

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Rolfsgården
Org nr: 746000-0933



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

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

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1948-12-31. Nuvarande stadgar registrerades 1996-09-03.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är 102 tkr lägre än föregående år främst beroende på ökade bankkostnader (i samband med att föreningen tagit nytt lån).

Driftkostnaderna i föreningen har minskat främst beroende på lägre kostnader för underhåll och obligatoriska besiktningar.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 344% till 106%.

I resultatet ingår avskrivningar med 116 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 163 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Trevnaden 3 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 21 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1948. Fastighetens adress är Rolfsgården 12 i Malmö.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gäller oförändrat t.om. 2022-12-31 med en årlig avgäld på 1 024 kr. Marken friköps 2020-01-02 och tomträttsavgäld utgår inte längre efter detta datum.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	12
3 rum och kök	9

Total tomtarea	1 311 m ²
Total bostadsarea	1 264 m ²

Årets taxeringsvärde	15 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	10 473 000 kr

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Wasabi	Fastighetsskötsel och städning
Com Hem	Kabel-TV och bredband
Secom	Driftövervakning värmesystem
Saneringskompaniet	Klottersanering

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 27 tkr och planerat underhåll för 39 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan reviderades senast 2017 och visar på ett underhållsbehov på 1 360 tkr t.o.m. 2028. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 70 tkr (55 kr/m²) enligt underhållsplan, samt en extra avsättning enligt årsstämma på 250 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Beskrivning	År	Kommentar
Fönster	1996	Nya
Värmeanläggning	2002	Nya
Elstammar	2003	Nya
Värmesystem	2003	Nya ventiler
Balkonger	2003	Målning
Lägenhetsdörrar	2003	Nya
Trapphus/Entré	2003	Nya
Vattenstammar	2010	Nya
Avloppstammar	2010	Nya
Badrum	2010	Nya
Gård	2010	Asfaltering
Tvättmaskiner	2011	Nya
Pergola och miljöhus	2012	Nytt
Värmeinjustering	2013	Nytt
Installationer, värme	2014	Nytt
Huskropp utvändigt	2015	Fogning del av fasad
Gemensamma utrymmen	2016	
Installationer	2016	
Trådlös termometer, värme	2018	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Torktumlare	39

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lisa Petri	Ordförande	2021
Pär Bergström	Ledamot	2020
Maja Sager	Ledamot	2021
Ida Bertilsson	Ledamot	2020
David Ekander	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tuva Richert	Suppleant	2020
Elin Lindqvist	Suppleant	2021
Ulrika Karlsson	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christian Flood	Förtroendevald revisor	2020
Helene Sefastsson	Förtroendevald revisor	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sara Björck	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 26 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 25 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-01-01 då den höjdes med 3 %.

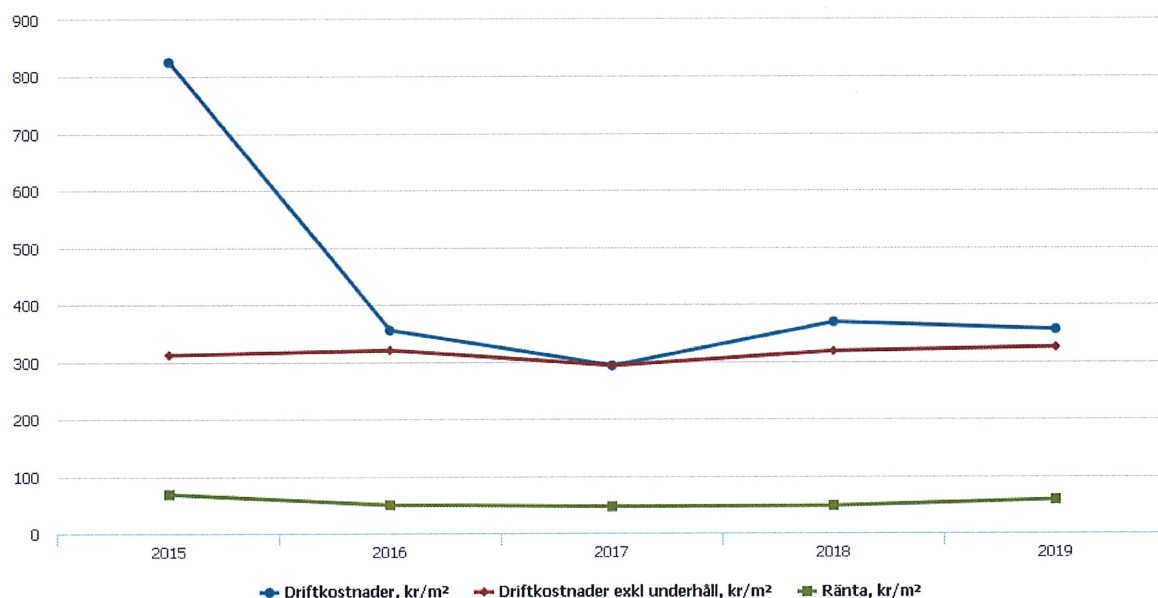
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 513 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.) Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	840	840	816	804	800
Resultat efter finansiella poster	47	149	216	125	-480
Årets resultat	47	149	216	125	-480
Resultat exklusive avskrivningar	163	265	333	242	-363
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	93	195	263	172	-433
Balansomslutning	14 426	4 777	4 677	4 586	4 662
Soliditet %	12	36	34	29	26
Likviditet %	106	344	331	222	148
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	513	513	480	480	480
Bränsletillägg, kr/m ²	119	119	140	140	140
Driftkostnader, kr/m ²	356	369	293	355	825
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	325	318	293	320	312
Ränta, kr/m ²	58	47	46	49	68
Underhållsfond, kr/m ²	1 202	980	711	683	663
Lån, kr/m ²	5 920	2 273	2 266	2 437	2 515



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 i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	22 150	1 238 574	307 513	148 734
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		250 000	-250 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			148 734	-148 734
Reservering underhållsfond		70 000	-70 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-39 063	39 063	
Årets resultat				46 588
Vid årets slut	22 150	1 519 511	175 310	46 588

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	206 247
Årets resultat	46 588
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-70 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	39 063
Summa	221 898

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	221 898
--	----------------

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	839 520	839 520
Övriga rörelseintäkter	Not 3	39 298	35 007
Summa rörelseintäkter		878 818	874 527
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-450 096	-466 917
Övriga externa kostnader	Not 5	-161 894	-70 266
Personalkostnader	Not 6	-28 965	-11 566
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-116 414	-116 414
Summa rörelsekostnader		-757 369	-665 163
Rörelseresultat		121 450	209 364
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12	26
Räntekostnader och liknande resultatposter		-74 873	-60 656
Summa finansiella poster		-74 861	-60 630
Resultat efter finansiella poster		46 588	148 734
Årets resultat		46 588	148 734

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	3 664 058	3 780 472
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 9	5 053 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 717 058	3 780 472
Summa anläggningstillgångar		8 717 058	3 780 472
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 210	140
Övriga fordringar		5 906	5 394
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	22 534	14 298
Summa kortfristiga fordringar		33 650	19 832
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	5 675 472	976 414
Summa kassa och bank		5 675 472	976 414
Summa omsättningstillgångar		5 709 122	996 246
Summa tillgångar		14 426 180	4 776 718

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	22 150	22 150
Fond för yttre underhåll	1 519 511	1 238 574
Summa bundet eget kapital	1 541 661	1 260 724
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	175 310	307 513
Årets resultat	46 588	148 734
Summa fritt eget kapital	221 898	456 247
Summa eget kapital	1 763 559	1 716 971
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	7 285 110
Summa långfristiga skulder	7 285 110	2 769 790
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	197 180
Leverantörsskulder	5 067 243	29 186
Skatteskulder	1 395	555
Övriga skulder	Not 13	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	111 693
Summa kortfristiga skulder	5 377 511	289 957
Summa eget kapital och skulder	14 426 180	4 776 718

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	46 588	148 734
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	116 414	116 414
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	163 002	265 148
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-13 818	-1 823
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	4 993 554	54 373
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 142 738	317 698
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-5 053 000	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 053 000	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	4 609 320	-103 180
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 609 320	-103 180
Årets kassaflöde	4 699 058	214 518
Likvidamedel vid årets början	976 414	761 896
Likvidamedel vid årets slut	5 675 472	976 414
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	Färdigavskriven	
Övriga poster	Linjär		2029
Värmecentral	Linjär	20	2020
Elinstallationer	Linjär	50	2052
Stambyte	Linjär	50	2059

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen 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	648 684	648 684
Hyrer, lokaler	16 236	16 236
Bränsleavgifter, bostäder	149 904	149 904
Vattenavgifter	24 696	24 696
Summa nettoomsättning	839 520	839 520

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv och bredbandsavgifter	31 920	31 920
Ersättningar för pantförskrivning och överlåtelse	7 200	2 731
Fakturerade kostnader	180	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-4
Summa övriga rörelseintäkter	39 298	35 007

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-39 063	-65 054
Reparationer	-27 093	-28 455
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-28 917	-28 077
Tomträttsavgäld (löptid t.o.m. 2022)	-512	-1 024
Försäkringspremier	-14 298	-12 475
Kabel-TV och bredband	-23 546	-31 219
Serviceavtal	-22 500	0
Obligatoriska besiktningar (OVK och energideklaration)	-4 181	-19 688
Förbrukningsinventarier	-14 128	-1 535
Vatten	-40 098	-41 461
Fastighetsel	-31 576	-26 344
Uppvärmning	-139 888	-148 981
Sophantering och återvinning	-16 103	-15 974
Förvaltningsarvode drift	-48 195	-46 632
Summa driftkostnader	-450 096	-466 917

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-59 537	-58 020
Resekostnader	-250	0
Övriga förvaltningskostnader	-450	-1 250
Kreditupplysningar	0	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 210	-3 186
Kontorsmateriel	-585	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-140	0
Bankkostnader (bl.a. pantbrevshantering)	-93 022	-4 685
Övriga externa kostnader	-700	-2 675
Summa övriga externa kostnader	-161 894	-70 266

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-20 998	-9 995
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 998	0
Sociala kostnader	-5 969	-1 571
Summa personalkostnader	-28 965	-11 566

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-116 414	-116 414
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-116 414	-116 414

Not 8 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	459 000	459 000
Tillkommande utgifter	5 235 938	5 235 938
	5 694 938	5 694 938
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	5 694 938	5 694 938

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-459 000	-459 000
Tillkommande utgifter	-1 455 466	-1 339 053
	-1 914 466	-1 798 053

Årets avskrivningar

Årets avskrivning tillkommande utgifter	-116 414	-116 414
	-116 414	-116 414

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-2 030 880	-1 914 466
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

3 664 058	3 780 472
------------------	------------------

Varav

Byggnader	0	0
Tillkommande utgifter	3 664 058	3 780 472

Taxeringsvärden

Bostäder	15 000 000	10 473 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

15 000 000	10 473 000
-------------------	-------------------

varav byggnader

<i>8 800 000</i>	<i>7 000 000</i>
------------------	------------------

varav mark

<i>6 200 000</i>	<i>3 473 000</i>
------------------	------------------

Not 9 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2019-12-31	2018-12-31
Friköp av fastigheten Trevnaden 3	5 053 000	0
Summa pågående ny- och ombyggnation samt förskott	5 053 000	0

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	14 652	14 298
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 882	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 534	14 298

Not 11 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto	5 675 472	976 414
Summa kassa och bank	5 675 472	976 414

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	7 482 290	2 872 970
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-197 180	-103 180
Långfristig skuld vid årets slut	7 285 110	2 769 790

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	1,35%	2019-11-28	1 025 000	-987 500	37 500	0
SWEDBANK	1,51%	2019-10-28	600 000	-600 000	0	0
SWEDBANK	4,84%	2020-02-25	402 500	-367 500	35 000	0
SWEDBANK	0,96%	2023-09-25	0	2 350 000	0	2 350 000
SWEDBANK	1,27%	2024-11-25	0	1 955 000	0	1 955 000
SWEDBANK	2,64%	2024-12-18	845 470	0	18 180	827 290
SWEDBANK	1,29%	2027-09-24	0	2 350 000	0	2 350 000
Summa			2 872 970	4 700 000	90 680	7 482 290

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 197 180 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 788 720 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 6 496 390 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 13 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning hyror och avgifter	0	660
Summa övriga skulder	0	660

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	20 963	10 518
Upplupna driftskostnader	6 364	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	65 054
Upplupna elkostnader	2 679	0
Upplupna värmekostnader	23 651	22 617
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 408	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	55 628	58 187
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	111 693	156 376

Not 15 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	7 529 000	3 283 000

Not 16 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Föreningen genomfört friköp av tomtmarken.

Köpeskillingen var 5 053 000 kr och den betalades till Malmö Kommun 2020-01-02. Lån har tagits upp för att finansiera köpet.

Styrelsens underskrifter

Malmö, 30 mars 2020

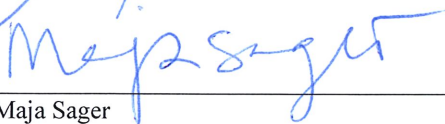
Ort och datum



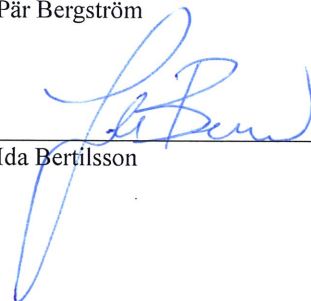
Lisa Petri



Pär Bergström



Maja Sager

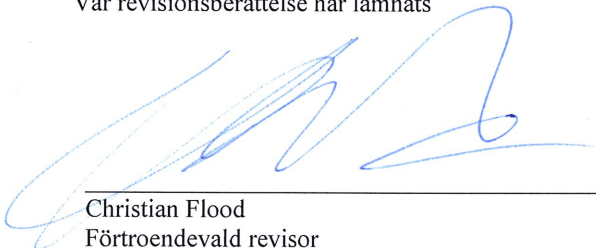


Ida Bertilsson

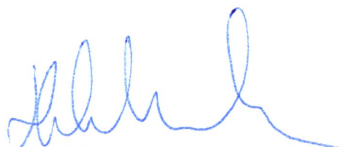


David Ekander

Vår revisionsberättelse har lämnats



Christian Flood
Förtroendevald revisor



Helene Sefastsson
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rolfsgården org. nr 746000-0933

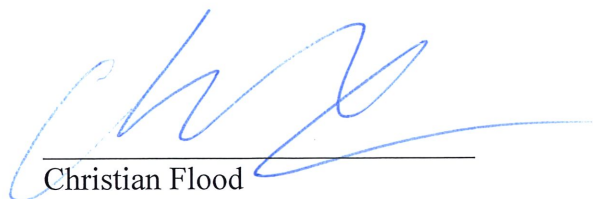
Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Rolfsgården för år 2019. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Granskningen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss en rimlig grund för våra uttalanden.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förlaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för verksamhetsåret.

Malmö den 18/3 2020



Christian Flood
Förtroendevald revisor



Helene Sefastsson
Förtroendevald revisor

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 motsvaras 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.

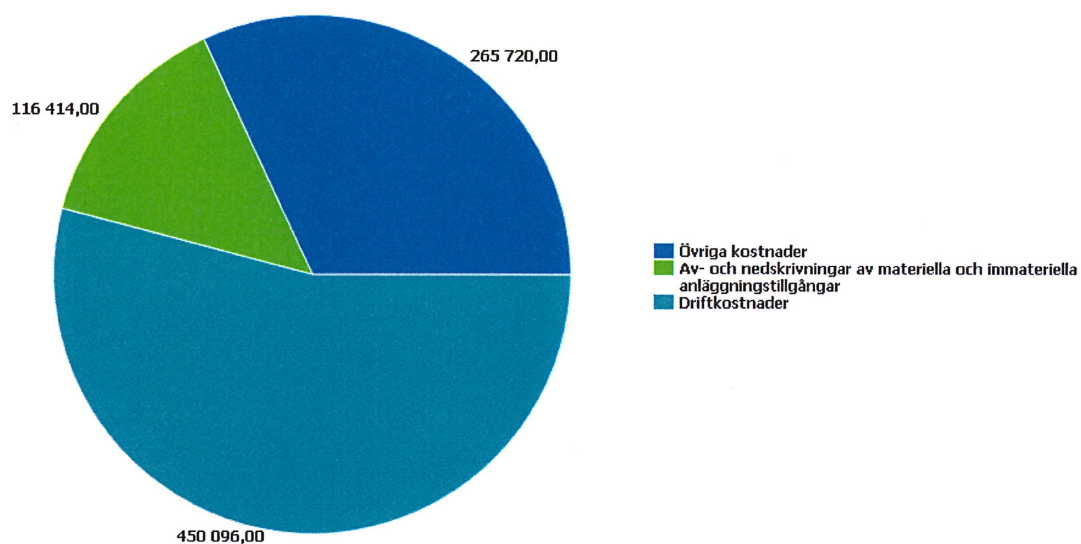
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

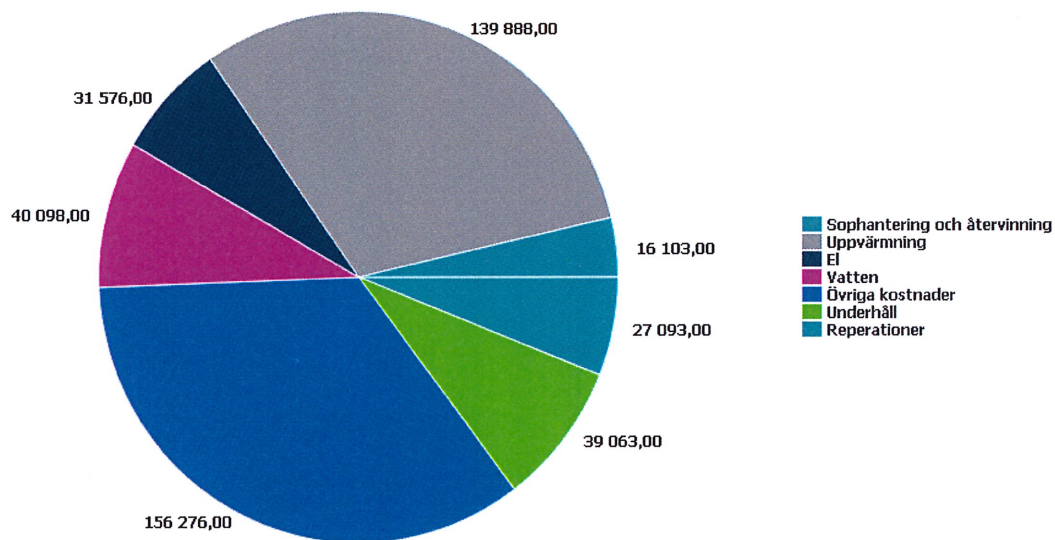
Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	450 096	466 917
Övriga externa kostnader	161 894	70 266
Personalkostnader	28 965	11 566
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	116 414	116 414
Finansiella poster	74 861	60 630
Summa kostnader	832 230	725 793



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2019	2018
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	48 195	45 859
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	0	340
Serviceavtal	22 500	0
Inre skötsel/städ, extra	0	433
Obligatoriska besiktningsskostnader	0	9 188
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	4 181	10 500
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	0	2 264
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	3 773	4 319
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	2 530	1 939
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	0	13 170
Rep Installationer köpta tjänster Värme	10 000	6 763
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	2 798	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	7 992	0
UH Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	39 063	0
UH Installationer köpta tjänster Värme	0	65 054
Fastighetsel	31 576	26 344
Uppvärmning	139 888	148 981
Vatten	40 098	41 461
Sophämtning	16 103	15 974
Fastighetsförsäkring	14 298	12 475
Tomträttsavgälder	512	1 024
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	23 546	31 219
Fastighetsskatt	28 917	28 077
Förbrukningsmaterial	14 128	1 535
Summa driftkostnader	450 096	466 917



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2019-12-31	2018-12-31
BOA	1 264 kr/kvm	1 264 kr/kvm
Belopp i kr	2019	2018
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	19	25
Fastighetsel	25	21
Fastighetsförsäkring	11	10
Fastighetsskatt	23	22
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsmaterial	11	1
Inre skötsel/städ, extra	0	0
Inre skötsel/städ, grund	0	0
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	3	8
Obligatoriska besiktningkostnader	0	7
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	3	3
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	0	10
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	2	0
Rep Installationer köpta tjänster Värme	8	5
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	0	2
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	6	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	2	2
Serviceavtal	18	0
Sophämtning	13	13
Tomträttsavgälder	0	1
Trädgårdsskötsel extra debiterat	0	0
UH Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	31	0
UH Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	0	0
UH Installationer köpta tjänster Värme	0	51
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp	0	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, installationer	0	0
Uppvärmning	111	118
Vatten	32	33
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	0	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	38	36
Övriga Reparationer	0	0
Summa driftkostnader	356,09	369,40

BRF Rolfsgården

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Rolfsgården 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

