

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Brf Hattmakaren i Strömstad
Org nr: 716444-6812





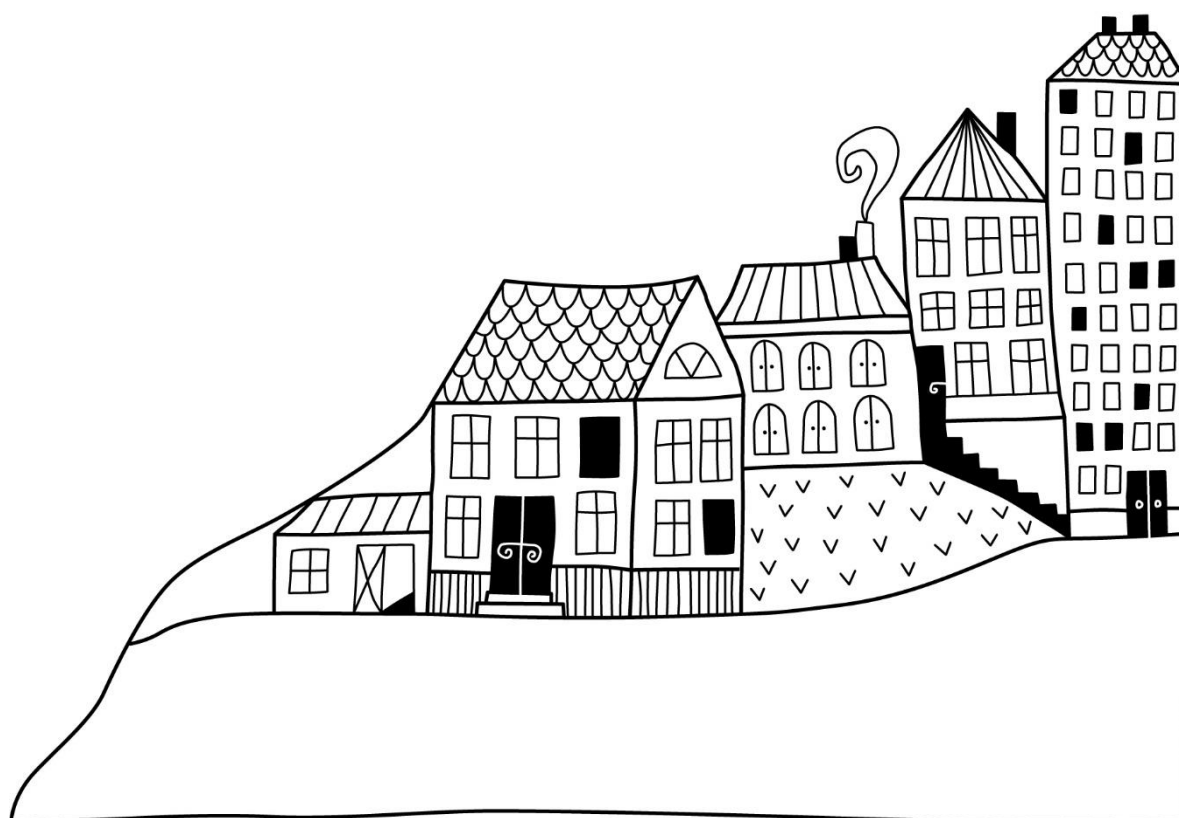
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hattmakaren i
Strömstad får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
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 12 493 822 kr.

Föreningen har sitt säte i Strömstads kommun.

Årets resultat uppgår till -31 tkr (fg år -1 135 tkr)

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år, främst på grund av lägre kostnader på reparationer och underhåll.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 34% till 159%.

I resultatet ingår avskrivningar med 573 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 543 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hattmakareplatsen 11 i Strömstad kommun. På fastigheten finns byggnader med 71 lägenheter samt en lokal uppförda. Byggnaderna är uppförda 1992. Fastigheternas adress är Hattmakaregatan och Målaregatan i Strömstad.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam med Proinova som försäkringsmäklare. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
15	35	21	71

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	57	61

Total tomtarea	38 851 m ²
Total bostadsarea	6 055 m ²
Total lokalarea	20 m ²

Årets taxeringsvärde	93 520 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	93 520 000 kr



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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Bohus-Älvsborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Förvaltning	Riksbyggen
El	Bixia
Kabel-TV	Telia
Parkeringsövervakning	Safekeeper
Passersystem	Currentcity Technology 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 1 814 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 2023-09-29 och visar på ett underhållsbehov på 53 134 tkr för de närmaste trettio åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 363 tkr. Budgeterad avsättning för kommande verksamhetsår uppgår till 1 541 tkr vilket motsvarar 254 kr/m². Genomsnittligt underhållsbehov de närmaste åren utgör 292kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Lekplats	2013
Garageportar	2013
Målningsarbeten	2016
Fasadarbeten	2017, 2018
Byte värmepump	2019
Målning, plåtarbete, dörrar	2019
Installationer, byte värmepumpar	2020
Huskropp utvändigt, målning, plåtarbete, tak	2020
Gemensamma utrymmen, väggar soprum	2021
Värmepannor	2021
Målning	2021
Dränering och byte av trall	2021
Installationer	2022
Huskropp utvändigt, målning och tak	2022
Markytor	2022
Garage och p-platser	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder, kylskåp	8 863
Gemensamma utrymmen, förrådsdörrar	38 382
Installationer, värmepannor	226 316
Huskropp utvändigt, målning och plåtarbeten	1 507 812
Garage och p-platser, byte av garageport	32 859

Planerat underhåll

	År
Värmepannor	2024
Fönster, värmepannor, betongpannor, asfaltering, skorstenar, ventilationshuvar	2025-2027



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christoffer Andersson	Ordförande	2024
Emma Knutsson	Sekreterare	2025
Anne-Kristin Eronen	Vice ordförande	2025
Anders Lindqvist	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karl-Sverre Hofso	Suppleant	2024
Thomas Haush	Suppleant	2025
Torie Johansson	Suppleant	2025
Marie Naeslund	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorscentrum i Skövde AB, Huvudansvarig Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	2024
Johan Forsner	Förtroendevald revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Else-Berit Fosdahl	2024
Magnus Hellman	2024
Jan Eliassen	2024

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 103 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 102 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 2 %.

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

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 885 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.

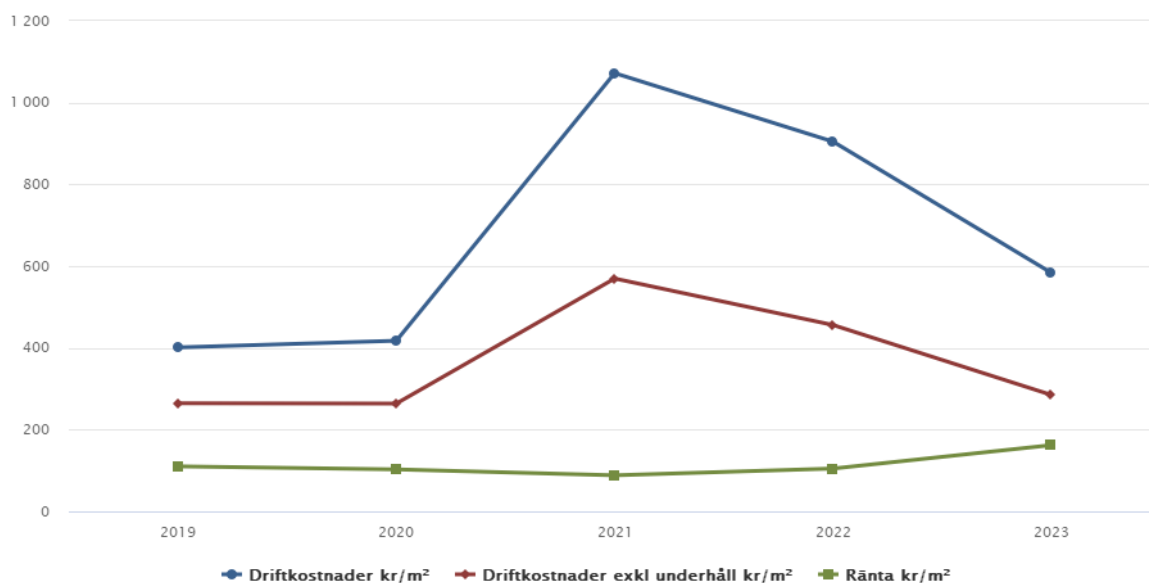
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 635 971	5 501 956	5 509 304	5 508 109	5 514 436
Resultat efter finansiella poster	-30 697	-1 134 959	-642 573	1 111 553	1 257 450
Balansomslutning	45 432 275	46 230 879	49 657 846	49 943 797	49 705 758
Soliditet %	17	17	18	19	17
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	163	177	205	323	314
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	163	34	36	-	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	93	84	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	888	871	-	-	-
Energikostnad kr/kvm	96	98	-	-	-
Sparande kr/kvm	359	353	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm	6 053	6 191	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 073	6 191	-	-	-
Räntekänslighet %	6,8	7,1	-	-	-



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.

Upplysning vid förlust

För verksamhetsåret 2023 visar föreningens resultat på - 30 697 kr. Trots detta visar föreningen på ett positivt kassaflöde.

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	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	7 100	0	0	6 918 148	1 907 844	-1 134 959
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 134 959	1 134 959
Reservering underhållsfond				1 363 000	-1 363 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 814 232	1 814 232	
Årets resultat						-30 697
Vid årets slut	7 100	0	0	6 466 916	1 224 117	-30 697

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	772 885
Årets resultat	-30 697
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 363 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 814 232
Summa	1 193 420

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 193 420**

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	5 635 971	5 501 956
Övriga rörelseintäkter	Not 3	190 462	796 718
Summa rörelseintäkter		5 826 433	6 298 674
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 545 484	-5 496 030
Övriga externa kostnader	Not 5	-736 355	-712 251
Personalkostnader	Not 6	-66 959	-65 389
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-573 354	-552 934
Summa rörelsekostnader		-4 922 152	-6 826 605
Rörelseresultat		904 282	-527 931
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 130	10 224
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	47 258	19 617
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-984 367	-636 869
Summa finansiella poster		-934 979	-607 028
Resultat efter finansiella poster		-30 697	-1 134 959
Årets resultat		-30 697	-1 134 959



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	41 986 451	42 494 301
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	164 288	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	228 178
Summa materiella anläggningstillgångar		42 150 739	42 722 479
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	106 500	106 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		106 500	106 500
Summa anläggningstillgångar		42 257 239	42 828 979
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	84 771
Övriga fordringar	Not 14	20 176	14 489
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	312 482	1 253 195
Summa kortfristiga fordringar		332 658	1 352 455
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 004 490	2 049 445
Summa kassa och bank		3 004 490	2 049 445
Summa omsättningstillgångar		3 337 148	3 401 900
Summa tillgångar		45 594 387	46 230 879



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	7 100	7 100	
Fond för yttre underhåll	6 466 915	6 918 148	
Summa bundet eget kapital	6 474 015	6 925 248	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 224 118	1 907 844	
Årets resultat	-30 697	-1 134 959	
Summa fritt eget kapital	1 193 420	772 885	
Summa eget kapital	7 667 435	7 698 133	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	35 773 259	28 387 862
Summa långfristiga skulder		35 773 259	28 387 862
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 001 344	9 221 415
Leverantörsskulder		305 262	194 675
Skatteskulder		45 266	31 446
Övriga skulder	Not 18	85 679	84 378
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	716 142	612 970
Summa kortfristiga skulder		2 153 693	10 144 884
Summa eget kapital och skulder		45 594 387	46 230 879



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-30 697	-1 134 959
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	573 354	552 934
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	542 657	-582 025
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	1 019 797	803 151
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	228 880	-1 248 998
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 791 334	-1 027 873
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	-1 615	0
Investeringar i inventarier	0	0
Investeringar i pågående byggnation	0	-228 178
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 615	-228 177
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-834 674	-1 043 010
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-834 674	-1 043 010
Årets kassaflöde	955 046	-2 299 061
Likvidamedel vid årets början	2 049 444	4 348 505
Likvidamedel vid årets slut	3 004 490	2 049 444

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	90
Inventarier, laddstolpar	Linjär	10
Markanläggning, parkering	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 359 620	5 254 428
Hyror, lokaler	51 684	49 692
Hyror, garage	204 300	204 300
Hyror, p-platser	2 160	2 160
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-33 180	-44 960
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 440	-1 440
Vattenavgifter	37 776	37 776
Elavgifter	15 051	0
Summa nettoomsättning	5 635 971	5 501 956

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Övriga ersättningar, pant- och överlåtelseavgifter	16 083	14 191
Övriga rörelseintäkter	141 520	3 337
Försäkringsersättningar	32 859	779 190
Summa övriga rörelseintäkter	190 462	796 718

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Underhåll	-1 814 232	-2 725 978
Reparationer	-106 306	-1 146 436
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-395 758	-392 486
Försäkringspremier	-66 675	-59 531
Kabel- och digital-TV	-256 817	-255 573
Återbäring från Riksbyggen	6 600	7 000
Obligatoriska besiktningar	-85 750	0
Bevakningskostnader	-75 246	-76 748
Snö- och halkbekämpning	-10 725	0
Statuskontroll	0	-102 241
Förbrukningsinventarier	-26 430	-10 970
Fordons- och maskinkostnader	-4 448	-75
Vatten	-519 904	-532 373
Fastighetsel	-61 496	-63 336
Sophantering och återvinning	-107 331	-105 941
Förvaltningsarvode drift	-20 964	-31 343
Summa driftskostnader	-3 545 484	-5 496 030



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-618 456	-599 064
Arvode, yrkesrevisorer	-14 484	-21 578
Övriga förvaltningskostnader	-7 660	-35 263
Kreditupplysningar	-26 358	-37 327
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 831	-11 351
Kontorsmateriel	-310	-820
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-49 052	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 337	-3 337
Bankkostnader	-3 066	-2 712
Övriga externa kostnader	-800	-800
Summa övriga externa kostnader	-736 355	-712 251

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-40 000	-40 000
Sammanträdesarvoden	-12 000	-10 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-900
Sociala kostnader	-14 959	-13 989
Summa personalkostnader	-66 959	-65 389

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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-552 934	-552 934
Avskrivning Markanläggningar	-2 166	0
Avskrivning Inventarier	-18 254	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-573 354	-552 934

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntetäckter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	2 130	10 224
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 130	10 224



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	393	2 030
Ränteintäkter från likviditetsplacering	46 559	17 541
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	54	28
Övriga ränteintäkter	252	18
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	47 258	19 617

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-984 367	-636 869
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-984 367	-636 869

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	42 023 000	42 023 000
Mark	9 395 115	9 395 115
Årets anskaffningar		
Markanläggning, parkering	47 250	0
	51 465 365	51 418 115
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	51 465 365	51 418 115

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-8 923 813	-8 370 879
	-8 923 813	-8 370 879
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-552 934	-552 934
Årets avskrivning markanläggning	-2 166	
	-555 100	-552 934
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 478 913	-8 923 813
Restvärde enligt plan vid årets slut	41 986 452	42 494 302

Varav

Byggnader	32 591 337	33 099 187
Mark	9 395 115	9 395 115

Taxeringsvärden

Bostäder	31 000 000	31 000 000
Lokaler	2 218 000	2 218 000
Småhus	60 302 000	60 302 000

Not 12 Inventarier
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier	0	0
Årets anskaffningar		
Omklassificering från pågående ny- och ombyggnation, Inventarier, Laddstolpar	182 542	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	182 542	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier	0	0
	0	0
Årets avskrivningar		
Laddstolpar	-18 254	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-18 254	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	164 288	0
Varav		
Laddstolpar	164 288	0

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	106 500	106 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	106 500	106 500

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	14 926	14 489
Momsfordringar	5 250	0
Summa övriga fordringar	20 176	14 489

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	80 010	66 675
Förutbetalda driftkostnader	13 299	12 118
Förutbetalt förvaltningsarvode	161 152	149 766
Förutbetald kabel-tv-avgift	42 971	42 596
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 051	982 041
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	312 482	1 253 195



Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	689	1 089
Bankmedel	2 574 832	1 628 273
Transaktionskonto	428 969	420 083
Summa kassa och bank	3 004 490	2 049 445

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	36 774 603	37 609 277
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 001 344	-1 001 344
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-8 220 071
Långfristig skuld vid årets slut	35 773 259	28 387 862

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,97%	2025-08-15	14 710 593,00	0,00	168 000,00	14 542 593,00
SWEDBANK	4,02%	2026-03-25	8 220 071,00	0,00	500 010,00	7 720 061,00
SWEDBANK	3,90%	2027-09-24	14 678 613,00	0,00	166 664,00	14 511 949,00
Summa			37 609 277,00	0,00	834 674,00	36 774 603,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 001 344 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Lån som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen uppgår till 32 769 227 kr

Not 18 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	35 680	37 296
Mottagna depositioner	17 022	17 022
Skuld sociala avgifter och skatter	30 559	30 060
Avräkning hyror och avgifter	1 458	0
Summa övriga skulder	84 719	84 378



Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	103 231	48 378
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	210 917	30 860
Upplupna elkostnader	8 088	10 255
Upplupna revisionsarvoden	0	3 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	319	102 241
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	393 587	417 485
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	716 142	612 970

Not Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	69 666 000	69 666 000



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Christoffer Andersson

Emma Knutsson

Anne-Kristin Eronen

Anders Lindqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats

Revisorscentrum i Skövde AB
Auktoriserad revisor, Anders Karlsson

Johan Forsner
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557514214650

Dokument

Årsredovisning 2023 Hattmakaren uppd
Huvuddokument
27 sidor
Startades 2024-04-02 10:11:27 CEST (+0200) av Jessica
Hansson (JH)
Färdigställt 2024-04-15 15:32:58 CEST (+0200)

Initierare

Jessica Hansson (JH)
Riksbyggen
jessica.hansson@riksbyggen.se

Signerare

Christoffer Andersson (CA)
toffe@ippe.biz



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTOFFER HOLM ANDERSSON"
Signerade 2024-04-03 14:05:54 CEST (+0200)

Emma Knutsson (EK)
knutsson.emma@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Emma Linnéa Kristina Knutsson"
Signerade 2024-04-03 20:42:42 CEST (+0200)

Anne-Kristin Eronen (AE)
akrisero@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNE-KRISTIN ERONEN"
Signerade 2024-04-02 12:02:46 CEST (+0200)

Anders Lindqvist (AL)
anders.lindqvist@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS LINDQVIST"
Signerade 2024-04-03 14:15:31 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557514214650

Johan Forsner (JF)
jforsner@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN FORSNER"
Signerade 2024-04-04 20:41:30 CEST (+0200)*

Anders Karlsson (AK)
anders@revisorscentrum.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS KARLSSON"
Signerade 2024-04-15 15:32:58 CEST (+0200)*

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Hattmakaren i Strömstad

Org.nr 716444-6812

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Hattmakaren i Strömstad för år 2023.

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 och kassaflöde 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 god revisionsd i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund

av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi

måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Hattmakaren i Strömstad för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande

om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 den auktoriserade revisorn 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Skövde och Strömstad den dag som framgår av elektronisk signatur

Revisorscentrum i Skövde AB

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Johan Forsner
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANDERS KARLSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: c36bcbf1b2b1deb9b54e031d4ff5169a4b49xxx

IP: 37.123.xxx.xxx

2024-04-15 13:33:39 UTC



JOHAN FORSNER

Förtroendevald revisor

Serienummer: 7edde5610725e86ce2d07f1fb5da9ce940dfxxx

IP: 77.16.xxx.xxx

2024-04-17 12:44:26 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Brf Hattmakaren i Strömstad

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Hattmakaren i Strömstad 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

