Årsredovisning

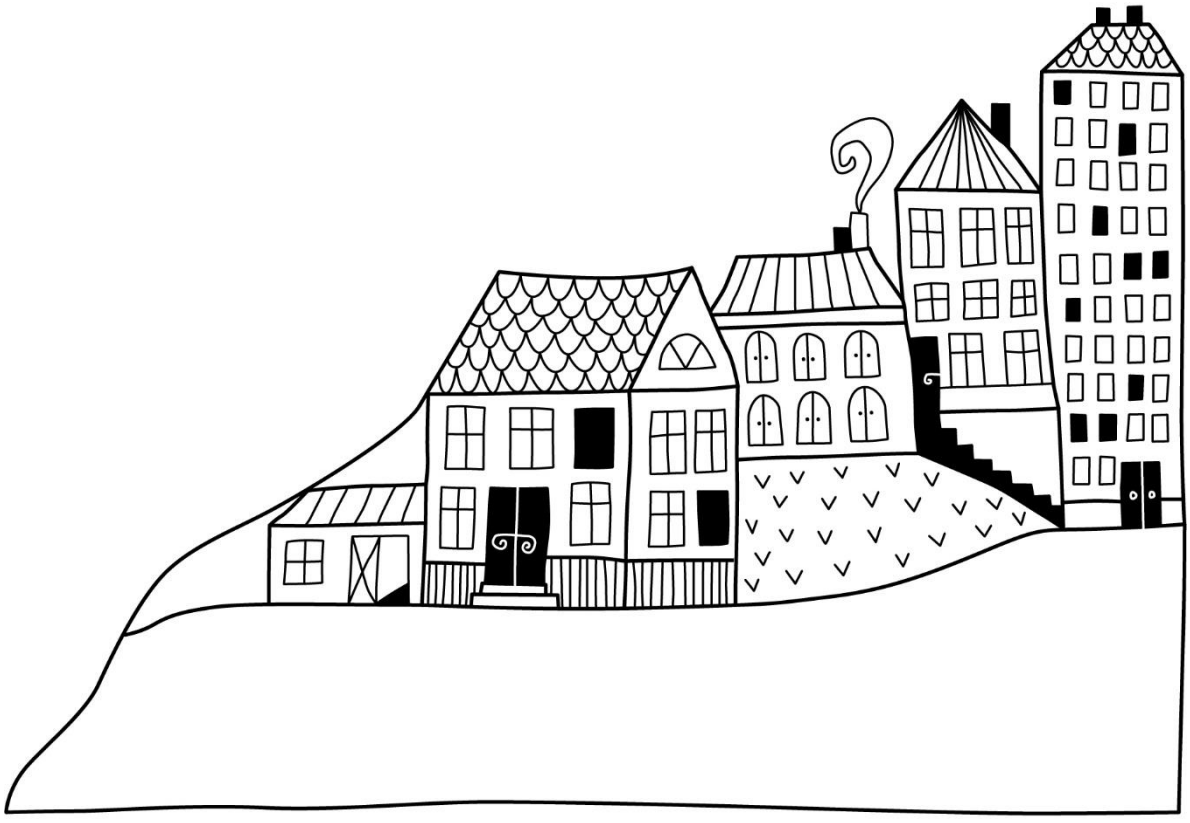
2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Jungfruparken 2
Org nr: 7696226179

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 7
Balansräkning 8
Kassaflödesanalys 10
Noter 11

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Jungfruparken 2 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.

Föreningen har sitt säte på Gotland.

Årets resultat är högre än föregående års resultat.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 369% till 376%.

I resultatet ingår avskrivningar med 155 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 208 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Löjtnantshjärtat 6 i Region Gotland med 12 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2011. Fastigheternas adress är Jungfrustigen 49-71 i Visby.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade I Länsförsäkringar.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	6
3 rum och kök	6

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	15

Total tomtarea	4 177 m²
Total bostadsarea	715 m²

Årets taxeringsvärde	13 140 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	13 140 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
GEAB	El och fjärrvärme
Telia	Digital-TV
Ragn-Sells	Källsortering

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Larsson	Ordförande	2024
Daniel Gardell	Vice Ordförande	2025
Ingela Sundqvist	Sekreterare	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lotta Jonasson	Suppleant	2024
Susann Jakobsson	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Revisor	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Svensson	Revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Renate Hall	2024
Charlotta Zethelius	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 18 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 18 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2013-01-01 då den höjdes med 6 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 729 kr/m²/år.

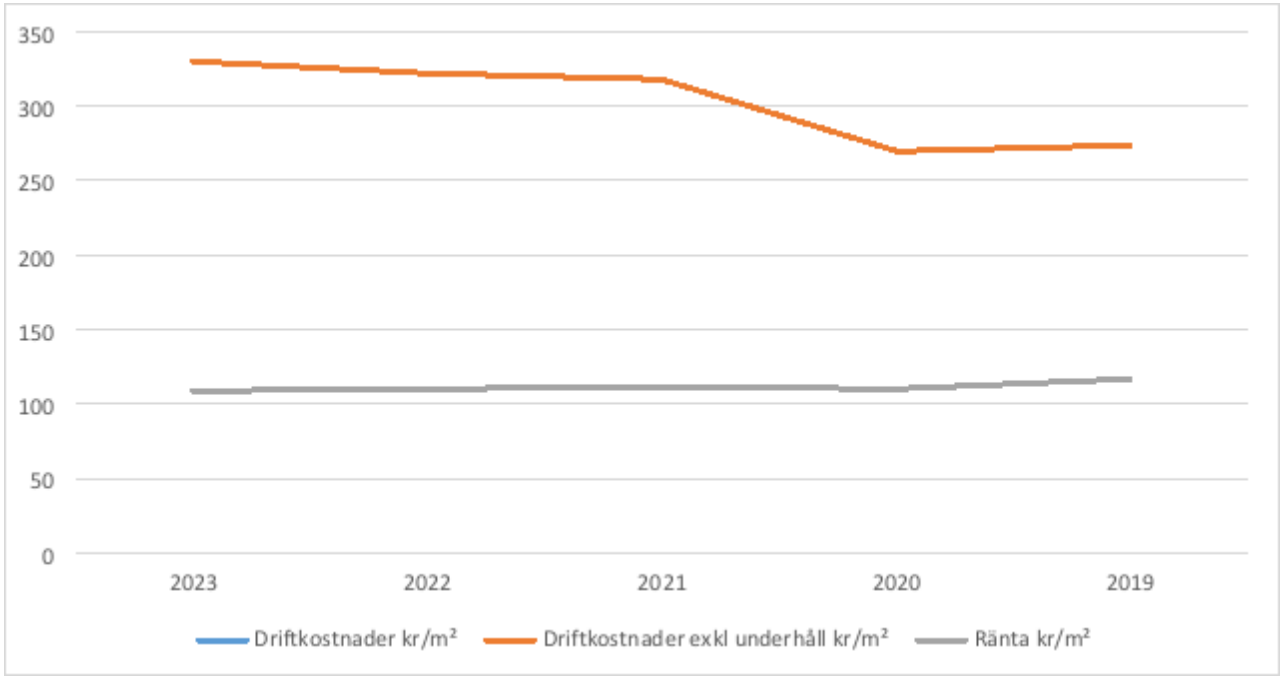
I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	556	529	531	531	529
Rörelsens intäkter	557	534	532	534	529
Resultat efter finansiella poster	53	37	30	69	63
Årets resultat	53	37	30	69	63
Resultat exkl avskrivningar	208	192	185	224	218
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	168	157	151	189	184
Balansomslutning	22 102	22 142	22 221	22 323	22 375
Årets kassaflöde	115	75	52	102	88
Soliditet %	73	72	72	72	71
Likviditet %	376	369	337	287	233
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	94	92	92	92	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	729	688	688	688	688
Driftkostnader kr/kvm	330	321	317	269	273
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	330	321	317	269	273
Energikostnad kr/kvm	220	214	209	190	198
Underhållsfond kr/kvm	516	461	412	364	315
Reservering till underhållsfond kr/kvm	55	48	48	48	47
Sparande kr/kvm	291	268	259	313	305
Ränta kr/kvm	108	110	110	110	116
Skuldsättning kr/kvm	8 275	8 443	8 611	8 778	8 946
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	8 275	8 443	8 611	8 778	8 946
Räntekänslighet %	11,4	12,3	12,5	12,8	13,0



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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	15 700 000	329 260	−26 053	36 860
Disposition enl. årsstämmobeslut			36 860	−36 860
Reservering underhållsfond		39 420	−39 420	
Årets resultat				52 940
Vid årets slut	**15 700 000**	**368 680**	**−28 613**	**52 940**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	10 807
Årets resultat	52 940
Årets fondreservering	−39 420
Summa	**24 327**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	**24 327**

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	555 942	529 256
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 008	5 175
Summa rörelseintäkter		**556 950**	**534 431**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−235 717	−229 444
Övriga externa kostnader	Not 5	−38 020	−40 362
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	−154 907	−154 907
Summa rörelsekostnader		**−428 643**	**−424 713**
Rörelseresultat		**128 307**	**109 718**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	2 191
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 028	3 794
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	−77 395	−78 843
Summa finansiella poster		**−75 367**	**−72 858**
Resultat efter finansiella poster		**52 940**	**36 860**
Årets resultat		**52 940**	**36 860**

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	21 301 961	21 456 868
Summa materiella anläggningstillgångar		**21 301 961**	**21 456 868**
Summa anläggningstillgångar		**21 301 961**	**21 456 868**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60	1 208
Övriga fordringar		−145	−42
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	18 682	17 681
Summa kortfristiga fordringar		**18 597**	**18 847**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	781 692	666 669
Summa kassa och bank		**781 692**	**666 669**
Summa omsättningstillgångar		**800 289**	**685 517**
Summa tillgångar		**22 102 249**	**22 142 384**

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 700 000	15 700 000
Fond för yttre underhåll		368 680	329 260
Summa bundet eget kapital		**16 068 680**	**16 029 260**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−28 613	−26 053
Årets resultat		52 940	36 860
Summa fritt eget kapital		**24 327**	**10 807**
Summa eget kapital		**16 093 007**	**16 040 067**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	5 796 605	5 916 605
Summa långfristiga skulder		**5 796 605**	**5 916 605**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	120 000	120 000
Leverantörsskulder		25 683	4 009
Skatteskulder		10 665	9 593
Övriga skulder		0	218
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	56 290	51 892
Summa kortfristiga skulder		**212 638**	**185 712**
Summa eget kapital och skulder		**22 102 249**	**22 142 384**

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	52 940	36 860
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	154 907	154 907
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**207 846**	**191 767**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	251	−1 393
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	26 926	4 923
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**235 023**	**195 297**
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	−120 000	−120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−120 000**	**−120 000**
Årets kassaflöde	**115 023**	**75 297**
Likvidamedel vid årets början	**666 669**	**591 372**
Likvidamedel vid årets slut	**781 692**	**666 669**

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	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	521 280	491 760
Hyror, bostäder	2 616	3 270
Hyror, p-platser	39 240	39 240
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−7 194	−5 014
Summa nettoomsättning	**555 942**	**529 256**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	1 008	5 055
Övriga rörelseintäkter	0	120
Summa övriga rörelseintäkter	**1 008**	**5 175**

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Reparationer	0	−2 987
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−19 068	−18 228
Försäkringspremier	−9 115	−8 793
Kabel- och digital-TV	−11 376	−11 496
Vatten	−71 625	−71 973
Fastighetsel	−22 061	−20 773
Uppvärmning	−63 682	−59 970
Sophantering och återvinning	−38 791	−35 224
Summa driftskostnader	**−235 717**	**−229 444**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	−34 986	−33 115
Övriga förvaltningskostnader	−800	−800
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−525	−4 347
Bankkostnader	−1 708	−2 100
Summa övriga externa kostnader	**−38 020**	**−40 362**

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	−154 907	−154 907
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**−154 907**	**−154 907**

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−77 292	−78 840
Räntekostnader till kreditinstitut	−103	−3
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−77 395**	**−78 843**

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	18 653 354	18 653 354
Mark	4 231 646	4 231 646
	22 885 000	**22 885 000**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**22 885 000**	**22 885 000**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−1 428 133	−1 273 226
	−1 428 133	**−1 273 226**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−154 907	−154 907
	−154 907	**−154 907**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−1 583 040**	**−1 428 133**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**21 301 960**	**21 456 868**
Varav		
Byggnader	17 070 315	17 225 222
Mark	4 231 646	4 231 646
Taxeringsvärden		
Bostäder	13 140 000	13 140 000
Totalt taxeringsvärde	**13 140 000**	**13 140 000**
varav byggnader	*11 000 000*	*11 000 000*
varav mark	*2 140 000*	*2 140 000*

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	8 039	7 507
Förutbetalt förvaltningsarvode	8 747	8 279
Förutbetald kabel-tv-avgift	1 896	1 896
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**18 682**	**17 681**

Not 10 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	101 625	100 192
Transaktionskonto	680 067	566 477
Summa kassa och bank	**781 692**	**666 669**

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	5 916 605	6 036 605
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−120 000	−120 000
Långfristig skuld vid årets slut	**5 796 605**	**5 916 605**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,29%	2026-09-30	6 036 605,00	0,00	120 000,00	5 916 605,00
Summa			**6 036 605,00**	**0,00**	**120 000,00**	**5 916 605,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 120 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 480 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 5 316 605 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna elkostnader	1 960	1 871
Upplupna värmekostnader	9 285	8 972
Upplupna kostnader för renhållning	1 617	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	43 428	41 049
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**56 290**	**51 892**

Ställda säkerheter	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Fastighetsinteckningar	7 185 000	7 185 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Visby 240312
Ort och datum

Magnus Larsson

Ingela Sundqvist

Daniel Gardell

Min revisionsberättelse har lämnats

Bo Svensson/Intern revisor
Brf Jungfruparken 2

Revisionsberättelse.

Till årsmötet i Brf Jungfruparken 2

Organisationsnummer 769622-6179

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2023 i Brf Jungfruparken 2, 769622-6179. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskaps-handlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige: Revisionen innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att min revision ger mig rimliga grunder för att tillstyrka att årsmötet:

- fastställer resultaträkningen och balansräkning för föreningen
- disponerar resultatet enligt förslaget i verksamhetsberättelsen
- beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

VISBY 2024-03-05

Bo Svensson

Föreningsvald revisor

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 skuldtyngd 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 Jungfruparken 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Jungfruparken 2 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