

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Bellis
Org nr: 742000-0189



Innehållsförteckning

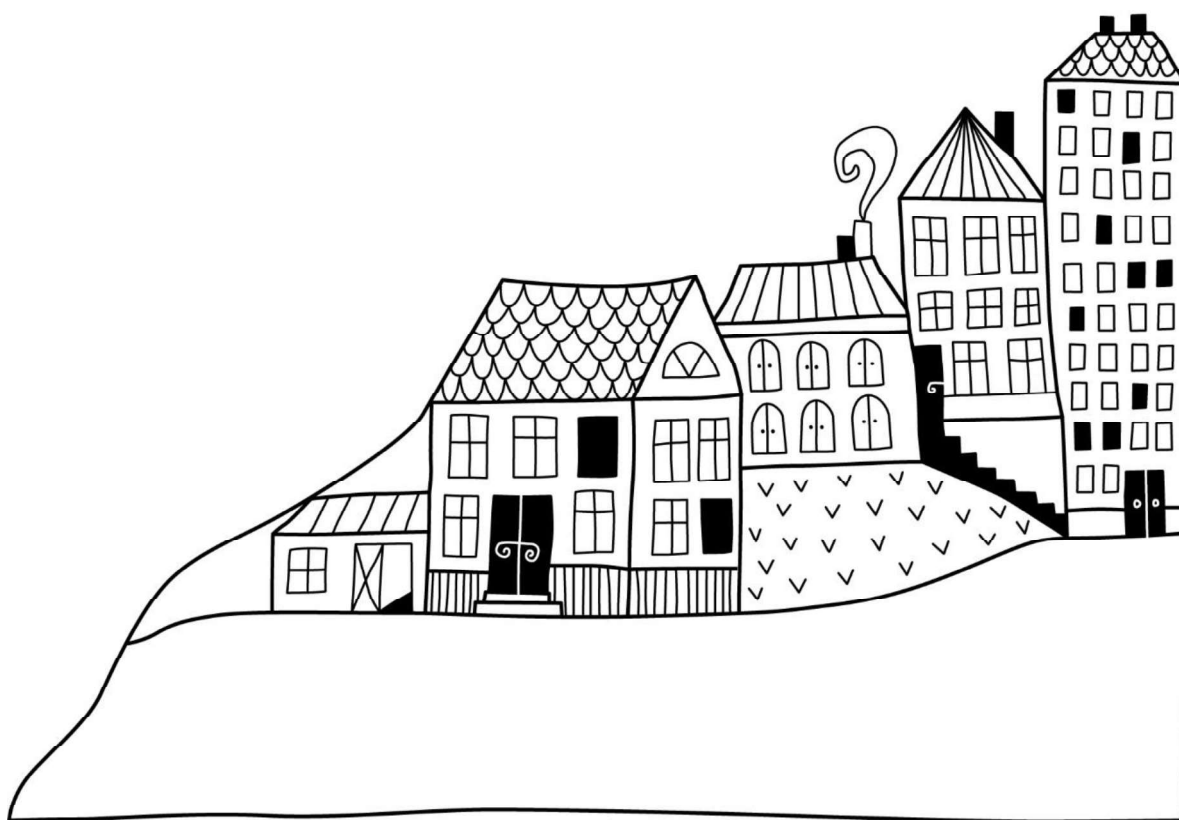
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	12

Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Bellis 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, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-07-15. Nuvarande stadgar registrerades 2018-02-26.

Föreningen har sitt säte i Eslövs kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år pga ökade ränte- och underhållskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 101 % till 312 %.

Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 604 % till 312 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 60 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 456 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Smeden 2 i Eslövs kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 14 lägenheter och 2 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1954. Fastighetens adress är Storgatan 34 och Smedjegränd 1 i Eslöv.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	2
2 rum och kök	8
3 rum och kök	2

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Garage	5
Hysesrätter	2



Total tomtarea	572 m ²
Bostäder bostadsrätt	746 m ²
Bostäder hyresrätt	63 m ²
Total bostadsarea	809 m ²
Total lokalarea	262 m ²
Årets taxeringsvärde	12 060 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	11 542 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Svenska kyrkan	262

Intäkter från lokalhyror utgör ca 26,01 % av föreningens nettoomsättning.

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 40 tkr och planerat underhåll för 1 703 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.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 202 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 189 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 202 tkr (189 kr/m²).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2007
Fasadrenovering	2015
Målning av 2 st dörrar och 1 port samt fönsterbleck och grindar	2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Underhållsspolning	21 tkr
Fasad- och balkongrenovering	1 682 tkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Waxegård	Ordförande	2024
Marcus Syrjäläinen	Ledamot	2023
Tim Salomonsson	Ledamot	2024
Henrik Andersson	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredrik Glawe	Suppleant	2023
Jörgen Hettne	Suppleant	2024
Charlotte Andersson	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2023

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat som påverkar föreningens på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 15 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 15 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 1,5 %.

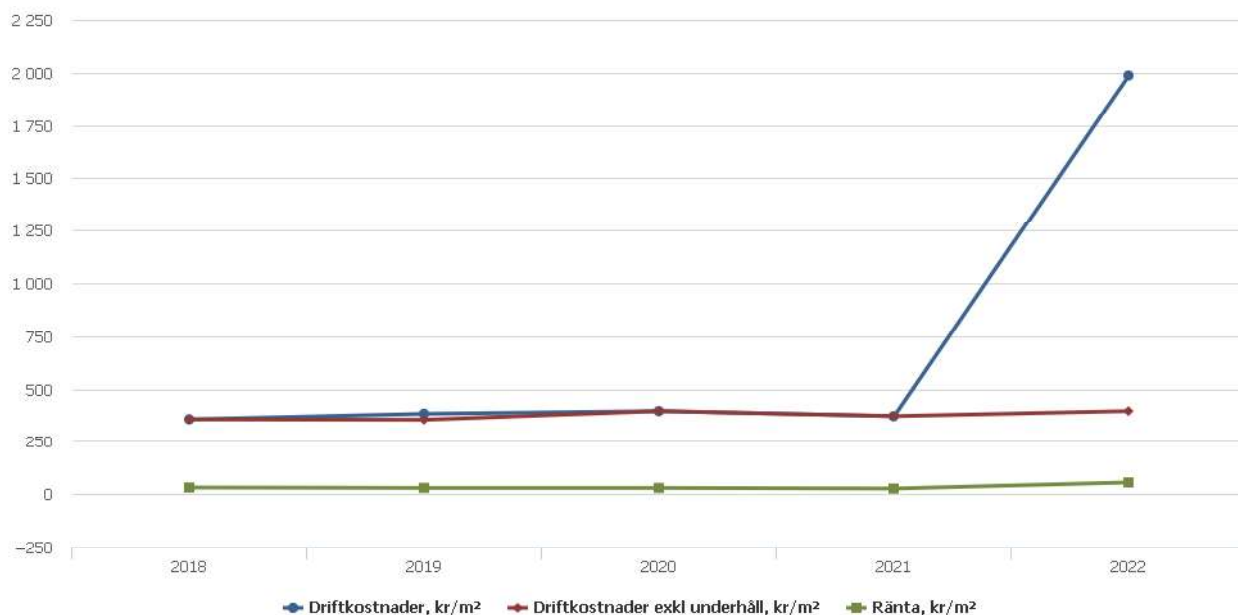
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 6,0 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 811 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.).



Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	924	909	897	895	888
Resultat efter finansiella poster	-1 516	236	206	209	230
Årets resultat	-1 516	236	206	209	230
Resultat exkl. avskrivningar	-1 456	296	266	269	290
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. avsättning till underhållsfond	-1 658	111	82	89	116
Avsättning till underhållsfond kr/m²	189	173	172	168	162
Balansomslutning	2 665	2 574	2 291	2 532	2 259
Soliditet %	-39	19	11	2	-8
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	312	604	700	428	526
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	312	101	105	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	811	799	787	787	787
Driftkostnader, kr/m²	1 987	373	397	384	358
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m²	397	373	397	356	358
Ränta, kr/m²	55	26	29	29	31
Underhållsfond, kr/m²	0	819	646	474	334
Lån, kr/m²	3 058	1 779	1 791	2 127	2 170
Skuldkvot %	3,43	2,04	2,07	2,46	2,52

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	57 200	877 167	-690 314	235 539
Disposition enl. årsstämmobeslut			235 539	-235 539
Reservering underhållsfond		202 000	-202 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 079 167	1 079 167	
Årets resultat				-1 516 307
Vid årets slut	57 200	0	422 392	-1 516 307

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-454 774
Årets resultat	-1 516 307
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-202 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 079 167
Summa	-1 093 915

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-1 093 915**

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	923 856	909 085
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 692	27 629
Summa rörelseintäkter		954 548	936 714
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 128 593	-399 270
Övriga externa kostnader	Not 5	-217 898	-215 044
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-60 360	-60 360
Summa rörelsekostnader		-2 406 851	-674 674
Rörelseresultat		-1 452 303	262 040
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		2 016	2 016
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	8 978	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-74 997	-28 516
Summa finansiella poster		-64 004	-26 500
Resultat efter finansiella poster		-1 516 307	235 539
Årets resultat		-1 516 307	235 539

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	1 162 777	1 223 137
Summa materiella anläggningstillgångar		1 162 777	1 223 137
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		21 000	21 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		21 000	21 000
Summa anläggningstillgångar		1 183 777	1 244 137
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 10	159 141	138 993
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	73 864	71 772
Summa kortfristiga fordringar		233 005	210 765
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 248 593	1 118 721
Summa kassa och bank		1 248 593	1 118 721
Summa omsättningstillgångar		1 481 598	1 329 486
Summa tillgångar		2 665 375	2 573 623



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		57 200	57 200
Fond för yttre underhåll		0	877 167
Summa bundet eget kapital		57 200	934 367
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		422 392	-690 314
Årets resultat		-1 516 307	235 539
Summa fritt eget kapital		-1 093 915	-454 774
Summa eget kapital		-1 036 715	479 592
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	3 226 875	780 000
Summa långfristiga skulder		3 226 875	780 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut (amorteringar samt omförhandlingar lån)	Not 12	49 000	1 126 250
Leverantörsskulder	Not 13	284 393	69 572
Övriga skulder	Not 14	3 613	931
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	138 208	117 278
Summa kortfristiga skulder		475 215	1 314 031
Summa eget kapital och skulder		2 665 375	2 573 623



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 516 307	235 539
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	60 360	60 360
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 455 947	295 899
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-22 240	-67 518
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	238 434	59 361
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 239 753	287 743
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	1 369 625	-12 500
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 369 625	-12 500
Årets kassaflöde	129 872	275 243
Likvidamedel vid årets början	1 118 721	843 478
Likvidamedel vid årets slut	1 248 593	1 118 721
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar 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	50
Stamreparation	Linjär	40

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	605 052	596 105
Hyrer, bostäder	57 324	57 324
Hyrer, lokaler	240 300	233 736
Hyrer, garage	24 480	23 340
Hyrer- och avgiftsbortfall, garage	-3 300	-1 420
Summa nettoomsättning	923 856	909 085

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	24 180	24 180
Övriga ersättningar	6 274	3 332
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-3
Övriga rörelseintäkter	241	120
Summa övriga rörelseintäkter	30 692	27 629

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-1 703 058	0
Reparationer	-40 156	-14 019
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-38 487	-39 746
Försäkringspremier	-16 782	-16 148
Kabel- och digital-TV	-23 943	-24 797
Återbäring från Riksbyggen	2 300	2 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 744	-38 550
Obligatoriska besiktningar	-24 358	0
Förbrukningsinventarier	-2 115	-10 729
Vatten	-47 668	-43 976
Fastighetsel	-20 401	-15 842
Uppvärmning	-171 417	-169 448
Sophantering och återvinning	-27 741	-25 320
Förvaltningsarvode drift	-8 023	-2 794
Summa driftskostnader	-2 128 593	-399 270

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-191 604	-187 375
Arvode, yrkesrevisor	-8 438	-11 738
Övriga förvaltningskostnader	-1 754	-3 234
Kreditupplysningar	-231	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 796	-3 808
Kontorsmateriel	0	-1 050
Telefon och porto	-7 298	-5 000
Medlems- och föreningsavgifter	-588	-588
Bankkostnader	-2 190	-1 550
Övriga externa kostnader	0	-700
Summa övriga externa kostnader	-217 898	-215 044

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-12 860	-12 860
Avskrivningar tillkommande utgifter	-47 500	-47 500
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-60 360	-60 360

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	8 831	0
Övriga ränteintäkter	147	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8 978	0

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-58 422	-27 459
Övriga finansiella kostnader	-16 575	-1 058
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-74 997	-28 516

Not 9 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	643 000	643 000
Tillkommande utgifter	2 219 110	2 219 110
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 862 110	2 862 110

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-607 363	-594 503
Tillkommande utgifter	-1 031 610	-984 110
	-1 638 973	-1 578 613

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-12 860	-12 860
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-47 500	-47 500
	-60 360	-60 360

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-1 699 333 -1 638 973

Restvärde enligt plan vid årets slut

1 162 777 1 223 137

Varav

Byggnader	22 777	35 637
Tillkommande utgifter	1 140 000	1 187 500

Taxeringsvärden

Bostäder	10 186 000	9 610 000
Lokaler	1 874 000	1 932 000

Totalt taxeringsvärde

12 060 000 11 542 000

varav byggnader

8 256 000 7 132 000

varav mark

3 804 000 4 410 000

Not 10 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	15 182	13 923
Skattekonto	143 959	125 010
Övriga kortfristiga fordringar	0	60
Summa övriga fordringar	159 141	138 993

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	18 523	16 782
Förutbetalt förvaltningsarvode	47 901	47 901
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 943	5 967
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 498	1 123
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	73 864	71 772

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	3 275 875	1 906 250
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-	-1 093 750
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-49 000	-32 500
Långfristig skuld vid årets slut	3 226 875	780 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,14%	2022-08-25	687 500	-687 500	0	0
SWEDBANK	1,14%	2023-03-28	418 750	-415 625	3 125	0
SWEDBANK	3,91%	2024-08-23	0	2 503 125	7 250	2 495 875
SWEDBANK	1,14%	2024-09-25	800 000	0	20 000	780 000
Summa			1 906 250	1 400 000	30 375	3 275 875

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 49 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 196 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 3 030 875 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 13 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	93 148	69 572
Ej reskontraförda leverantörsskulder	191 245	0
Summa leverantörsskulder	284 393	69 572

Not 14 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	611	611
Övriga skulder	2 682	0
Skuld för moms	320	320
Summa övriga skulder	3 613	931

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	2 962	4 016
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	7 427	0
Upplupna elkostnader	2 474	1 997
Upplupna värmekostnader	28 804	27 548
Upplupna revisionsarvoden	8 700	8 700
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 480	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	79 361	75 017
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	138 208	117 278

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	3 300 000	2 540 000
Eget innehav	187 200	187 200



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Magnus Waxegård

Marcus Syrjäläinen

Tim Salomonsson

Henrik Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Faktor AB, Ystad 2023-

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557488605693

Dokument

Årsredovisning 2022 Brf Bellis

Huvuddokument

23 sidor

Startades 2023-03-09 13:18:45 CET (+0100) av Charlotte Andersson (CA)

Färdigställt 2023-03-13 14:48:13 CET (+0100)

Initierare

Charlotte Andersson (CA)

Riksbyggen

charlotte.andersson@riksbyggen.se

Signerande parter

Magnus Waxegård (MW)

magnus_waxegard@hotmail.com



BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAGNUS WAXEGÅRD"

Signerade 2023-03-09 17:06:16 CET (+0100)

Marcus Syrjäläinen (MS)

macke__85@hotmail.com



BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARCUS SYRJÄLÄINEN"

Signerade 2023-03-09 18:02:25 CET (+0100)

Tim Salomonsson (TS)

tsalomonsson11@gmail.com



BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Tim Thomas Salomonsson"

Signerade 2023-03-09 13:30:15 CET (+0100)

Henrik Andersson (HA)

Personnummer 198106194072

henrik.x.andersson@riksbyggen.se



BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HENRIK ANDERSSON"

Signerade 2023-03-10 14:57:19 CET (+0100)

Håkan Ekstrand (HE)

hakan.ekstrand@faktor.se



Verifikat

Transaktion 09222115557488605693



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål
Håkan Andreas Ekstrand"*

Signerade 2023-03-13 14:48:13 CET (+0100)

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 förutbetalad 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 förutbetalad 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 20,6 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.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Bellis

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening Bellis
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

