

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

Brf Ekbacksgården
Org nr: 716457-0090



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.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ekbacksgården får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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.

Föreningen har sitt säte i Borlänge kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 29% till 608%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 0 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 313 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 698 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Sköterskan 1, i Borlänge Kommun. På fastigheterna finns 10 byggnader med 20 lägenheter i parhus. 12 st tvåplans parhus och 8 st sluttningsparhus. Till varje lägenhet hör en carport.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Dalarnas Försäkringsbolag

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
5 r o k	20

Total tomtarea 14 120 m²

Bostäder bostadsrätt 2 224 m²

Årets taxeringsvärde	21 732 000kr
Föregående års taxeringsvärde	17 460 000kr

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

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Underhållsplan	Sustend
Kabel Tv	Tele 2

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 15 tkr och planerat underhåll för 19 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. För de närmaste 7 åren uppgår underhållskostnaden i genomsnitt till 420tkr/år. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 300 tkr . Underhållsplanen upprättades 2021.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Beskrivning	År
Målning av 6 (röda) parhus	2012
Stödmur utanför källparksgatan 7 & 9	2017
Byte ventilationsaggregat	2017
Målning av 4 (grå) parhus	2018

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer, byte golvbrunn, filter	19 458

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Caroline Haglund	Ordförande	2023
Magnus Danielsson	Ledamot	2022
Hans Nahlén	Ledamot	2023
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Camilla Busk	Suppleant	2023
Göran Peleback	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG AB	Auktoriserad revisor

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 34 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 34 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den höjdes med 2 %.

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

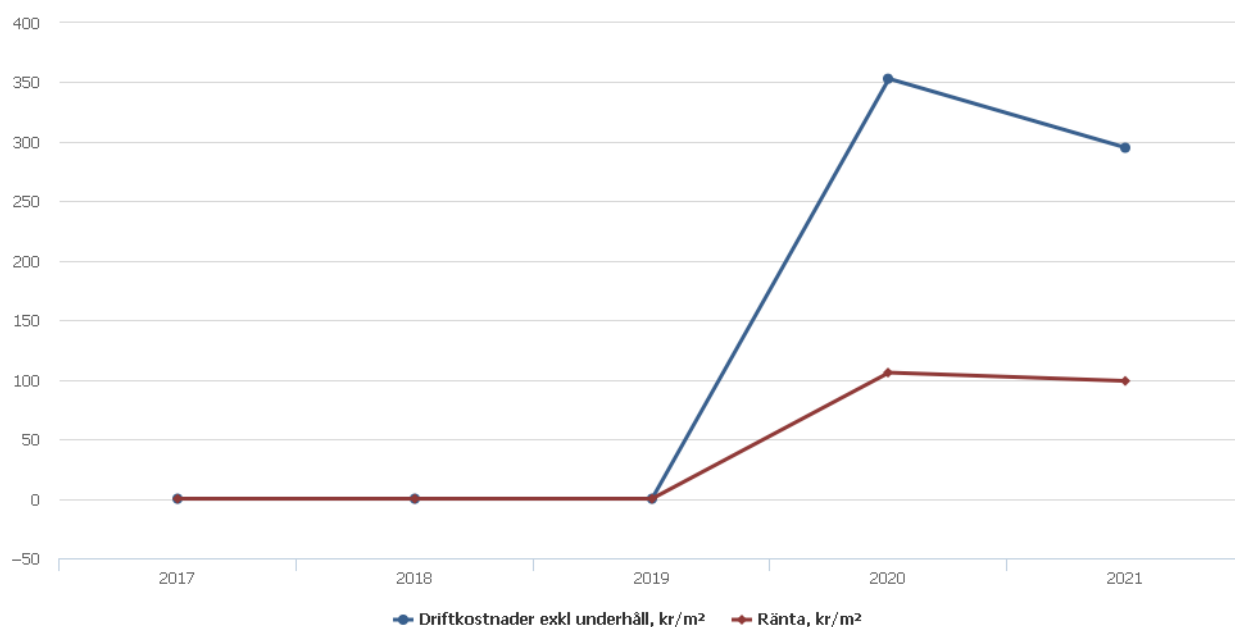
Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 634 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 636	1 658	1 410	1 555	1 372
Resultat efter finansiella poster	385	328	549	181	-165
Soliditet %	18	16	14	11	10
Likviditet %	608	29	N/A	N/A	N/A
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	634	634	N/A	N/A	N/A
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	295	353	N/A	N/A	N/A
Ränta, kr/m ²	99	106	N/A	N/A	N/A
Underhållsfond, kr/m ²	296	170	N/A	N/A	N/A
Lån, kr/m ²	6 648	6 779	N/A	N/A	N/A



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. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 212 000	378 000	974 743	328 291
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			328 291	-328 291
Reservering underhållsfond		300 000	-300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-19 458	19 458	
Årets resultat				384 981
Vid årets slut	1 212 000	658 542	1 022 492	384 981

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 303 034
Årets resultat	384 981
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	19 458
Summa	1 407 473

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	1 407 473
--	------------------

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

Förtydligande av årets resultat

Årets resultat före fondförändring	384 981
Ianspråktagande av underhållsfond	19 458
Avsättning till underhållsfond	-300 000
Årets resultat när fondförändringen beaktas	104 439

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 636 466	1 410 530
Övriga rörelseintäkter	Not 3	48 715	247 901
Summa rörelseintäkter		1 685 181	1 658 431
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-675 040	-786 142
Övriga externa kostnader	Not 5	-73 911	-41 713
Personalkostnader	Not 6	-18 781	-26 717
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-313 333	-238 976
Summa rörelsekostnader		-1 081 064	-1 093 548
Rörelseresultat		604 117	564 883
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-219 136	-236 590
Summa finansiella poster		-219 136	-236 590
Resultat efter finansiella poster		384 981	328 293
Årets resultat		384 981	328 293

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	14 851 263	15 161 153
Summa materiella anläggningstillgångar		14 851 263	15 161 153
Maskiner och inventarier		10 181	13 181
Summa anläggningstillgångar		14 861 444	15 174 334
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 10	0	557
Övriga fordringar	Not 11	34	1 150
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	25 376	9 812
Summa kortfristiga fordringar		25 410	11 519
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 118 536	1 118 979
Summa kortfristiga placeringar		1 118 536	1 118 979
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 341 794	1 941 301
Summa kassa och bank		2 341 794	1 941 301
Summa omsättningstillgångar		3 485 740	3 071 799
Summa tillgångar		18 347 183	18 246 132

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 212 000	1 212 000
Fond för yttre underhåll		658 542	378 000
Summa bundet eget kapital		1 870 542	1 590 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 022 492	974 743
Årets resultat		384 981	328 291
Summa fritt eget kapital		1 407 473	1 303 034
Summa eget kapital		3 278 015	2 893 034
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	14 496 250	4 603 750
Summa långfristiga skulder		14 496 250	4 603 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	290 000	10 472 500
Leverantörsskulder	Not 16	32 976	27 669
Skatteskulder	Not 17	30 957	19 098
Övriga skulder	Not 18	10 456	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	208 529	230 081
Summa kortfristiga skulder		572 918	10 749 348
Summa eget kapital och skulder		18 347 183	18 246 132

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är förändrade i jämförelse med föregående år.

Avskrivning på byggnader har genom tidigare år inte gjorts enligt plan, Från 2021 ändras avskrivningarna så att de matchar byggnadernas faktiska avskrivningstid.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	75
Inventarier, verktyg och installationer	Linjär	5-10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 409 952	1 410 530
Värmeavgifter, bostäder	192 000	0
Vattenavgifter	38 678	0
Elavgifter	-4 164	0
Summa nettoomsättning	1 636 466	1 410 530

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga ersättningar	476	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	5
Övriga rörelseintäkter	48 239	247 896
Summa övriga rörelseintäkter	48 715	247 901

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-19 458	0
Reparationer	-15 253	-256 323
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-162 990	-160 452
Försäkringspremier	-22 261	-18 920
Kabel- och digital-TV	-26 594	-26 212
Snö- och halkbekämpning	-18 201	-5 348
Drift och förbrukning, övrigt	0	-1 349
Förbrukningsmaterial	-3 040	0
Fordons- och maskinkostnader	-65	-1 131
Vatten	-60 824	-54 375
Fastighetsel	-13 539	-16 959
Uppvärmning	-191 691	-167 137
Sophantering och återvinning	-51 524	-50 404
Förvaltning drift inkl underhållsplan	-89 600	-27 532
Summa driftskostnader	-675 040	-786 142

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-58 751	-31 711
Arvode, yrkesrevisorer	-8 500	0
Övriga förvaltningskostnader	-1 630	-10 002
Kreditupplysningar	-1 130	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-476	0
Bankkostnader	-3 425	0
Summa övriga externa kostnader	-73 911	-41 713

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-4 050	-20 800
Sammanträdesarvoden	-5 600	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 000	0
Sociala kostnader	-4 131	-5 917
Summa personalkostnader	-18 781	-26 717

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

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-309 890	-239 992
Avskrivning Maskiner och inventarier	-3 001	-2 999
Värdereglering långfristiga placeringar	-442	4 015
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-313 333	-238 976

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-218 958	-236 590
Övriga räntekostnader	-178	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-219 136	-236 590

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	17 999 425	17 999 425
Mark	900 000	900 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	18 899 425	18 899 425

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-3 738 272	-3 498 280
	-3 738 272	-3 498 280

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-309 890	-239 992
	-309 890	-239 992

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-4 048 162	-3 738 272
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

14 851 263	15 161 153
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	13 951 263	14 261 153
Mark	900 000	900 000

Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	178 664	178 664
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	178 664	178 664

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Inventarier och verktyg	-165 483	-162 484
Årets Avskrivning Inventarier	-3000	-2999

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-168 483	-165 483
-----------------	-----------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

10 181	13 181
---------------	---------------

Not 10 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Kundfordringar	0	557
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	557

Not 11 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattefordringar	0	1 140
Skattekonto	34	10
Summa övriga fordringar	34	1 150

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalt förvaltningsarvode	14 688	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 871	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 817	9 812
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 376	9 812

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

	2021-12-31	2020-12-31
Kortfristiga placeringar	1 119 795	1 119 795
Värdereglering av kortfristiga placeringar	-1 258	-816
Summa övriga kortfristiga placeringar	1 118 536	1 118 979

Not 14 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Handkassa	1 402	1 402
Bankmedel	1 315 637	1 823 246
Transaktionskonto	1 024 755	116 653
Summa kassa och bank	2 341 794	1 941 301

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	14 786 250	15 076 250
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-290 000	-10 472 500
Långfristig skuld vid årets slut	14 496 250	4 603 750

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,29%	2023-10-25	3 774 000,00	0,00	0,00	3 774 000,00
SWEDBANK	1,78%	2023-10-25	1 000 000,00	0,00	0,00	1 000 000,00
SWEDBANK	1,28%	2023-08-25	4 893 750,00	0,00	290 000,00	4 603 750,00
SWEDBANK	1,35%	2025-08-25	5 408 500,00	0,00	0,00	5 408 500,00
Summa			15 076 250,00	0,00	290 000,00	14 786 250,00

*Senast kända räntesatser

Not 16 Leverantörsskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	32 976	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	27 669
Summa leverantörsskulder	32 976	27 669

Not 17 Skatteskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteskulder	162 990	19 098
Debiterad preliminärskatt	-132 033	0
Summa skatteskulder	30 957	19 098

Not 18 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	10 456	0
Summa övriga skulder	10 456	0

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	21 788	0
Upplupna driftskostnader	6 615	0
Upplupna elkostnader	1 592	0
Upplupna vattenavgifter	5 929	10 159
Upplupna värmekostnader	26 520	18 892
Upplupna kostnader för renhållning	2 866	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 500	84 377
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	134 719	116 653
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	208 529	230 081

Not Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	17 324 000	17 324 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Caroline Haglund

Magnus Danielsson

Hans Nahlén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-

KPMG AB Torbjörn Sjöström
Auktoriserad 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.

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.

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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Brf Ekbacksgården

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Ekbacksgården 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

