

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Härden i Växjö
Org nr: 769623-1435



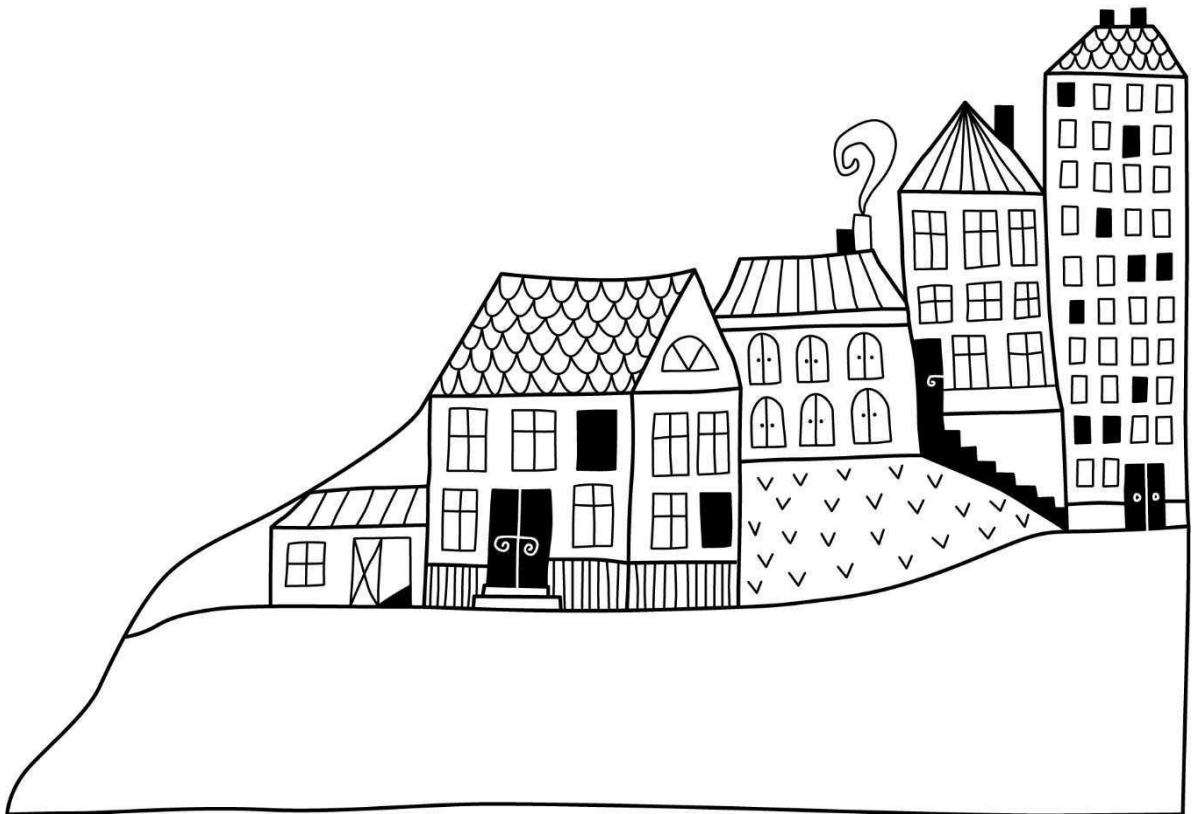
Tänk på att spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning eller kontakt med din bank

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Härden i Växjö får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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 2011-05-12. Nuvarande stadgar registrerades 2018-11-16.

Föreningen har sitt säte i Växjö kommun.

Årets resultat är 538 tkr sämre än föregående år. De största förändringen beror på att man utfört mer planerat underhåll jf med fg år samt att man under året har fått en hyresrätt uppsagd (ska försäljas 2024) med bortfall av hyresintäkter som följd. Utöver detta har alla taxebundna driftkostnader ökat enligt nedan jf fg år.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat med 452 tkr jf fg år, där underhåll utgör 523 tkr. Under året har även kostnad för snö- och halkbekämpning, fastighetsel, uppvärmning, vatten och sophantering ökat. Personalkostnaderna är enligt stämmobeslut. Räntekostnaderna är i nivå med fg år trots högre ränteläge. Under fg år extraamorterade föreningen av ett lån på 1,6 milj och därav ingen ökad kostnad.

Årets resultat jämfört med budget avviker med -164 tkr. Avvikelsen beror främst på att uppsägning av hyresrätt skett och bortfall av hyresintäkter på 86 tkr, men även på ökade driftkostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår har under året förändrats från 198 % till 14 %.

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 198 % till 147 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 431 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 45 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheternas Växjö Stolphålet 1, Fornlämningen 1 och Härden 9 i Växjö kommun med därpå uppförda 8 st byggnader med 32 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2005. Fastighetens adress är Olsvägen 1-5, 7, 59 och 61 i Växjö.

Föreningen äger sin egen tomtmark och har del i samfällighet.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	12
3 rum och kök	20
Summa	32

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	32

Bostäder hyresrätt	123 m ²
Bostäder bostadsrätt	1 908 m ²
Total bostadsarea*	2 031 m ²

*Bostadsarea korrigerad enligt ekonomisk plan samt fastighetsdeklaration 2022.

Årets taxeringsvärde	37 113 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	37 113 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
El (förbrukning)	Bixia
Fastighetsförsäkring	Folksam
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetskötsel	Riksbyggen
Återvinning	Stena Recycling AB
El (nät)	VEAB
Fjärrvärme	VEAB
Vatten	Växjö kommun
Avfallshantering	SSAM AB

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 106 tkr och planerat underhåll för 524 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2023 och visar på ett underhållsbehov på 22 248 tkr för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 742 tkr (365 kr/kvm), då hänsyn inte tagits till fondsaldo. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 683 tkr eller 336 kr/kvm, då hänsyn till fondsaldo tagits. Styrelsens intentioner är att kunna sätta av enligt underhållsplanen.

Underhållsplanen är uppdaterad till 2023 års prisnivå.

Vid bokföringsårets ingång har Brf Härden totalt avsatt 1 751 tkr för föreningens kommande underhåll till underhållsfonden. Avsättning har skett enligt budget 2024 och prognos 2023 med ytterligare 683 tkr. Under året har 524 tkr tagits i anspråk av underhållsfonden. Vid bokföringsårets slut uppgick den totala underhållsfonden till 1 910 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Målning	2013	Fönster och gemensamma förråd
Målning	2015	Målning loftgångar
Målning	2016	Målning av balkongräcken mm
Värmesystem	2017	Byte av fjärrvärmväxlare Målning fönster och fasad
Målning	2018	
Installationer	2019	Byte av låssystem Målning fönster samt
Huskropp utvändigt	2020	balkongdörrar bak, gavlar mm
Garage- och p-platser	2021	Komplettering armaturer och belysning
Installationer	2022	Byte rörelsevakter trappor
Marktytor	2022	Borttag häck och nyplantering

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder, uppfräschning av 1 st hyresrätt inför försäljning	52 250
Installationer, byte av stolparmaturer	135 430
Huskropp utvändigt, behandling fasader, byte panel förråd samt målning, reparation av trappor	336 022
	<u>523 702</u>

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emma Eklund	Ordförande	2024
Ann-Christin Alhem (avgått per 2024-01-25)	Vice ordförande	2024
Erik Åman	Ledamot	2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jasmine Zogaj Eriksson	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB, Växjö	Auktoriserad revisor	2024

Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Katalin Seiner	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En hyresgäst har sagt upp sin hyresrätt och därmed kan föreningen sälja denna kommande räkenskapsår. Likvid från försäljningen kommer troligen att användas för att amortera av på föreningens lån.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 42 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 42 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-04-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjd årsavgift med 7% fr o m 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 925 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

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

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade, förutom två st som är upplåtna som hyresrätter (oför fg år). En hyresrätt är uppsagd 2023 och försäljning kommer troligtvis slutföras 2024. Detta innebär ett "dolt" kapital för föreningen, som kan nyttjas vartefter uppsägning sker då tanken är att försälja och upplåta dessa vartefter.

Förklaring till årets förlust

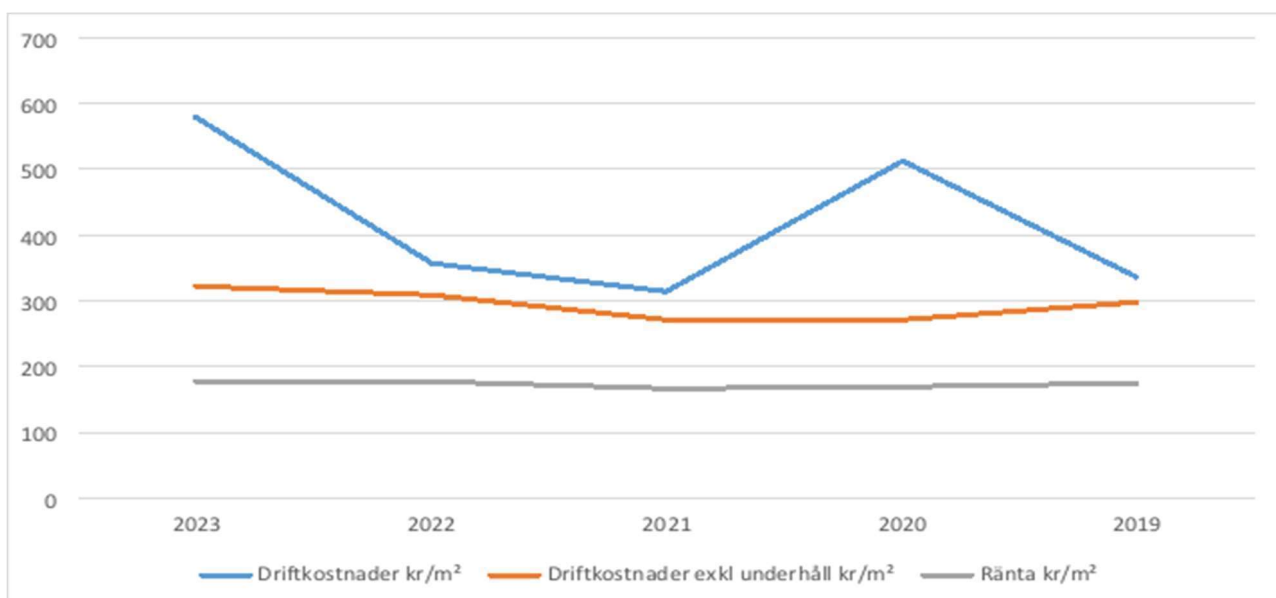
Föreningen har låtit utföra planerat underhåll med 524 tkr under räkenskapsåret, vilket ger ett minus resultat.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	1 849	1 931	1 907	1 841	1 839
Rörelsens intäkter	1 856	1 938	1 927	1 852	1 852
Resultat efter finansiella poster*	-386	151	284	-211	163
Årets resultat	-386	151	284	-211	160
Resultat exkl avskrivningar	45	582	715	220	590
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-638	-52	56	-476	372
Balansomslutning	34 635	35 450	37 332	37 531	38 306
Årets kassaflöde	-438	-1 467	298	-353	52
Soliditet %*	51	51	47	47	46
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	14	198	63	40	368
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	147	198	359	347	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	91	90	91	91
Avgifts- hyresbortfall %	0	0	0	0	0
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	925	925	914	879	879
Driftkostnader kr/kvm	579	357	313	512	333
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	321	308	271	269	296
Energikostnad kr/kvm*	154	147	144	140	132
Underhållsfond kr/kvm	940	862	550	267	167
Reservering till underhållsfond kr/kvm	336	312	324	343	107
Sparande kr/kvm*	280	335	394	351	328
Ränta kr/kvm	176	176	165	168	173
Skuldsättning kr/kvm*	8 215	8 441	9 461	9 702	9 957
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 745	8 985	10 071	10 343	10 615
Räntekänslighet %*	9,5	9,7	11,0	11,7	12,1

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	17 846 000	1 411 000	1 750 795	-3 243 297	151 271
Disposition enl. årsstämmbeslut				151 271	-151 271
Reservering underhållsfond			683 000	-683 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-523 702	523 702	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0			
Årets resultat					-386 271
Vid årets slut	17 846 000	1 411 000	1 910 093	-3 251 324	-386 271

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 092 026
Årets resultat	-386 271
Årets fondreservering enligt stadgarna	-683 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	523 702
Summa	-3 637 595

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-3 637 595**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 848 825	1 931 382
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 483	6 894
Summa rörelseintäkter		1 856 308	1 938 276
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 176 556	-724 615
Övriga externa kostnader	Not 5	-239 151	-232 227
Personalkostnader	Not 6	-59 139	-59 139
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-430 916	-430 916
Summa rörelsekostnader		-1 905 761	-1 446 897
Rörelseresultat		-49 454	491 379
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	23 068	17 793
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-359 886	-357 901
Summa finansiella poster		-336 818	-340 108
Resultat efter finansiella poster		-386 271	151 271
Årets resultat		-386 271	151 271

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	33 339 593	33 770 508
Summa materiella anläggningstillgångar		33 339 593	33 770 508
Summa anläggningstillgångar		33 339 593	33 770 508
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 400	547
Övriga fordringar	Not 11	373	183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	107 666	58 938
Summa kortfristiga fordringar		113 439	59 668
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 182 347	1 620 247
Summa kassa och bank		1 182 347	1 620 247
Summa omsättningstillgångar		1 295 786	1 679 915
Summa tillgångar		34 635 379	35 450 423

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 257 000	19 257 000
Fond för yttre underhåll		1 910 093	1 750 795
Summa bundet eget kapital		21 167 093	21 007 795
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 251 324	-3 243 297
Årets resultat		-386 271	151 271
Summa fritt eget kapital		-3 637 595	-3 092 026
Summa eget kapital		17 529 498	17 915 769
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	7 600 900	16 685 100
Summa långfristiga skulder		7 600 900	16 685 100
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	9 084 200	459 200
Leverantörsskulder	Not 15	100 837	48 438
Skatteskulder	Not 16	99 456	95 296
Övriga skulder	Not 17	0	27 639
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	220 488	218 981
Summa kortfristiga skulder		9 504 981	849 554
Summa eget kapital och skulder		34 635 379	35 450 423

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-386 271	151 271
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	430 916	430 916
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Skatt som belastar årets resultat	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	44 644	582 187
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-53 771	-16 462
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	30 427	37 404
Kassaflöde från den löpande verksamheten	21 300	603 128
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld till kreditinstitut	-459 200	-2 070 430
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-459 200	-2 070 430
Årets kassaflöde	-437 900	-1 467 302
Likvidamedel vid årets början	1 620 247	3 087 549
Likvidamedel vid årets slut	1 182 347	1 620 247

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	80

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 764 072	1 764 072
Hyror, bostäder (2023 lägre intäkt pga uppsagd hyresrätt som ska försäljas 2024)	84 753	167 310
Summa nettoomsättning	1 848 825	1 931 382

I föreningens årsavgift ingår vatten, värme samt bostadsrättstillägg. Tillgång till 1 st parkering ingår. Hushållsel och hemförsäkring får boende själv stå för.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	2 279	6 000
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-6
Erhållna statliga bidrag (2023 avser elstöd)	5 028	0
Övriga rörelseintäkter	180	900
Summa övriga rörelseintäkter	7 483	6 894

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-523 702	-98 307
Reparationer	-106 110	-68 005
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-50 848	-48 608
Samfällighetsavgifter	-17 600	-17 600
Försäkringspremier	-27 967	-24 973
Obligatoriska besiktningar (2022 avser OVK samt taköversyn)	-1 769	-43 175
Snö- och halkbekämpning	-36 961	-23 811
Drift och förbrukning, övrigt	0	-144
Förbrukningsinventarier	-1 379	-102
Fordons- och maskinkostnader	0	-737
Vatten	-94 578	-89 037
Fastighetsel	-24 220	-21 894
Uppvärmning	-194 860	-188 459
Sophantering och återvinning	-84 317	-79 164
Förvaltningsarvode drift (2022 avser extratjänster kärltvätt o beskärning träd)	-12 265	-20 600
Summa driftskostnader	-1 176 556	-724 615

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration (inkl indexering enl avtal)	-215 946	-205 743
Arvode, yrkesrevisor	-14 026	-12 637
Övriga förvaltningskostnader	-1 239	0
Kreditupplysningar	-752	-1 721
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 363	-6 965
Representation	0	-380
Kontorsmateriel	-2 681	-2 681
Serviceavgifter	-144	0
Bankkostnader	-2 000	-2 100
Summa övriga externa kostnader	-239 151	-232 227

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-45 000	-45 000
Sociala kostnader	-14 139	-14 139
Summa personalkostnader	-59 139	-59 139

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-430 916	-430 916
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-430 916	-430 916

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	222	4 105
Ränteintäkter från likviditetsplacering	22 647	13 552
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	192	136
Övriga ränteintäkter	7	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	23 068	17 793

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-357 382	-357 222
Övriga räntekostnader	-2 504	-679
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-359 886	-357 901

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	32 821 400	32 821 400
Mark	5 078 600	5 078 600
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	37 900 000	37 900 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-4 128 492	-3 698 576
	-4 128 492	-3 698 576

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-430 916	-430 916
	-430 916	-430 916

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-4 559 408	-4 129 492
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	33 339 592	33 770 508
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	28 260 992	28 691 908
Mark	5 078 600	5 078 600

Taxeringsvärden

Bostäder	37 113 000	37 113 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	37 113 000	37 113 000
--	-------------------	-------------------

varav byggnader

	30 000 000	30 000 000
--	------------	------------

varav mark

	7 113 000	7 113 000
--	-----------	-----------

Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	373	183
Summa övriga fordringar	373	183

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	33 559	27 967
Förutbetalt förvaltningsarvode	56 507	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 600	30 971
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	107 666	58 938

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	823 625	1 300 978
Transaktionskonto	358 722	319 269
Summa kassa och bank	1 182 347	1 620 247

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	16 685 100	17 144 300
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-459 200	-459 200
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 625 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	7 600 900	16 685 100

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,02%	2024-09-30	8 625 000,00	0,00	0,00	8 625 000,00
STADSHYPOTEK	3,66%	2025-06-30	2 519 300,00	0,00	39 200,00	2 480 100,00
STADSHYPOTEK	1,57%	2026-09-30	6 000 000,00	0,00	420 000,00	5 580 000,00
Summa			17 144 300,00	0,00	459 200,00	16 685 100,00

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 1 st lån om 8 625 000 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 lånen under kommande år.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 459 200 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 836 800 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 14 389 100 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	46 102	44 383
Ej reskontraförda leverantörsskulder	54 735	4 055
Summa leverantörsskulder	100 837	48 438

Not 16 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	99 456	95 296
Summa skatteskulder	99 456	95 296

Not 17 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	0	27 639
Summa övriga skulder	0	27 639

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	15 129	15 368
Upplupna driftskostnader	17 075	11 419
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 980	0
Upplupna elkostnader	2 447	4 296
Upplupna värmekostnader	26 873	23 932
Upplupna kostnader för renhållning	2 990	2 817
Upplupna revisionsarvoden	13 519	12 618
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 325	2 888
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	136 150	145 644
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	220 488	218 981

Not 19 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	22 962 000	22 962 000

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Emma Eklund, ordförande

Ann-Christin Alhem (avgång per 2024-01-25)

Erik Åman

Vår revisionsberättelse har lämnats datum enl digital signatur

Ernst & Young AB

Michaela Karlsson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557516946488

Dokument

211347 ÅR 2023

Huvuddokument

20 sidor

Startades 2024-05-07 12:12:16 CEST (+0200) av Caroline

Nyd (CN)

Färdigställt 2024-05-07 15:50:24 CEST (+0200)

211347 Bilagor 2023

Bilaga 1

5 sidor

Sammanfogad med huvuddokumentet

Bifogad av Caroline Nyd (CN)

Initierare

Caroline Nyd (CN)

Riksbyggen

caroline.nyd@riksbyggen.se

Signerare

Emma Eklund (EE)

emma77eklund@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"EMMA EKLUND"

Signerade 2024-05-07 12:18:13 CEST (+0200)

Michaela Karlsson (MK)

Michaela.Karlsson@se.ey.com

Signerade 2024-05-07 15:50:24 CEST (+0200)

Erik åman (Eå)

erik.aman@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK
ÅMAN"

Signerade 2024-05-07 12:14:29 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516946488

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 Riksbyggens Brf Härden i Växjö, org.nr 769623-1435

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Härden i Växjö för räkenskapsår 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 2023 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 för föreningen.

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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 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 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 av Riksbyggens Brf Härden i Växjö för år 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 fortlopande 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 tryggt 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Växjö, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Michaela Karlsson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Verifikat

Transaktion 09222115557516945420

Dokument

211347 RB 2024

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2024-05-07 12:00:45 CEST (+0200) av Caroline Nyd (CN)

Färdigställt 2024-05-07 15:51:20 CEST (+0200)

Initierare

Caroline Nyd (CN)

Riksbyggen

caroline.nyd@riksbyggen.se

Signerare

Michaela Karlsson (MK)

Michaela.Karlsson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MICHAELA KARLSSON"

Signerade 2024-05-07 15:51:20 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 innehåsa 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, fastighetservice 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, driftkostnader, 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 planerliga 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 Härden i Växjö

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Härden i Växjö i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

