

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Norra Missionen
Org nr: 769635-2561



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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Norra Missionen 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 har sitt säte i Tranås Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-09-07. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-05-08 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-18.

Föreningen äger 100% i garagebolaget NM i Tranås Fastigheter AB, 559160-3518.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre räntekostnader.

Driftkostnaderna i föreningen är jämförbara med föregående år. Räntekostnaderna har ökat p.g.a. två omsatta lån till högre ränta. Föreningen har amorterat 662 tkr.

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

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 294% till 321%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 917 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 646 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Upplysning vid förlust

Föreningens negativa resultat beror på höga avskrivningar och räntor. Ett positivt kassaflöde finns från den löpande verksamheten och investeringsverksamheten samtidigt som amortering skett.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Norra Missionen 1 i Tranås Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 66 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2020 och inflyttning skedde maj-juni 2020. Fastighetens adress är Nygatan 9-11 och Östra Järnvägsgatan 2-4.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.



Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
4	18	34	9	1	66

Dessutom tillkommer:

Garage	MC-platser
39	3

Total tomtarea 2 367 m²

Total bostadsarea 5 272 m²

Garagelokaler 600 m²

Årets taxeringsvärde 91 736 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 91 736 000 kr

Föreningen har följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
HSB Göta Service	Fastighetsservice
Optimera Svenska AB	Serviceavtal dörrautomatik
Hörmann Svenska AB	Serviceavtal portar
Schindler Hiss	Jourabonnemang hiss
Dekra AB	Hissbesiktning
Tranås Energi	Fjärrvärme och elnät
Bixia	Elhandel
Tele2	Bredband/telefoni
Tranås Energi	Vatten, renhållning

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 30 tkr och planerat underhåll för 41 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningen har beställt en underhållsplan av Riksbyggen. Avsättning till underhållsfonden har gjorts med 210 tkr för året. Avsättningsbeloppet är hämtat från ekonomisk plan och budget.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	År
Gemensamma utrymmen; energieffektivisering belysning	2022
Installationer; filterbyten ventilationsaggregat	2022

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
OVK Obligatorisk ventilationskontroll	36 670
Genomgång samtliga lägenheters radiatorer	4 312

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gustaf Hjelm	Ordförande	2024
Carina Hjelm	Sekreterare	2024
Carl Johan Rösiö	Vice ordförande	2024
Helena Gustafsson	Ledamot	2024
Per-Åke Bäck	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Selim Huskic	Suppleant	2024
Susanne Andersson	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Hultman	2024
Selim Huskic	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 99 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 100 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om 5% höjning from 2024-01-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 635 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 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 4 årsöversikt

Nyckeltal i tkr om inget annat anges	2023	2022	2021	2020*
Nettoomsättning	3 653	3 495	3 323	1 656
Resultat efter finansiella poster	-1 271	-588	-720	-36
Resultat exkl avskrivningar	646	1 263	1 293	1 009
Balansomslutning	168 687	170 682	172 088	172 582
Årets kassaflöde	269	-983		
Soliditet %	66	66	65	66
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	94	95	95	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	687	658	629	315
Årsavgift för bostäder, kr/kvm	635	604	604	604
Energikostnad kr/kvm	115	119	101	39
Sparande kr/kvm	117	221	220	167
Skuldsättning kr/kvm	9 775	9 887	10 000	9 910
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	10 887	11 013	11 138	11 038
Räntekänslighet %	15,8	16,7	17,7	35,1
Värmeförbrukning, kWh	343 930	332 110	371 620	155 127
Vattenförbrukning, m ³	3 913	4 020	4 160	1 821
El, kWh fastighet	57 023	58 804	59 412	33 821
El, kWh lägenheterna	119 499	40 491**		
Producerad solenergi, kWh	56 962	6 561***		

*År 2020 baseras på ca 6 månaders verksamhet.

** Elförbrukning lägenheter från okt 2022

*** Solcellsproduktion sept-dec 2022.

Beräkningsgrund nyckeltal:

Bostadsarea 5 272 kvm

Garage 600 kvm



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 såsom IMD el och bredband) 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 såsom IMD el och bredband) 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.

Årsavgift för bostäder kr/kvm:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (endast årsavgift såsom den betecknas på avier) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Denna redovisning är den tidigare beräkningsmodellen och använder årsavgifter bostäder som beräkningsgrund.

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	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	113 250 000	0	0	595 615	-1 411 748	-587 621
Disposition enl. årsstämmobeslut					-587 621	587 621
Reservering underhållsfond				213 000	-213 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-40 983	40 983	
Årets resultat						-1 270 993
Vid årets slut	113 250 000	0	0	767 632	-2 171 386	-1 270 993

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 999 369
Årets resultat	-1 270 993
Årets fondreservering enligt ekonomisk plan	-213 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	40 983
Summa	-3 442 379

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 442 379**

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	3 653 053	3 495 374
Övriga rörelseintäkter	Not 3	187 079	147 693
Summa rörelseintäkter		3 840 132	3 643 067
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 364 123	-1 370 785
Övriga externa kostnader	Not 5	-155 954	-139 334
Personalkostnader	Not 6	-109 013	-100 292
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 916 737	-1 850 153
Summa rörelsekostnader		-3 545 827	-3 460 565
Rörelseresultat		294 306	182 502
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 059	4 730
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	33 224	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 600 581	-774 853
Summa finansiella poster		-1 565 298	-770 123
Resultat efter finansiella poster		-1 270 993	-587 621
Årets resultat		-1 270 993	-587 621



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	165 199 223	167 044 865
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	896 441	377 389
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	689 771
Summa materiella anläggningstillgångar		166 095 664	168 112 025
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	109 035	109 035
Summa finansiella anläggningstillgångar		109 035	109 035
Summa anläggningstillgångar		166 204 699	168 221 060
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		538	0
Övriga fordringar	Not 15	11 814	158 466
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	227 704	328 671
Summa kortfristiga fordringar		240 056	487 137
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 242 362	1 973 789
Summa kassa och bank		2 242 362	1 973 789
Summa omsättningstillgångar		2 482 418	2 460 927
Summa tillgångar		168 687 116	170 681 987



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	113 250 000	113 250 000
Fond för yttre underhåll	767 632	595 615
Summa bundet eget kapital	114 017 632	113 845 615
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 171 386	-1 411 748
Årets resultat	-1 270 993	-587 621
Summa fritt eget kapital	-3 442 379	-1 999 369
Summa eget kapital	110 575 253	111 846 246
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	19 396 875
Summa långfristiga skulder	0	19 396 875
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	38 661 961
Leverantörsskulder	Not 19	131 891
Skatteskulder	Not 20	13 360
Övriga skulder		4 694
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	626 960
Summa kortfristiga skulder	58 111 863	39 438 866
Summa eget kapital och skulder	168 687 116	170 681 987



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 270 993	-587 621
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 916 737	1 850 153
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	645 744	1 262 533
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	247 081	-355 114
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-61 917	-156 608
Kassaflöde från den löpande verksamheten	830 909	750 811
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	-590 146	-381 900
Investeringar i pågående byggnation	689 771	-689 771
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	99 625	-1 071 671
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-661 961	-661 961
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-661 961	-661 961
Årets kassaflöde	268 573	-982 822
Likvidamedel vid årets början	1 973 789	2 956 611
Likvidamedel vid årets slut	2 242 362	1 973 789
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning	1 597 309	767 463
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Antal år
Stomme	120
Fasad	50
Tak	50
Stammar	25
El	25
Fönster	50
Värme	25
Installationer; IMD el och laddboxar	5-10
Installationer; solceller	25

Markvärdet 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	3 345 600	3 186 288
Hyror, garage	158 320	155 200
Elavgifter IMD lägenheterna	149 133	153 886
Summa nettoomsättning	3 653 053	3 495 374

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	128 304	128 304
Uthyrning gemensamhetslokalen	8 100	8 100
Pant- och överlåtelseavgifter	4 989	2 863
Uthyrning gästlägenhet	6 000	5 690
Övriga sidointäkter	7 221	1 926
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	5	4
Erhållna statliga bidrag; elbidrag	31 740	0
Övriga rörelseintäkter	720	806
Summa övriga rörelseintäkter	187 079	147 693

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-40 983	-34 385
Reparationer	-29 767	-22 418
Självrisk	-15 216	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-9 424	6 640
Försäkringspremier	-53 138	-47 639
Kabel- och digital-TV	-155 333	-128 566
Serviceavtal	-50 670	-48 667
Obligatoriska besiktningar	-5 260	-47 516
Snö- och halkbekämpning	-9 640	-16 788
Drift och förbrukning, övrigt	-49 873	-1 832
Förbrukningsinventarier	-18 332	-64 726
Vatten	-113 984	-99 491
Fastighetsel	-244 463	-295 721
Uppvärmning	-317 765	-302 216
Sophantering och återvinning	-41 118	-37 531
Förvaltningsarvode drift/fastighetsskötsel	-209 158	-229 930
Summa driftskostnader	-1 364 123	-1 370 785



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode ekonomi/administration	-86 723	-73 282
IT-kostnader	-6 186	-4 281
Arvode, yrkesrevisorer	-22 175	-22 156
Övriga förvaltningskostnader	-30 838	-32 128
Kreditupplysningar	-513	-54
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 463	-483
Kontorsmateriel	0	-1 269
Driftabonnemang	-1 788	-1 036
Bankkostnader	-3 270	-4 646
Summa övriga externa kostnader	-155 954	-139 334

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-82 950	-76 314
Sociala kostnader	-26 063	-23 978
Summa personalkostnader	-109 013	-100 292

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 845 643	-1 845 643
Avskrivning Installationer	-71 094	-4 511
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 916 737	-1 850 153

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Återbäring från Länsförsäkringar	2 059	4 730
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 059	4 730

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	32 905	0
Övriga ränteintäkter	319	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	33 224	0



Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 600 220	-771 737
Övriga räntekostnader	-361	-3 175
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	59
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 600 581	-774 853

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	143 816 304	143 816 304
Mark	28 132 856	28 132 856
	171 949 160	171 949 160
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	171 949 160	171 949 160

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-4 904 295	-3 058 652
	-4 904 295	-3 058 652
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 845 643	-1 845 643
	-1 845 643	-1 845 643
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 749 937	-4 904 295
Restvärde enligt plan vid årets slut	137 066 367	138 912 009

Varav

Byggnader	137 066 367	138 912 009
Mark	28 132 856	28 132 856

Taxeringsvärden

Bostäder	90 400 000	90 400 000
Lokaler	1 336 000	1 336 000

Totalt taxeringsvärde

	91 736 000	91 736 000
<i>varav byggnader</i>	<i>81 336 000</i>	<i>81 336 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 400 000</i>	<i>10 400 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installationer	381 900	0
	381 900	0
Årets anskaffningar		
Installationer	689 771	381 900
Bidrag	-99 625	0
	590 146	381 900
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	972 046	381 900
Accumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-4 511	0
	-4 511	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-71 094	-4 511
	-71 094	-4 511
Accumulerade avskrivningar		
Installationer	-75 605	-4 511
	-75 605	-4 511
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-75 605	-4 511
Restvärde enligt plan vid årets slut	896 441	377 389
Varav		
Installationer	896 441	377 389

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	689 771	0
Installationer solceller		689 771
Omklassificering till anläggningar	-689 771	
Vid årets slut	0	689 771

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
500 Andelar i koncernföretag NM i Tranås Fastigheter AB	109 035	109 035
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	109 035	109 035



Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2 140	96 490
Momsfordringar	9 674	61 976
Summa övriga fordringar	11 814	158 466

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna hyresintäkter	50 258	153 886
Förutbetalda försäkringspremier	58 995	51 722
Förutbetalt förvaltningsarvode	80 980	76 834
Förutbetald vattenavgift	0	10 002
Förutbetald kabel-tv-avgift	37 458	34 427
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 801
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	227 704	328 671

Not 17 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel SBAB	1 882 905	0
Transaktionskonto Swedbank	359 457	1 973 789
Summa kassa och bank	2 242 362	1 973 789

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	57 396 875	58 058 836
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-58 908	-58 908
Nästa års låneomsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-57 337 967	-38 603 053
Långfristig skuld vid årets slut	0	19 396 875

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	4,63%	Rörlig 3 mån. 2024-06-28	19 000 000,00	0,00	19 000 000,00
SEB	4,63%	Rörlig 3 mån. 2024-06-28	19 603 053,00	603 053,00	19 000 000,00
SEB	1,16%	2024-06-28	19 455 783,00	58 908,00	19 396 875,00
Summa			58 058 836,00	661 961,00	57 396 875,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 58 908 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SEBs samtliga tre lån om 57 337 967 kr exklusive nästa års amortering 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.



Not 19 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	101 198	131 891
Summa leverantörsskulder	101 198	131 891

Not 20 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	9 785	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	13 360	13 360
Summa skatteskulder	23 145	13 360

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	10 823	7 992
Upplupna elkostnader	57 837	75 423
Upplupna värmekostnader	41 752	41 715
Upplupna revisionsarvoden	22 500	17 000
Förvaltning garage (uppdelat på 10 år)	169 850	195 650
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	287 883	289 180
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	590 645	626 960

Not 22 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	58 809 160	58 809 160

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Det datum som anges av digital signering

Ort och datum

Gustaf Hjelm

Carina Hjelm

Carl Johan Rösiö

Helena Gustafsson

Per-Åke Bäck

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Det datum som anges av digital signering

Ort och datum

Agnes Wiberg
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557514506952

Dokument

Årsredovisning 2023 Norra Missionen

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2024-04-05 10:37:32 CEST (+0200) av Elenor

Marthinson (EM)

Färdigställt 2024-04-05 17:50:15 CEST (+0200)

Initierare

Elenor Marthinson (EM)

Riksbyggen

elenor.marthinson@riksbyggen.se

Signerare

Gustaf Hjelm (GH)

ordforande@brfnm.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Gustaf Ernst Gösta Hjelm"

Signerade 2024-04-05 10:44:39 CEST (+0200)

Carl Johan Rösiö (CJR)

ekonomiansvarig@brfnm.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl
Johan Rösiö"

Signerade 2024-04-05 10:47:49 CEST (+0200)

Per-Åke Bäck (PB)

pelleback19@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per-
Åke Gustav Bäck"

Signerade 2024-04-05 11:04:09 CEST (+0200)

Carina Hielm (CH)

cinna77@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Carina Vicktoria Hjelm"

Signerade 2024-04-05 16:31:06 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557514506952

Helena Gustavsson (HG)

helenagustavsson80@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Helena Gustafsson"*

Signerade 2024-04-05 10:58:41 CEST (+0200)

Agnes Wiberg (AW)

agnes.wiberg@kpmg.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AGNES WIBERG"*

Signerade 2024-04-05 17:50:15 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 Bostadsrättsföreningen Norra Missionen i Tranås 1, org. nr 769635-2561

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Norra Missionen i Tranås 1 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.

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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplýser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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.

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 Bostadsrättsföreningen Norra Missionen i Tranås 1 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.



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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jönköping den 2024-04-05

KPMG AB

DocuSigned by:

Agnes Wiberg
80292C1B58414FB...

Agnes Wiberg

Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: 0971212B1F1C41A9BE428C6063D5F665
Subject: Complete with DocuSign: Revisionsberättelse.pdf
Source Envelope:

Status: Completed

Document Pages: 2
Certificate Pages: 2
AutoNav: Enabled
Envelopeld Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Signatures: 1
Initials: 0

Envelope Originator:
Agnes Wiberg
PO Box 50768
Malmö, SE -202 71
agnes.wiberg@kpmg.se
IP Address: 83.252.187.44

Record Tracking

Status: Original
4/5/2024 5:48:09 PM

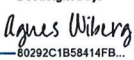
Holder: Agnes Wiberg
agnes.wiberg@kpmg.se

Location: DocuSign

Signer Events

Agnes Wiberg
agnes.wiberg@kpmg.se
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

Signature

DocuSigned by:

80292C1B58414FB...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 83.252.187.44

Timestamp

Sent: 4/5/2024 5:48:36 PM
Viewed: 4/5/2024 5:49:20 PM
Signed: 4/5/2024 5:49:27 PM

Authentication Details**Identity Verification Details:**

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 8fd0e030-9363-5946-9ed3-b0dce8a61257
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/5/2024 5:49:07 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events**Signature****Timestamp****Editor Delivery Events****Status****Timestamp****Agent Delivery Events****Status****Timestamp****Intermediary Delivery Events****Status****Timestamp****Certified Delivery Events****Status****Timestamp****Carbon Copy Events****Status****Timestamp****Witness Events****Signature****Timestamp****Notary Events****Signature****Timestamp****Envelope Summary Events****Status****Timestamps**

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	4/5/2024 5:48:36 PM
Certified Delivered	Security Checked	4/5/2024 5:49:20 PM
Signing Complete	Security Checked	4/5/2024 5:49:27 PM
Completed	Security Checked	4/5/2024 5:49:27 PM

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).

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.

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.

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.

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.

BRF Norra Missionen

*Årsredovisningen är upprättad
av styrelsen för BRF Norra
Missionen i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

