

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Bostadsrättsföreningen Guldspiran
Org nr: 769625-0237



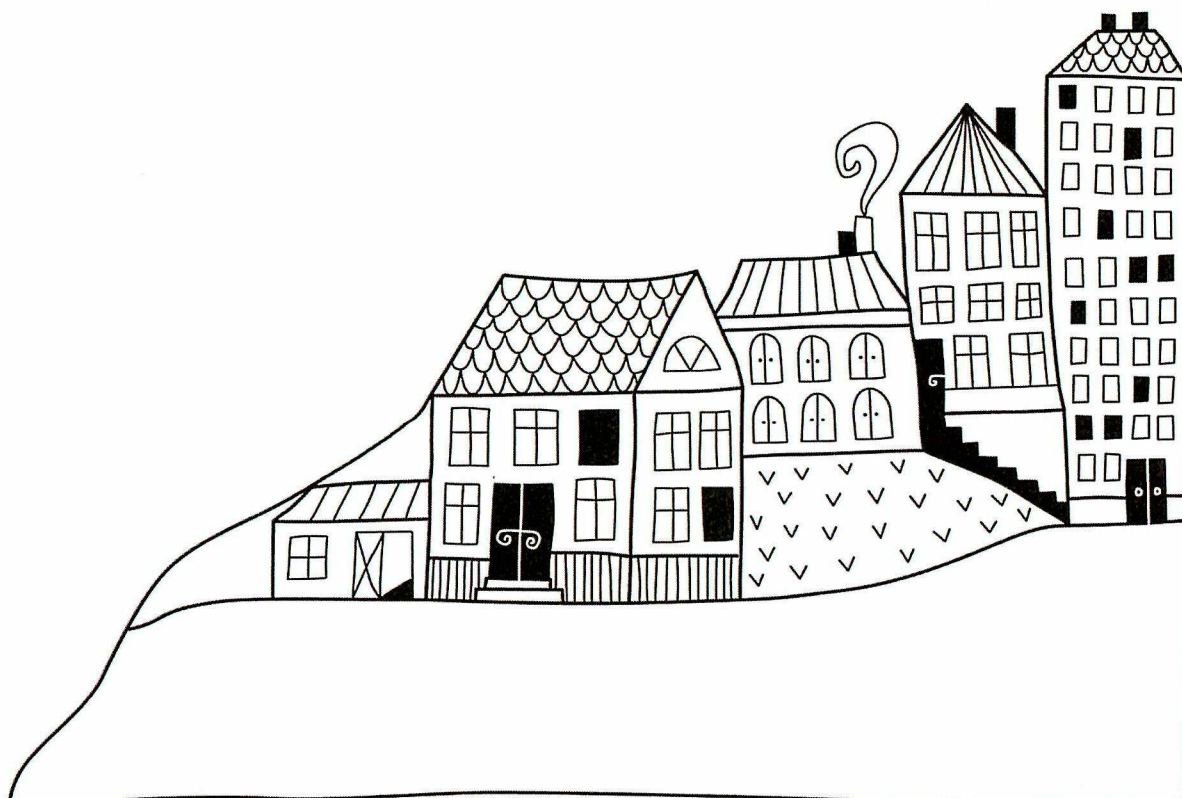
Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2 |
| Resultaträkning..... | 7 |
| Balansräkning..... | 8 |
| Kassaflödesanalys..... | 10 |
| Noter..... | 11 |

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Guldspiran 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 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-10-13. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-10-27 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-18.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är lägre än föregående främst på grund av högre räntekostnader.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 12% till 6%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån har förändrats under året från 285% till 260%.

I resultatet ingår avskrivningar med 382 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -50 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 103 m², vilket motsvarar 6 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Örtsaxen 2 i Malmö kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 21 lägenheter och 2 lokaler uppförd. Byggnaden är uppförd 2015. Fastighetens adress är Holma Torg 1 A-C, 215 27 Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

| | |
|---------------|----|
| 2 rum och kök | 6 |
| 3 rum och kök | 11 |
| 4 rum och kök | 4 |

Dessutom tillkommer

| | |
|-----------------|---|
| Antal lokaler | 2 |
| Antal p-platser | 4 |

| | |
|-------------------|----------------------|
| Total tomtarea | 1 126 m ² |
| Total bostadsarea | 1 582 m ² |
| Total lokalarea | 103 m ² |

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 103 m²

| | |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde | 29 321 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 29 321 000 kr |

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Skåne. 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 är inte delaktig i någon samfällighet men föreningen delar miljöhus med MKB för sophantering och återvinning. MKB fakturerar föreningen en gång per år för denna tjänst.

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 39 tkr och planerat underhåll för 35 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som specifik periods beräknade underhållskostnader. Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m² (BOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2023 och visar på ett underhållsbehov på 65 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den eviga kostnaden för föreningens underhåll ligger på 399 tkr per år (252 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 399 tkr (252 kr/kvm).

Årets utförda underhåll

| Beskrivning | Belopp |
|----------------|--------|
| Lokaler | 13 tkr |
| Installationer | 23 tkr |

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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|--|-----------------------------|--------------------------------------|
| Christoffer Ahlberg (flyttat 2023-11-30) | Ordförande | 2024 |
| Malin Hammarström | Vice ordförande/Sekreterare | 2025 |
| Hanan Ali | Ledamot | 2025 |
| Maria Póvoa | Ledamot | 2024 |
| Per Wolf | Ledamot Riksbyggen | |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| Ahmad Al-Ali | Suppleant | 2024 |
| Eva-Maj Persson | Suppleant | 2024 |
| Anneli Linfeldt | Suppleant Riksbyggen | |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Utsedd av |
|----------------------------|-----------------------|------------------|
| Ernst & Young AB | Auktoriserad revisor | Stämman |
| Iolanda Stanciucu | Föreningsvald revisor | Stämman |

| Valberedning | | Utsedd av |
|--------------------------------------|---------------------------|------------------|
| Christoffer Ahlberg (sammankallande) | 2024 (flyttat 2023-11-30) | Stämman |
| Kristian Winther | 2024 | Stämman |

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen investerat i en solcellsanläggning. I övrigt 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 35 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 35 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 15 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 20,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 793 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 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning* | 1 509 | 1 338 | 1 273 | 1 314 | 1 311 |
| Resultat efter finansiella poster* | -432 | -176 | -77 | -126 | 13 |
| Soliditet %* | 55 | 56 | 56 | 56 | 56 |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 92 | 91 | 91 | 91 | 91 |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 853 | 755 | 719 | 743 | 742 |
| Energikostnad kr/kvm* | 205 | 227 | 201 | 171 | 178 |
| Sparande kr/kvm* | -9 | 121 | 177 | 153 | 235 |
| Skuldsättning kr/kvm* | 12 735 | 12 861 | 12 901 | 12 944 | 12 954 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 12 735 | 12 861 | 12 901 | 12 944 | 12 954 |
| Räntekänslighet %* | 14,9 | 17,0 | 17,9 | 17,4 | 17,5 |

*obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande kr/kvm:

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat främst pga högre räntekostnader, men möjligheten att finansiera sina ekonomiska åtagande är fortsatt goda idag, bl a då man bestämt att höja avgiften 2024 med 20 %, kassa/bank är hög.

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | Fritt | |
|-----------------------------------|-----------------|----------------|---------------------|----------------|
| | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 28 605 000 | 2 160 932 | -2 960 691 | -176 322 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | -176 322 | 176 322 |
| Reservering underhållsfond | | 399 000 | -399 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | -35 247 | 35 247 | |
| Årets resultat | | | | -431 843 |
| Vid årets slut | 28 605 000 | 2 524 685 | -3 500 766 | -431 843 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

| | |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat | -3 137 013 |
| Årets resultat | -431 843 |
| Årets fondreservering enligt stadgarna | -399 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 35 247 |
| Summa | -3 932 608 |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 932 608**

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

Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 509 121 | 1 338 176 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 57 200 | 58 062 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 566 321 | 1 396 238 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -590 780 | -537 558 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -352 433 | -399 430 |
| Personalkostnader | Not 6 | -37 574 | -32 994 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -381 540 | -375 800 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 362 327 | -1 345 782 |
| Rörelseresultat | | 203 994 | 50 456 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8 | 630 | 3 024 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 8 872 | 12 032 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | -645 339 | -241 834 |
| Summa finansiella poster | | -635 837 | -226 778 |
| Resultat efter finansiella poster | | -431 843 | -176 322 |
| Årets resultat | | -431 843 | -176 322 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 10 | 47 462 283 | 47 838 083 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 11 | 338 666 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 47 800 949 | 47 838 083 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga fordringar | Not 12 | 31 500 | 31 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 31 500 | 31 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 47 832 449 | 47 869 583 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | | 1 833 | 1 916 |
| Övriga fordringar | Not 13 | 95 415 | 4 418 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 14 | 117 903 | 34 486 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 215 151 | 40 820 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 15 | 1 123 056 | 1 758 345 |
| Summa kassa och bank | | 1 123 056 | 1 758 345 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 338 207 | 1 799 165 |
| Summa tillgångar | | 49 170 656 | 49 668 748 |

Balansräkning

| Belopp i kr | 2023-12-31 | 2022-12-31 | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | 28 605 000 | 28 605 000 | |
| Fond för yttre underhåll | 2 524 685 | 2 160 932 | |
| Summa bundet eget kapital | 31 129 685 | 30 765 932 | |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | -3 500 766 | -2 960 691 | |
| Årets resultat | -431 843 | -176 322 | |
| Summa fritt eget kapital | -3 932 608 | -3 137 013 | |
| Summa eget kapital | 27 197 077 | 27 628 919 | |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 0 | 7 089 670 |
| Summa långfristiga skulder | | 0 | 7 089 670 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut (amorteringar samt omförhandlingar lån) | Not 16 | 21 458 859 | 14 581 940 |
| Leverantörsskulder | | 120 779 | 38 123 |
| Skatteskulder | | 1 180 | 900 |
| Övriga skulder | Not 17 | 28 187 | 33 782 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18 | 364 575 | 295 415 |
| Summa kortfristiga skulder | | 21 973 580 | 14 950 159 |
| Summa eget kapital och skulder | | 49 170 656 | 49 668 748 |

Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | -431 843 | -176 322 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. | | |
| Avskrivningar | 381 540 | 375 800 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -50 302 | 199 478 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +) | -174 331 | 75 489 |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -) | 146 501 | 1 295 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -78 132 | 276 263 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Investeringar i inventarier | -344 406 | 0 |
| Summa kassaflöde från investeringsverksamheten | -344 406 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Förändring av skuld | -212 751 | -66 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -212 751 | -66 000 |
| Årets kassaflöde | -635 289 | 210 263 |
| Likvidamedel vid årets början | 1 758 345 | 1 548 082 |
| Likvidamedel vid årets slut | 1 123 056 | 1 758 345 |
| 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. Räkna 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 |
| Inventarier | Linjär | 5 |
| Installationer | Linjär | 15 |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder * | 1 254 612 | 1 090 956 |
| Hyror, lokaler | 113 772 | 106 992 |
| Hyror, p-platser | 12 000 | 12 000 |
| Vattenavgifter | 33 850 | 49 896 |
| Elavgifter | 94 887 | 78 332 |
| Summa nettoomsättning | 1 509 121 | 1 338 176 |

* I årsavgifter ingår även värme och kallvatten

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter | 53 424 | 53 424 |
| Övriga ersättningar | 2 762 | 3 865 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -6 | -7 |
| Övriga rörelseintäkter | 1 020 | 780 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 57 200 | 58 062 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -35 247 | -4 319 |
| Reparationer | -38 634 | -53 077 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -7 720 | -7 720 |
| Försäkringspremier | -25 444 | -22 718 |
| Kabel- och digital-TV | -54 253 | -54 253 |
| Återbäring från Riksbyggen | 3 400 | 3 500 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | -3 437 | -5 864 |
| Serviceavtal | -4 515 | 0 |
| Obligatoriska besiktningar | -51 098 | -9 436 |
| Förbrukningsinventarier | -6 022 | -373 |
| Vatten | -78 385 | -63 150 |
| Fastighetsel | -133 073 | -204 667 |
| Uppvärmning | -134 425 | -115 188 |
| Förvaltningsarvode drift | -21 927 | -293 |
| Summa driftskostnader | -590 780 | -537 558 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration | -299 052 | -288 490 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -18 486 | -23 051 |
| Övriga förvaltningskostnader | -29 079 | -13 763 |
| Kreditupplysningar | -1 553 | -246 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -1 313 | -5 313 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -882 | -882 |
| Konsultarvoden | 0 | -65 224 |
| Bankkostnader | -2 068 | -2 460 |
| Summa övriga externa kostnader | -352 433 | -399 430 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden | -26 249 | -24 140 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -2 600 | -1 300 |
| Sociala kostnader | -8 725 | -7 554 |
| Summa personalkostnader | -37 574 | -32 994 |

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader | -375 800 | -375 800 |
| Avskrivning Installationer | -5 740 | 0 |
| Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | -381 540 | -375 800 |

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ränteutäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 630 | 3 024 |
| Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | 630 | 3 024 |

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån | -645 339 | -241 834 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -645 339 | -241 834 |

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 45 096 000 | 45 096 000 |
| Mark | 5 404 000 | 5 404 000 |
| | 50 500 000 | 50 500 000 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 50 500 000 | 50 500 000 |

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

| | | |
|-----------|-------------------|-------------------|
| Byggnader | -2 661 917 | -2 286 117 |
| | -2 661 917 | -2 286 117 |

Årets avskrivningar

| | | |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| Årets avskrivning byggnader | -375 800 | -375 800 |
| | -375 800 | -375 800 |

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| | -3 037 717 | -2 661 917 |
|--|-------------------|-------------------|

Restvärde enligt plan vid årets slut

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| | 47 462 283 | 47 838 083 |
|--|-------------------|-------------------|

Varav

| | | |
|-----------|------------|------------|
| Byggnader | 42 058 283 | 42 434 083 |
| Mark | 5 404 000 | 5 404 000 |

Taxeringsvärden

| | | |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 28 549 000 | 28 549 000 |
| Lokaler | 772 000 | 772 000 |

Totalt taxeringsvärde

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| | 29 321 000 | 29 321 000 |
|--|-------------------|-------------------|

varav byggnader

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| | <i>24 811 000</i> | <i>24 811 000</i> |
|--|-------------------|-------------------|

varav mark

| | | |
|--|------------------|------------------|
| | <i>4 510 000</i> | <i>4 510 000</i> |
|--|------------------|------------------|

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Vid årets början | | |
| Inventarier och verktyg | 40 556 | 40 556 |
| | 40 556 | 40 556 |
| Årets anskaffningar | | |
| Installationer | 344 406 | 0 |
| | 344 406 | 0 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 384 962 | 40 556 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Inventarier och verktyg | -40 556 | -40 556 |
| | -40 556 | -40 556 |
| Årets avskrivningar | | |
| Inventarier och verktyg | 0 | 0 |
| Installationer | -5 740 | 0 |
| | -5 740 | 0 |
| Akkumulerade avskrivningar | | |
| Inventarier och verktyg | -40 556 | -40 556 |
| Installationer | -5 740 | 0 |
| | -46 296 | -40 556 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -46 296 | -40 556 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 338 666 | 0 |
| Varav | | |
| Inventarier och verktyg | 0 | 0 |
| Installationer | 338 666 | 0 |

Not 12 Andra långfristiga fordringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| 63 st Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen | 31 500 | 31 500 |
| Summa andra långfristiga fordringar | 31 500 | 31 500 |

Not 13 Övriga fordringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------------|---------------|--------------|
| Skattekonto | 4 501 | 4 418 |
| Momsfordringar | 90 914 | 0 |
| Summa övriga fordringar | 95 415 | 4 418 |

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 30 533 | 25 444 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 78 328 | 0 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 9 042 | 9 042 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 117 903 | 34 486 |

Not 15 Kassa och bank

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel | 261 904 | 254 898 |
| Transaktionskonto | 861 152 | 1 503 447 |
| Summa kassa och bank | 1 123 056 | 1 758 345 |

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------|------------------|
| Inteckningslån | 21 458 859 | 21 671 610 |
| Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut | -21 458 859 | -14 521 940 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | 0 | -60 000 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 0 | 7 089 670 |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| SBAB | 4,62% | 2023-12-01 | 7 258 751,00 | -7 106 000,00 | 152 751,00 | 0,00 |
| SWEDBANK | 4,59% | 2024-02-28 | 0,00 | 7 106 000,00 | 0,00 | 7 106 000,00 |
| SWEDBANK | 4,62% | 2024-02-28 | 7 263 189,00 | 0,00 | 0,00 | 7 263 189,00 |
| SWEDBANK | 0,72% | 2024-11-25 | 7 149 670,00 | 0,00 | 60 000,00 | 7 089 670,00 |
| Summa | | | 21 671 610,00 | 0,00 | 212 751,00 | 21 458 859,00 |

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår förfaller 21 458 859 kr till betalning, varför det betraktas 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 17 Övriga skulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Mottagna depositioner | 30 000 | 30 000 |
| Skuld för moms | -1 813 | 3 782 |
| Summa övriga skulder | 28 187 | 33 782 |

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter | 16 313 | 7 588 |
| Upplupna räntekostnader | 62 598 | 49 116 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 0 | 2 034 |
| Upplupna elkostnader | 13 842 | 21 625 |
| Upplupna vattenavgifter | 21 085 | 0 |
| Upplupna värmekostnader | 20 205 | 17 709 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 48 000 | 48 000 |
| Upplupna revisionsarvoden | 18 200 | 17 000 |
| Upplupna styrelsearvoden | 52 999 | 24 150 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 111 333 | 108 192 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 364 575 | 295 415 |

Not Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 21 895 000 | 21 895 000 |

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

MALMÖ 2024-05-28
Ort och datum

Malin Hammarström
Malin Hammarström
Ordförande

Hanan Ali
Hanan Ali

Maria Povea
Maria Povea

Per Wolf
Per Wolf

Vår revisionsberättelse har lämnats 3 juni 2024

T. Jörgensen
Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Iolanda Stanciucu
Iolanda Stanciucu
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Guldspiran i Malmö, org.nr 769625-0237

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Guldspiran i Malmö för år räkenskapsåret 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 god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsförening Guldspiran i Malmö 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 uttalande

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 revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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
- 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas 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 överträdelse 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.

Malmö den 3 juni 2024
Ernst & Young AB



Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor

2024



Iolanda Stanciucu
Förtroendevald 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 skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Bostadsrättsföreningen Guldspiran

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Bostadsrättsföreningen Guldspiran 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

