

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Husby
Org.nr: 714800-0669





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Husby får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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 Sigtuna kommun.

I resultatet 590 tkr ingår avskrivningar med 433 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 023 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sätuna 3:182 i Sigtuna Kommun. På fastigheten finns 5 byggnader med 117 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastighetens adress är Dalgatan 3, 5, 7, 9 och Stationsgatan 9 i Märsta.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Proinova

I försäkringen ingår skadedjurssanering.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Föreningen har också en styrelseförsäkring via Trygg Hansa.

Lägenhetsfördelning		Dessutom tillkommer	
Standard	Antal	Användning	Antal
1 rum och kokvrå	7	Hyresrätter	1
1 rum och kök	14	Antal lokaler	3
2 rum och kök	21	Antal garage	36
3 rum och kök	75	Antal p-platser	70
Summa	117		

Total tomtarea 16 027 m²

Bostäder bostadsrätt 7 144 m²

Bostäder hyresrätt 71 m²

Total bostadsarea 7 215 m²

Lokaler hyresrätt* 859 m²

Total lokalarea 859 m²

**Fel i tidigare års årsredovisning kring lokaler. Föreningen har endast hyreslokaler och ingen bostadsrättslokal. Total lokalarea har uppdaterats i samband med fastighetsdeklaration, vilket innebär att tidigare år är inte direkt jämförbara med 2022.*

Årets taxeringsvärde	103 903 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	81 760 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Krogius Fastighetsmäklare AB	28
Bangatans Bygg och Mark AB	36
Riksbyggen Ek förening	44

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,55 % av föreningens nettoomsättning.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning, lokalvård
Riksbyggen	Fastighetsservice och teknisk förvaltning
Bravida Stockholm AB	Värmesystem driftövervakning
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV, telefoni och data
Vattenfall Kundservice AB	El
Stockholm Exergi AB	Uppvärmning
Sigtuna Vatten & Renhållning	Vatten och sophämtning
PreZero Recycling AB	Källsortering - Wellpapp
Presto Brandsäkerhet AB	Brandskyddsarbete
Certego AB	Nyckeladministration
Liselotte Lööf Återvinning AB	Källsortering - Tidningar och glas



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 188 tkr och planerat underhåll för 3 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdateras i mars 2021 och visar på ett underhållsbehov på 1 319 tkr per år för de närmaste 30 åren. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsårets gjorts med 1 252 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Golvbrunnar lägenheter och del av stam	2012-2015
Byte värmepumpar	2012
Renovering husgrunder	2012-2015
Installation av styrda centraler	2018
Nödbelysning i källargångar	2018
Målning fasader	2019
Markytor	2019
Belysning trapphus	2020
Filmning av stammar	2020
Fasadskivor och montering uppstigningsstegar	2020
Målning takfot, skorsten	2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Markytor (växter)	2 898

Planerat underhåll

	År
Dränering och förstärkning bottenstammar	2023
Byte avloppsstammar markplan	2023
Byte lås el-centraler, panncentral	2024

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Vesa Timoskainen	Ordförande	2023
Camilla Hagman	Sekreterare	2024
Kim Lundgren	Vice ordförande	2024
Håkan Hedenquist	Ledamot	2024
Jenny Löfberg	Ledamot	2023 – avgick december 2022
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Peter Hjorth	Suppleant	2023
Sofia Wistedt	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Torbjörn Sjöström	Auktoriserad revisor	2023

Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Pär Löfberg (sammankallande)	2023 – avgick december 2022

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

K3

Föreningen har övergått till att redovisa enligt redovisningsregelverket K3. Detta innebär att föreningen har vid större planerade underhåll, av till exempel dräneringsarbete och byte av bottenstammar, möjlighet att aktivera underhållet som en anläggning i stället för att ta kostnaden samma år. Underhållet läggs då som en tillgång som skrivs av över tiden fram till nästa underhåll.

Under verksamhetsåret har styrelsen haft 11 protokollförda styrelsemöten.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 147 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 147 personer.

Föreningens årsavgift för bostadsrätter ändrades 2022-10-01 då den höjdes med 3,5%. Även avgiften för hyresobjekt höjdes med 2,5% fr.o.m. 2022-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften för bostadsrätter med 5,0 % och för hyresobjekt med 10% från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 683 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 352	5 257	5 225	5 189	5 188
Resultat efter finansiella poster	591	-56	146	-4 153	1 211
Balansomslutning	28 701	11 366	11 786	12 108	16 172
Soliditet %	14	29	29	27	46
Likviditet % Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	478	163	77	254	658
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	478	359	378	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	683	670	670	664	664
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	361	395	380	383	361
Underhållsfond, kr/m ²	549	398	312	274	839
Lån, kr/m ²	2 691	873	906	1 031	1 090

*Fr.o.m. år 2020 redovisas nyckeltalet likviditet efter nya redovisningsprinciper då lån som ska omsättas nästa räkenskapsår ska redovisas som en kortfristig skuld varför nyckeltalet visas i flerårsöversikten med två beräkningar. Ett som innefattar låneomförhandlingar (nyckeltalet som historiskt tagits med i flerårsöversikten) och ett som exkluderar låneomförhandlingar för kommande verksamhetsår. Detta innebär att nyckeltalen för 2017-2019 inte är jämförbara med efterföljande år.

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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	440 000	3 184 012	-234 876	-55 696
Disposition enl. årsstämmobeslut			-55 696	55 696
Reservering underhållsfond		1 252 000	-1 252 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 898	2 898	
Årets resultat				590 670
Vid årets slut	440 000	4 433 114	-1 539 674	590 670

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-290 572
Årets resultat	590 670
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 252 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 898
Summa	-949 003

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 949 003
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 352 247	5 257 200
Övriga rörelseintäkter	Not 3	40 997	61 601
Summa rörelseintäkter		5 393 244	5 318 801
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 920 826	-3 724 092
Övriga externa kostnader	Not 5	-901 571	-942 058
Personalkostnader	Not 6	-219 291	-201 793
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-432 769	-432 769
Summa rörelsekostnader		-4 474 457	-5 300 712
Rörelseresultat		918 787	18 089
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	89 388	10 388
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-417 505	-84 173
Summa finansiella poster		-328 117	-73 785
Resultat efter finansiella poster		590 670	-55 696
Årets resultat		590 670	-55 696

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	6 369 894	6 802 663
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	6 500 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 869 894	6 802 663
Summa anläggningstillgångar		12 869 894	6 802 663
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	2 203
Övriga fordringar	Not 14	47 884	47 825
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	415 486	346 087
Summa kortfristiga fordringar		463 370	396 115
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	15 367 737	4 167 442
Summa kassa och bank		15 367 737	4 167 442
Summa omsättningstillgångar		15 831 106	4 563 557
Summa tillgångar		28 701 000	11 366 220



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		440 000	440 000
Fond för yttre underhåll		4 433 114	3 184 012
Summa bundet eget kapital		4 873 114	3 624 012
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 539 674	-234 876
Årets resultat		590 670	-55 696
Summa fritt eget kapital		-949 003	-290 572
Summa eget kapital		3 924 110	3 333 440
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	21 461 535	5 225 378
Summa långfristiga skulder		21 461 535	5 225 378
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	264 404	1 752 564
Leverantörsskulder	Not 18	226 924	96 191
Skatteskulder	Not 19	39 444	6 994
Övriga skulder	Not 20	272	80 954
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	2 784 311	870 699
Summa kortfristiga skulder		3 315 355	2 807 402
Summa eget kapital och skulder		28 701 000	11 366 220

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och för första året även enligt BFNAR 2012:1 (K3). Ingångsbalansräkning har inte upprättats beroende på att detta inte krävs för 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	45
Renovering tak, fönster, tvättavdelning samt ytskikt badrum	Linjär	20
Fönsterbyten	Linjär	51
Del stamledningsbyte	Linjär	39
Bergvärmeanläggning	Linjär	29
Uppförande av miljöhus	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 877 950	4 787 832
Hyrer, bostäder	78 399	76 488
Hyrer, lokaler	83 100	83 652
Hyrer, garage	197 191	197 676
Hyrer, p-platser	121 080	122 628
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 453	-4 507
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-5 046
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 020	-1 523
Summa nettoomsättning	5 352 247	5 257 200

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	18 742	30 898
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-10
Övriga rörelseintäkter	22 261	30 151
Försäkringsersättningar	0	562
Summa övriga rörelseintäkter	40 997	61 601

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-2 898	-563 888
Reparationer	-188 174	-238 516
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-216 753	-184 303
Försäkringspremier	-115 446	-112 996
Kabel- och digital-TV	-296 438	-295 507
Pcb/Radonsanering	-5 066	-138 761
Systematiskt brandskyddsarbete	-33 746	0
Serviceavtal	-30 724	-27 904
Obligatoriska besiktningar	-6 875	-6 250
Snö- och halkbekämpning	-150 771	-164 079
Statuskontroll	-18 194	-139 525
Förbrukningsinventarier	-2 210	-7 199
Vatten	-253 295	-255 935
Fastighetsel	-360 614	-408 611
Uppvärmning	-906 914	-834 160
Sophantering och återvinning	-305 095	-291 453
Förvaltningsarvode drift	-27 614	-55 008
Summa driftskostnader	-2 920 826	-3 724 092



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-805 613 ¹	-768 678
Lokalkostnader	-500	-2 000
IT-kostnader	-7 318	-3 403
Arvode, yrkesrevisorer	-10 362	-7 478
Övriga förvaltningskostnader	-24 272	-121 664
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 075	-30 226
Representation	-6 262	0
Kontorsmateriel	-31 136 ²	-3 101
Telefon och porto	-347	-1 391
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-227
Tidskrifter och facklitteratur	-689	-689
Bankkostnader	-2 110	-1 550
Övriga externa kostnader	-887	-1 651
Summa övriga externa kostnader	-901 571	-942 058

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-151 300	-141 350
Sammanträdesarvoden	-18 700	-21 350
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 600	-1 500
Övriga personalkostnader	-1 359	-1 332
Sociala kostnader	-45 332	-36 261
Summa personalkostnader	-219 291	-201 793

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-118 020	-118 020
Avskrivning Markanläggningar	-7 800	-7 800
Avskrivningar tillkommande utgifter	-306 949	-306 949
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-432 769	-432 769

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	89 270	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	10 199
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	59	190
Övriga ränteintäkter	59	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	89 388	10 388

¹ Utökat avtal fr.o.m 2022-06-01

² Avser tryck av Husbybladet, årsredovisningar och kallelse samt inköp av skrivare och surfplatta.



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-226 153	-84 160
Övriga räntekostnader	-297	-13
Övriga finansiella kostnader	-191 055 ³	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-417 505	-84 173

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	5 340 400	5 340 400
Mark	114 600	114 600
Tillkommande utgifter	10 747 899	10 747 899
Markanläggning	78 000	78 000
	16 280 899	16 280 899
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	16 280 899	16 280 899

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-4 541 277	-4 423 257
Tillkommande utgifter	-4 897 959	-4 591 009
Markanläggningar	-39 000	-31 200
	-9 478 236	-9 045 466

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-118 020	-118 020
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-306 949	-306 949
Årets avskrivning markanläggningar	-7 800	-7 800
	-432 769	-432 769

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-9 911 005	-9 478 235
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	681 103	799 123
Mark	114 600	114 600
Tillkommande utgifter	5 542 991	5 849 940
Markanläggningar	31 200	39 000

Taxeringsvärden

Bostäder	100 000 000	80 400 000
Lokaler	3 903 000	1 360 000

Totalt taxeringsvärde

	103 903 000	81 760 000
<i>varav byggnader</i>	<i>71 935 000</i>	<i>58 360 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>31 968 000</i>	<i>23 400 000</i>

³ Avser pantbrevs kostnad för nytt lån.

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	72 640	72 640
	72 640	72 640
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	72 640	72 640
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-72 640	-72 640
	-72 640	-72 640
Årets avskrivningar		
	0	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-72 640	-72 640
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-72 640	-72 640
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2022-12-31	2021-12-31
Dräneringsarbeten och byte bottenstammar	6 500 000	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	6 500 000	0

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	2 203
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	2 203

Not 14 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	47 884	47 825
Summa övriga fordringar	47 884	47 825

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	129 532	115 446
Förutbetalda driftkostnader	2 162	2 125
Förutbetalt förvaltningsarvode	206 250	154 412
Förutbetald kabel-tv-avgift	75 117	74 105
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 425	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	415 486	346 087

Not 16 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	3 432 479	3 409 722
Transaktionskonto	11 935 258	757 720
Summa kassa och bank	15 367 737	4 167 442

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	21 725 939	6 977 942
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-264 404	-214 800
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-1 537 764
Långfristig skuld vid årets slut	21 461 535	5 225 378

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,09%	2025-03-01	927 081,00	0,00	0,00	927 081,00
STADSHYPOTEK	0,78%	2026-01-30	2 707 400,00	0,00	114 800,00	2 592 600,00
STADSHYPOTEK	0,91%	2026-04-30	1 805 697,00	0,00	100 000,00	1 705 697,00
STADSHYPOTEK	4,12%	2027-09-30	0,00	5 000 000,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,66%	2027-12-01	1 537 764,00	0,00	37 203,00	1 500 561,00
STADSHYPOTEK	4,13%	2030-09-30	0,00	10 000 000,00	0,00	10 000 000,00
Summa			6 977 942,00	15 000 000,00	252 003,00	21 725 939,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 264 404 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 057 616 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 20 403 919 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	226 805	84 424
Ej reskontraförda leverantörsskulder	119	11 767
Summa leverantörsskulder	226 924	96 191



Not 19 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	216 753	184 303
Debiterad preliminärskatt	-177 309	-177 309
Summa skatteskulder	39 444	6 994

Not 20 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	207	207
Övriga skulder	65	0
Skuld sociala avgifter och skatter	0	80 747
Summa övriga skulder	272	80 954

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	27 210	0
Upplupna räntekostnader	160 522	9 222
Upplupna driftskostnader	34 340	21 355
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	11 073	48 689
Upplupna elkostnader	27 316	106 379
Upplupna vattenavgifter	0	64 988
Upplupna värmekostnader	192 265	130 542
Upplupna kostnader för renhållning	1 445	5 334
Upplupna kostnader för underhåll	1 800 000	0
Upplupna revisionsarvoden	10 300	9 813
Upplupna styrelsearvoden	86 600	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 324	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	3 345
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	430 916	471 032
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 784 311	870 699

Not 22 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	21 780 000	12 245 700

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Märsta, digitalt signerad enligt bilaga

Vesa Timoskainen

Camilla Hagman

Kim Lundgren

Håkan Hedenquist

Peter Hjort*

*som ersättare för frånvarande ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats digitalt enligt bilaga

KPMG AB
Torbjörn Sjöström
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557490102660

Dokument

Brf Husby Årsredovisning 2022

Huvuddokument

25 sidor

Startades 2023-03-31 13:49:00 CEST (+0200) av Maria Hjelm (MH)

Färdigställt 2023-04-05 19:59:24 CEST (+0200)

Initierare

Maria Hjelm (MH)

Riksbyggen

Signerande parter

Vesa Timoskainen (VT)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Scott Vesa Timoskainen"

Signerade 2023-03-31 13:52:36 CEST (+0200)

Camilla Hagman (CH)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CAMILLA HAGMAN"

Signerade 2023-04-03 12:47:45 CEST (+0200)

Kim Lundgren (KL)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kim Steve Lundgren"

Signerade 2023-04-02 20:14:21 CEST (+0200)

Håkan Hedenquist (HH)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HÅKAN HEDENQUIST"

Signerade 2023-04-01 15:45:27 CEST (+0200)

Peter Hjort (PH)

Torbjörn Sjöström (TS)



Verifikat

Transaktion 09222115557490102660



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"David Peter Hjorth"
Signerade 2023-04-05 14:34:54 CEST (+0200)*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Torbjörn Sjöström"
Signerade 2023-04-05 19:59:24 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Husby, org. nr 714800-0669

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Husby för år 2022.

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 2022 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 revisionssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Husby för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 betryggande 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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 vi 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 vår 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 överträdelser 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.

Borlänge den

KPMG AB



Torbjörn Sjöström

Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557490123058

Dokument

BRF Husby revber 2022

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2023-03-31 15:43:19 CEST (+0200) av Maria Hjelm (MH)

Färdigställt 2023-04-05 19:58:21 CEST (+0200)

Initierare

Maria Hjelm (MH)

Riksbyggen

Signerande parter

Torbjörn Sjöström (TS)

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'T. Sjöström'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Torbjörn Sjöström"

Signerade 2023-04-05 19:58:21 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



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 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 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 skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

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

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Husby

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Husby 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

