

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Brf Kosterbaden Fritid
Org nr: 769634-7447



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kosterbaden Fritid får
härmed avge 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 upplåta lägenheter för fritidsboende och hotellverksamhet åt medlemmarna utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

För att bidra till en levande skärgård och främja den rörliga turismen i området, som utgör nationalpark, får bostadsrättsinnehavaren inte permanent bosätta sig i lägenheten eller använda lägenheten för längre sammanhängande boende. Ingen får folkbokföra sig i bostadsrättslägenheterna.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-05-10. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-08-06 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-10.

Föreningen har sitt säte i Strömstads kommun.

Årets resultat uppgår till -367 039 kr (f.g år -308 260 kr).

Föreningens likviditet har under året förändrats från 95% till 6%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 95% till 61%.

I resultatet ingår avskrivningar med 350 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -26 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Nordkoster 1:72. Fastigheten förvärvades 2018-08-30. På fastigheten finns 5 byggnader med 20 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2018. Fastigheternas adress är Vettnetvägen 8 Nordkoster, Strömstad.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Dina försäkringar.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök med sovloft	14
2,5 rum och kök med sovloft	6

Total tomtarea 3 261 m²

Total bostadsarea 727 m²

Årets taxeringsvärde 13 913 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 14 491 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 13 tkr och planerat underhåll för 37 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Enligt föreningens stadgar ska det årligen sättas av medel till föreningens underhållsfond. För räkenskapsåret har avsättningen gjorts med 43 tkr. Budgeterad avsättning för nästkommande år uppgår till 43 tkr. Behållningen i underhållsfonden per den 31 december 2022 uppgår till 5 919 kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Installationer, byte av saltvattenpump och rensning av avsaltningsanläggning.	2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	37 081

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Stig-Göran Thorén	Ordförande	2023
Anita Bakås Söderlundsengen	Ledamot	2023
Kenneth Myrvold	Ledamot	2023
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Lagerstedt	Suppleant	2023

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 12 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 12 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4% från och med 2023-02-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 1 541 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 121	1 121	1 121	1 121	374
Rörelsens intäkter	1 122	1 123	1 123	1 123	397
Resultat efter finansiella poster	-376	-308	-288	-281	194
Årets resultat	-376	-308	-288	-281	194
Resultat exklusive avskrivningar	-26	42	63	70	282
Balansomslutning	60 809	61 179	61 600	62 025	65 605
Soliditet %	76	76	76	76	72
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	6	-	4	-	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	61	95	120	149	112

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. 79,4 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	47 100 000	0	0	0	-375 093	-308 260
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-308 260	308 260
Reservering underhållsfond				43 000	-43 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-37 081	37 081	
Årets resultat						-376 039
Vid årets slut	47 100 000	0	0	5 919	-689 272	-376 039

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-683 352
Årets resultat	-376 039
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-43 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	37 081
Summa	-1 065 310

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 065 310**

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	1 120 536	1 120 536
Övriga rörelseintäkter		1 140	5 209
Summa rörelseintäkter		1 121 676	1 125 745
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-803 356	-679 709
Övriga externa kostnader	Not 4	-41 137	-101 905
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 5	-350 200	-350 200
Summa rörelsekostnader		-1 194 692	-1 131 814
Rörelseresultat		-73 016	-6 069
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 840	264
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-304 862	-302 454
Summa finansiella poster		-303 022	-302 191
Resultat efter finansiella poster		-376 039	-308 260
Årets resultat		-376 039	-308 260

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	60 509 425	60 859 625
Summa materiella anläggningstillgångar		60 509 425	60 859 625
Summa anläggningstillgångar		60 509 425	60 859 625
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	24 985	26 348
Summa kortfristiga fordringar		24 985	26 348
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 9	274 314	292 618
Summa kassa och bank		274 314	292 618
Summa omsättningstillgångar		299 299	318 966
Summa tillgångar		60 808 724	61 178 591

Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	47 100 000	47 100 000	
Fond för yttre underhåll	5 919	0	
Summa bundet eget kapital	47 105 919	47 100 000	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-689 271	-375 093	
Årets resultat	-376 039	-308 260	
Summa fritt eget kapital	-1 065 310	-683 352	
Summa eget kapital	46 040 609	46 416 648	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	9 450 000	14 425 000
Summa långfristiga skulder		9 450 000	14 425 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		4 975 000	150 000
Leverantörsskulder		99 831	48 711
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	243 284	138 232
Summa kortfristiga skulder		5 318 115	336 943
Summa eget kapital och skulder		60 808 724	61 178 591

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
Byggnader	Linjär	120

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	1 120 536	1 120 536
Summa nettoomsättning	1 120 536	1 120 536

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-37 081	-116 406
Reparationer	-13 125	-16 508
Arrendeavgifter	-4 000	-4 020
Försäkringspremier	-48 779	-46 902
Kabel- och digital-TV	-40 500	-40 339
Serviceavtal	0	-80 520
Obligatoriska besiktningar	-9 140	-21 787
Bevakningskostnader	-20 393	-14 834
Förbrukningsinventarier	-56 852	-38 070
Vatten	-119 119	-59 492
Fastighetsel	-262 742	-181 575
Sophantering och återvinning	-24 201	-15 749
Förvaltningsarvode drift	-167 424	-43 506
Summa driftskostnader	-803 356	-679 709

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-35 739	-34 615
Övriga förvaltningskostnader	0	-4 152
Kreditupplysningar	-380	-122
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	0	-4 046
Bankkostnader	-4 218	-4 370
Övriga externa kostnader	-800	-54 600
Summa övriga externa kostnader	-41 137	-101 905

**Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-350 200	-350 200
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-350 200	-350 200

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-304 862	-302 454
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-304 862	-302 454

Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	42 024 000	42 024 000
Mark	19 973 775	19 973 775
	61 997 775	61 997 775
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	61 997 775	61 997 775

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-1 138 150	-787 950
	-1 138 150	-787 950
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-350 200	-350 200
	-350 200	-350 200
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 488 350	-1 138 150
Restvärde enligt plan vid årets slut	60 509 425	60 859 625

Varav

Byggnader	40 535 650	40 885 850
Mark	19 973 775	19 973 775

Taxeringsvärden

Bostäder	13 913 000	14 491 000
Totalt taxeringsvärde	13 913 000	14 491 000
<i>varav byggnader</i>	<i>10 000 000</i>	<i>9 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 913 000</i>	<i>4 891 000</i>

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	12 869	12 028
Förutbetalda driftkostnader	3 182	5 666
Förutbetalt förvaltningsarvode	8 935	8 654
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 985	26 348

Not 9 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto	274 314	292 618
Summa kassa och bank	274 314	292 618

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	14 400 000	14 575 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-150 000	-150 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 800 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	9 450 000	14 425 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
DANSKE BANK		2021-12-30	4 862 500,00	-4 862 500,00	0,00	0,00
DANSKE BANK	2,15%	2023-12-29	4 850 000,00	0,00	50 000,00	4 800 000,00
DANSKE BANK	1,79%	2025-12-30	0,00	9 700 000,00	100 000,00	9 600 000,00
Summa			9 712 500,00	4 837 500,00	150 000,00	14 400 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 150 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 600 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 13 800 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Danske banks lån om 4 800 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånet under kommande år.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	477	0
Upplupna elkostnader	62 394	18 277
Upplupna vattenavgifter	0	29 992
Upplupna kostnader för renhållning	0	1 455
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, fastighetsskötsel	106 515	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	73 898	88 508
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	243 284	138 232

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	15 000 000	15 000 000

Styrelsens underskrifter

Göteborg 25/5-23
Ort och datum

Stig-Göran Thorén
Stig-Göran Thorén

Anita Bakås Söderlundsengen
Anita Bakås Söderlundsengen

Kenneth Myrvold
Kenneth Myrvold

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 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.

Brf Kosterbaden Fritid

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Kosterbaden Fritid 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

