret
Org nr: 778000-4946



KALLELSE OCH DAGORDNING ÅRSSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Geväret

Tid: **Tisdagen den 21 April 2019 kl. 18.00**

Lokal: **Föreningslokalen, Källhagsgatan 2**

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter på 2 år respektive 1 år. I tur att avgå vid stämman är ledamöterna Ingela Lagerkvist, Martin Helander, Paulus Anttila och Rebecca Roslan samt suppleanterna Hans Schönthal och Susanne Wilsson.
- q) Val av auktoriserad revisor och föreningsrevisorer samt revisorssuppleanter på 1 år.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor, samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång.

Medlemsvinst

BRF Geväret är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år. Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren.

Det här året uppgick beloppet till 17 200 kronor i återbäring samt 20 592 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

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

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre kostnader för underhåll, obligatoriska besiktningar samt snöröjning och halkbekämpning. I resultatet ingår avskrivningar med 694 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 160 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Geväret i Västerås kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 143 lägenheter uppförda samt två miljöbodas och en parkeringsanläggning. Byggnaderna är uppförda 1945 och har adresserna Furugatan 1 A-G, 3 A-E och Källhagsgatan 1 A-L. Från och med 2005-11-01 arrenderar föreningen mark av Västerås Stad för upplåtelse av ytterligare 10 parkeringsplatser.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i RB Försäkring (Folksam). Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Tillägget reglerar medlemmarnas underhållsansvar enligt föreningens stadgar och ersätter dennes egen bekostade inredning.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	Summa
71	62	10	143

Dessutom tillkommer

Lokaler	P-platser
19	84

Total tomtarea	14 147 m ²
Total bostadsarea	6 921 m ²
Total lokalarea	586 m ²

Årets taxeringsvärde	54 303 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	52 573 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västerås. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse. *mw*

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Arrende	Västerås Stad
Bredband	Stadsnät
Kabel-TV	ComHem AB

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 494 tkr och planerat underhåll för 679 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. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 995 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 288 kr/m². För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 83 359 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 779 tkr (401 kr/m²). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 581 tkr (373 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	249 889
Huskropp utvändigt	389 835
Markytor	39 500 <i>mw</i>

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Leif Jonsson	Ordförande	2021
Ingela Lagerkvist	Sekreterare	2020
Martin Helander	Vice ordförande	2020
Paulus Anttila	Ledamot	2020
Rebecca Roslan	Ledamot	2020
Ove Sundlin	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hans Schönthal	Suppleant	2020
Susanne Wilsson	Suppleant	2020
Sanne Jotorp	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Irene Bennelöv	Förtroendevald revisor	2020
Marie Wallin Eriksson	Revisorssuppleant	2020
Heléne Maijgren	BoRevision AB	

Valberedning

Irene Bennelöv	Sammanställande
Saif Al-Kuba	

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

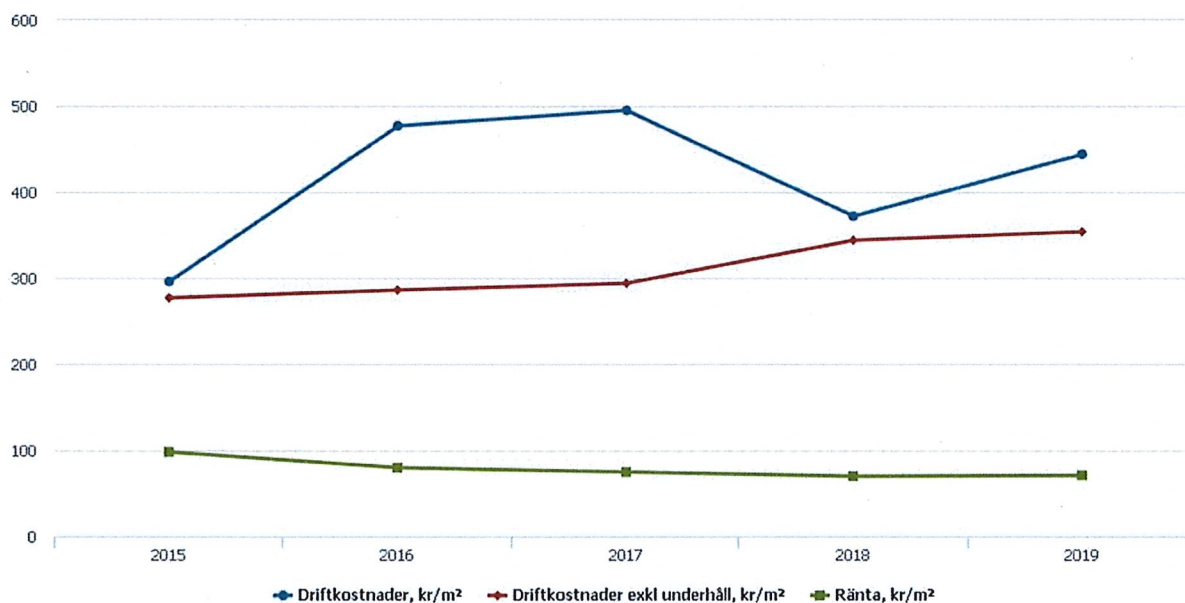
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 159 personer, under året har det tillkommit 22 medlemmar samtidigt som 21 medlemmar lämnat föreningen. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 160 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 5 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3 % från och med 2020-01-01. Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 688 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 20 överlåtelser av bostadsrätter skett, (föregående år 14 st). 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	6 137	5 858	5 743	5 741	5 627
Resultat efter finansiella poster	466	921	-126	-42	1 134
Årets resultat	466	921	-126	-42	1 134
Resultat exklusive avskrivningar	1 160	1 615	568	676	1 852
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 421	-940	-932	-224	952
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	344	369	198	120	120
Balansomslutning	37 569	36 980	36 779	37 200	37 418
Likviditet %	166	611	427	416	413
Avgifts- och hyresbortfall %	1	1	1	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	688	655	642	642	629
Bränsletillägg, kr/m ²	137	131	124	127	124
Driftkostnader, kr/m ²	444	372	495	477	296
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	354	344	294	286	277
Ränta, kr/m ²	71	70	75	80	98
Underhållsfond, kr/m ²	1 353	1 100	791	791	863
Lån, kr/m ²	3 486	3 527	3 535	3 606	3 644



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. *lw*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	144 048	8 258 915	-76 030	920 610
Disposition enl. årsstämmobeslut			920 610	-920 610
Reservering underhållsfond		2 581 000	-2 581 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-679 224	679 224	
Årets resultat				466 008
Vid årets slut	144 048	10 160 691	-1 057 196	466 008

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	844 580
Årets resultat	466 008
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 581 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	679 224
Summa	-591 188

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning - 591 188

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer. [lw](#)

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 137 056	5 857 626
Övriga rörelseintäkter	Not 3	56 569	88 325
Summa rörelseintäkter		6 193 625	5 945 950
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 336 248	-2 794 634
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 048 974	-911 264
Personalkostnader	Not 6	-149 779	-137 767
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-694 345	-694 345
Summa rörelsekostnader		-5 229 345	-4 538 010
Rörelseresultat		964 279	1 407 941
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	20 592	20 592
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	17 197	15 308
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-536 060	-523 230
Summa finansiella poster		-498 271	-487 331
Resultat efter finansiella poster		466 008	920 610
Årets resultat		466 008	920 610

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	26 739 503	27 433 848
Summa materiella anläggningstillgångar		26 739 503	27 433 848
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	214 500	214 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		214 500	214 500
Summa anläggningstillgångar		26 954 003	27 648 348
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	10 402	3 383
Övriga fordringar	Not 14	163 046	122 072
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	364 453	340 444
Summa kortfristiga fordringar		537 901	465 899
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	10 077 295	8 865 563
Summa kassa och bank		10 077 295	8 865 563
Summa omsättningstillgångar		10 615 196	9 331 462
Summa tillgångar		37 569 199	36 979 809 <i>lm</i>

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		144 048	144 048
Fond för yttre underhåll		10 160 691	8 258 915
Summa bundet eget kapital		10 304 739	8 402 963
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 057 196	-76 030
Årets resultat		466 008	920 610
Summa fritt eget kapital		-591 188	844 580
Summa eget kapital		9 713 552	9 247 543
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	21 471 551	26 206 145
Summa långfristiga skulder		21 471 551	26 206 145
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	4 701 286	270 228
Leverantörsskulder	Not 18	283 719	212 576
Övriga skulder	Not 19	341 309	316 255
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 057 783	727 062
Summa kortfristiga skulder		6 384 096	1 526 121
Summa eget kapital och skulder		37 569 199	36 979 809

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. Räkna 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
Fastighetsförbättring, byggnad	Linjär	72 år
Fönsterbeklädnad	Linjär	29 år
Standardförbättring ventilation	Linjär	19 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 758 516	4 531 572
Årsavgifter, lokaler	171 576	163 404
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-28 782	-28 782
Hyror, lokaler	75 036	74 668
Hyror, garage	13 260	14 280
Hyror, p-platser	200 500	201 900
Hyror, övriga	2 040	2 040
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 688	-2 704
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 020	-2 040
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-750	-1 320
Bränsleavgifter, bostäder	949 368	904 608
Summa nettoomsättning	6 137 056	5 857 626

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	34 780	27 453
Fakturerade kostnader	4 996	5 280
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	1
Övriga rörelseintäkter	16 801	1 650
Försäkringsersättningar	0	53 941
Summa övriga rörelseintäkter	56 569	88 325

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-679 224	-213 813
Reparationer	-493 545	-668 900
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-173 430	-168 730
Försäkringspremier	-132 459	-110 871
Kabel- och digital-TV	-84 474	-82 677
Återbäring från Riksbyggen	17 200	11 625
Serviceavtal	-1 446	-2 847
Obligatoriska besiktningar	-149 322	0
Bevakningskostnader	-13 183	-14 779
Snö- och halkbekämpning	-88 319	-49 703
Ersättningar till hyresgäster	0	-15 000
Förbrukningsinventarier	-18 166	-890
Vatten	-164 643	-156 031
Fastighetsel	-156 315	-142 492
Uppvärmning	-961 666	-962 632
Sophantering och återvinning	-228 732	-199 921
Förvaltningsarvode drift	-8 525	-16 973
Summa driftkostnader	-3 336 248	-2 794 634 lw

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-784 435	-749 662
Lokalkostnader	-3 984	-6 504
IT-kostnader	-5 545	-5 214
Arvode, yrkesrevisorer	-14 000	-20 438
Övriga förvaltningskostnader	-165 525	-60 196
Kreditupplysningar	-17 200	-2 813
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-36 260	-27 723
Representation	0	-1 060
Kontorsmateriel	-4 540	-11 581
Telefon och porto	-2 150	-1 860
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-762	0
Medlems- och föreningsavgifter	-11 440	-11 440
Bankkostnader	-3 133	-1 640
Övriga externa kostnader	0	-11 134
Summa övriga externa kostnader	-1 048 974	-911 264

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-88 945	-88 948
Sammanträdesarvoden	-15 750	-11 250
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-18 111	-14 508
Sociala kostnader	-26 973	-23 061
Summa personalkostnader	-149 779	-137 767

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-694 345	-694 345
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-694 345	-694 345

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	20 592	20 592
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	20 592	20 592 <i>hw</i>

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	16 729	14 710
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	468	598
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	17 197	15 308

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-532 640	-523 012
Övriga räntekostnader	-3 420	-218
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-536 060	-523 230 <i>hw</i>

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	2 516 000	2 516 000
Mark	154 000	154 000
Bredband / LAN	401 500	401 500
Anslutningsavgifter	203 750	203 750
Standardförbättringar	38 854 981	38 854 981
Markanläggning	34 299	34 299
Standardförbättringar fönster	1 545 675	1 545 675
Standardförbättringar ventilation	1 022 438	1 022 438
	44 732 643	44 732 643
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	44 732 643	44 732 643
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 516 000	-2 516 000
Bredband /LAN	-401 500	-401 500
Anslutningsavgifter	-203 750	-203 750
Standardförbättringar	-13 424 734	-12 833 034
Standardförbättringar fönster	-360 658	-309 135
Standardförbättringar ventilation	-357 854	-306 732
Markanläggning	-34 299	-34 299
	- 17 298 795	- 16 604 450
Årets avskrivningar		
Standardförbättringar	-591 700	-591 700
Standardförbättringar fönster	-51 523	-51 523
Standardförbättringar ventilation	-51 122	-51 122
	- 694 345	- 694 345
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 17 993 140	- 17 298 795
Restvärde enligt plan vid årets slut	26 739 503	27 433 848
Varav		
Standardförbättringar	24 838 547	25 430 247
Mark	154 000	154 000
Standardförbättringar fönster	1 133 494	1 185 017
Standardförbättringar ventilation	613 462	664 584
Taxeringsvärden		
Bostäder	52 800 000	51 000 000
Lokaler	1 503 000	1 573 000
Totalt taxeringsvärde	54 303 000	52 573 000
<i>varav byggnader</i>	<i>40 943 000</i>	<i>40 133 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 360 000</i>	<i>12 440 000</i>

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Andra långfristiga fordringar	214 500	214 500
Summa andra långfristiga fordringar	214 500	214 500

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	10 002	3 383
Kundfordringar	400	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	10 402	3 383

Not 14 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	23 107	27 807
Skattekonto	139 939	94 265
Summa övriga fordringar	163 046	122 072

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	134 518	132 459
Förutbetalda driftkostnader	2 895	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	202 231	186 871
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 636	21 114
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 823	0
Förutbetalda hyreskostnader	1 350	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	364 453	340 444

Not 16 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	6 556 219	4 039 490
Transaktionskonto	3 521 076	4 826 073
Summa kassa och bank	10 077 295	8 865 563 <i>mm</i>

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	26 172 837	26 476 373
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 701 286	-270 228
Långfristig skuld vid årets slut	21 471 551	26 206 145

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,77%	2020-09-01	4 495 750,00	0,00	49 000,00	4 446 750,00
STADSHYPOTEK	1,40%	2021-12-30	4 939 824,00	0,00	52 136,00	4 887 688,00
STADSHYPOTEK	1,55%	2022-01-30	3 017 520,00	0,00	31 680,00	2 985 840,00
STADSHYPOTEK	1,37%	2022-09-01	2 078 952,00	0,00	40 000,00	2 038 952,00
STADSHYPOTEK	1,26%	2023-01-30	3 016 000,00	0,00	32 000,00	2 984 000,00
STADSHYPOTEK	2,05%	2023-03-30	5 788 981,00	0,00	65 412,00	5 723 569,00
SWEDBANK	1,91%	2024-04-25	3 139 346,00	0,00	33 308,00	3 106 038,00
Summa			26 476 373,00	0,00	303 536,00	26 172 837,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 303 536 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld samtidigt har föreningen ett lån på 4 446 750 kr som villkorsändras under 2020. Det lånet betraktas som en kortfristig skuld även fast föreningen har för avsikt att förlänga det. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 303 000 kr årligen. Vid överlikviditet sker extra amortering i samband med villkorsändring av lån. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Not 18 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	283 719	212 576
Summa leverantörsskulder	283 719	212 576

Not 19 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	341 309	316 255
Summa övriga skulder	341 309	316 255

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	36 918	36 137
Upplupna räntekostnader	66 133	60 577
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	219 307	0
Upplupna elkostnader	15 569	13 424
Upplupna vattenavgifter	13 850	13 167
Upplupna värmekostnader	104 674	108 368
Upplupna kostnader för renhållning	3 029	0
Upplupna revisionsarvoden	16 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden	123 059	120 456
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 982	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	454 261	359 933
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 057 783	727 062

Not Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	46 519 000	46 519 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

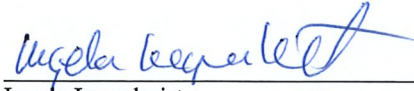
Sedan räkenskapsårets utgång har ett styrelsebeslut fattats om att genomföra ett värmeprojekt under våren / sommaren 2020 som kommer att kosta ca 2 400 000kr. *hw*

Styrelsens underskrifter

Västerås 2020-03-16
Ort och datum



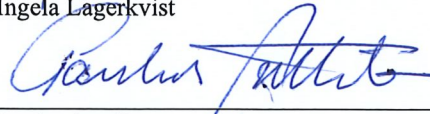
Leif Jonsson



Ingela Lagerkvist




Martin Helander



Paulus Anttila



Rebecka Roslan

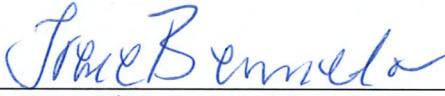


Ove Sundlin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-30



Heléne Majjgren
BoRevision AB



Irene Bennelöv
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Geväret, org.nr. 778000-4946

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Geväret för räkenskapsåret 2019.

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar


Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Geväret för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Grund för uttalanden

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är ej vid namn vald av föreningsstämman.

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 trygghande 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella 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 överträdelse 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.

Örebro den 30/13 2020


Heléne Majjgren
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor


Irene Bennelöv
Av föreningen vald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhetsstorlek 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 Geväret

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Geväret 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

