

HSB Brf Loke i Haninge

Årsredovisning 2023

BREDABLICK



phm partner



Årsredovisning för
HSB Brf Loke i Haninge
712400-0881
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-18
Underskrifter	19



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Loke i Haninge, 712400-0881, med säte i Haninge, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1964-03-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-12-14 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-30 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Lina Karlsson	Ordförande	2024
Björn Björkman	Ledamot	2024
Ethel Kvarnmalm	Ledamot	2024
Flavio Semeraro	Ledamot	2025
Fredrik Strandbrink	Ledamot	2025
Tomas Boylind	Ledamot	2024
Zorica Lukic	Ledamot	2025
Robert Lagergren	HSB-Ledamot	2024
Zeinab Mshvildadze	Ledamot	2024

Utträde 2024-02-06

Vald t.o.m. föreningsstämman

Styrelsesuppleanter

Isabelle Henryson	Suppleant	2024
Jasmina Majdanac	Suppleant	2024
Måns Lagehäll	Suppleant	2024
Esbjörn Säfqvist	Suppleant	2024

Revisorer

Anna-Lena Karlsson	Medlemsrevisor	2024
BoRevision AB	Extern revisor	2024
Taisto Hukkanen	Revisorssuppleant	2024

Valberedning

Anne-Marie Zetterström	Sammanställande	2024
Mikael Gumpłowicz		2024
Peter Carlsson		2024
Geovana Holaten		2024

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av Lina Karlsson, Ethel Kvarnmalm, Flavio Semeraro och Fredrik Strandbrink, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger nedan fastigheter i Haninge kommun med därpå uppförda byggnader med 641 lägenheter, 4 lokaler och 121 förråd. Byggnaderna är uppförda 1965-68 med värdeår 1982.

Söderbymalm 3:391	Hus 1	Sleipnervägen 101-107
Söderbymalm 7:20	Hus 2-6	Sleipnervägen 69-99
Söderbymalm 7:21	Hus 7-12	Sleipnervägen 33-67
Söderbymalm 7:22	Hus 13-18	Sleipnervägen 1-31
Söderbymalm 3:390	Hus 19-23	Vallavägen 3-37
Söderbymalm 3:389	Hus 24-28	Vallavägen 39-61
Söderbymalm 3:394	Mark-/Grönområde	Vallavägen
Söderbymalm 7:50	Mark-/Grönområde	Sleipnervägen

Föreningen upplåter 641 lägenheter med bostadsrätt och 423 parkeringsplatser samt 210 garageplatser med hyresrätt.

Under 2018 tecknade föreningen överlåtelseavtalet för en del av fastigheten Söderbymalm 3:394, markområde på ca 4 500 kvm. Köpeskillingen är villkorad till den nya detaljplanen som kommer tas fram av Haninge kommun. Planeringen för detaljplanen tillsammans med många andra detaljplanearbeten stoppades av den nya kommunledningen 2023. Detta medför att det inte är känt när detaljplanearbetet kommer att återupptas.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	3,5 rok	4 rok	5 rok	6 rok
84	79	3	1	393	63	18

Total tomtarea:	164 048 kvm
Total bostadsarea:	54 340 kvm
Total lokalarea:	129 kvm
Total garagearea:	3 150 kvm
Total förrådsarea:	567 kvm

Fastighetsinformation

Fastigheternas energideklaration är utförd 2018-11-08.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Tele2 Sverige AB	Kabel-TV
Ownit Broadband AB	Bredband
Telge energi AB	Elavtal avseende volym
Vattenfall Kundservice AB	Fjärrvärme
Infometric AB	Mätning El
Anticimex AB	Serviceavtal skadedjur
Stockholms entrémattor AB	Serviceavtal mattor
Haninge Lås AB	Serviceavtal portar

Underhåll och reparationer

I samband med en omfattande renovering under januari 1990 till juni 1992, ändrades taken till tegelbeklädda sadeltak, fasaderna målades om samt bad- och duschrum renoverades.

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 2 264 996 kr och planerat underhåll för 2 046 329 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2022-10-14 av Sustend. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 14 653 000 kr för 2023, detta motsvarar 244 kr per kvm. Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. För 2023 avsätts det 6 281 000 kr till underhållsfonden vilket motsvarar 108 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll och investeringar

	År
Stambyte (pågående)	2022-2024
Styrssystem till ventilation (pågående)	2022-2024
Fasad- och fönsterrenovering (pågående)	2022-2024
Portsystem och informationstalvor (pågående)	2022-2024
Laddstolpar ca 150 st	2022-2023
2 st tvättmaskiner	2023
Dränering och grundisolering	2022
1 st torktumlare	2022
4 st tvättmaskiner	2022
Målning fasadgavlar och takplåt	2022
Renovering lokal Vallavägen 49	2022
LED-belysning trapphus	2022
Bytt ut värmekulvertar	2019
Bytt ut stolpbelysning till LED	2018
Partiellt stambyte Sleipnervägen 43	2018
Tvättstuga Vallavägen 11	2018
Vattennivåsensor och alarmsändare	2017
Flaggstänger och julbelysning	2017
Liggande stammar, slutfört	2016
Tvättstuga Vallavägen 31	2016
LED-belysning i garagelängor	2016
4 st ventilationsaggregat	2016
Undertryckavgasare i undercentraler	2016
Liggande stammar, etapp 1 och 2	2015

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 9 maj 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Efter ett år som fortfarande präglades av krig runt i världen och stigande inflation står sig vår förening bra ekonomisk som planerat, trots alla stora projekt vi har igång. Allt arbete och de förbättringar vi genomför gör att vår förening kommer att fortsätta vara attraktivt att bo i, med hus som är energisnåla och har nya vattenledningar som fungerar och kommer att hålla länge. Vi har kunnat möta er medlemmar på tisdagsträffar under året samt haft en fantastisk fest i Bredablicks regi ute på gården igen. Det är ju vi medlemmar tillsammans som gör Loke till en bra och trygg plats och att då kunna ses på riktigt känns fint, även om mail och telefonsamtal många gånger är bra det med.

En glädjande nyhet är att fasadrenoveringen är klar på samtliga hus efter räkenskapsårets slut och nu under våren ska den skadade marken återställas. Stambytet har fortsatt som planerat och kommer bli klart vid årsskiftet. Passagesystemet som är helt klart vid slutet av mars 2024 ger oss ytterligare ett sätt att nå ut med information till alla boende dels via informationsskärmar men också via porttelefonens multiapp.

Under året har det fortsatt pågått mycket här på Loke och vi i styrelsen förstår, och har själva upplevt, den stress och det obehag som kan uppstå när det är stambyte och byggnadsställningar för ens fönster och balkonger. Vi tackar för ert tålamod och samarbetsvilja med såväl oss som entreprenörerna, i slutet av 2024 blir det lugnt igen och då har vi fastigheter som är väl rustade för många år framåt. Några av de förändringsarbeten som skett under året är:

- Fasadprojektet avslutades
- Stambytet som ska ske i alla lägenheter fortsatte
- Installation av nya portsystem och informationstavlor fortsatte.
- Nya elcentraler i våra hus och tvättstugor
- Ny paus-lokal till våra entreprenörer på Sleipnervägen 73
- Markgruppen planerade för upprustningen av Lokes markområden

Bredablick har fortsatt styrelsens förtroende och som vår förvaltare sköter de om våra fastigheter samt mark och ekonomi. Vi i styrelsen är nöjda med Bredablick och hoppas att vårt samarbete kommer fortsätta framöver.

Med förhoppning om ett bra 2024

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 43 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 51 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31:11 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 893 medlemmar.
Vid årets utgång hade föreningen 903 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 4 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten och tv. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband. Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive lägenhet efter förbrukning.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	56 397	52 405	52 762	50 508
Resultat efter finansiella poster	1 019	7 201	9 754	12 443
Förändring av underhållsfond	4 243	3 493	2 426	2 438
Resultat efter fondförändringar	-5 017	3 708	7 328	10 005
Sparande, kr / kvm	156	241	297	371
Soliditet (%)	15	18	21	26
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	942	891	881	864
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	91	92	91	93
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	864	831	831	815
Driftskostnad, kr / kvm	485	518	434	424
Energikostnad, kr / kvm	241	297	287	245
Ränta, kr / kvm	223	59	26	38
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	108	106	76	73
Lån, kr / kvm	8 850	7 080	5 396	3 625
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	9 455	7 564	5 765	3 873
Räntekänslighet (%)	10	8	7	4
Snittränta (%)	2,52	0,84	0,46	0,99

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	20 088 000	37 621 332	28 636 930	7 201 299
Disposition enligt föreningsstämma			7 201 299	-7 201 299
Avsättning till underhållsfond		6 281 000	-6 281 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 038 329	2 038 329	
Årets resultat				1 018 897
Vid årets slut	20 088 000	41 864 003	31 595 558	1 018 897

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	35 838 229
Årets resultat före fondförändring	1 018 897
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-6 281 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 038 329
Summa över/underskott	32 614 455

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	32 614 455
-----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	50 391 810	48 492 367
Övriga rörelseintäkter	3	6 005 504	3 912 161
Summa rörelseintäkter		56 397 314	52 404 528
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-2 264 996	-2 172 153
Planerat underhåll	5	-2 046 329	-2 420 361
Driftskostnader	6	-28 133 544	-30 081 180
Övriga kostnader	7	-2 990 448	-1 602 891
Personalkostnader	8	-1 309 107	-661 962
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-5 898 639	-4 840 665
Summa rörelsekostnader		-42 643 063	-41 779 212
Rörelseresultat		13 754 251	10 625 316
Finansiella poster			
Ränteintäkter		232 330	29 923
Räntekostnader		-12 967 684	-3 453 940
Summa finansiella poster		-12 735 354	-3 424 017
Resultat efter finansiella poster		1 018 897	7 201 299
Resultat före skatt		1 018 897	7 201 299
Årets resultat		1 018 897	7 201 299

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,18	232 377 401	236 430 202
Inventarier, maskiner och installationer	11	324 575	276 948
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	373 722 644	259 138 649
		<u>606 424 620</u>	<u>495 845 799</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella instrument		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>606 425 120</u>	<u>495 846 299</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		169 393	383 732
Övriga fordringar	12	22 979 721	31 945 402
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 727 614	634 974
		<u>24 876 728</u>	<u>32 964 108</u>
Kassa och bank	14	118 590	74 074
Summa omsättningstillgångar		<u>24 995 318</u>	<u>33 038 182</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>631 420 438</u>	<u>528 884 481</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 088 000	20 088 000
Underhållsfond		41 864 003	37 621 332
		<u>61 952 003</u>	<u>57 709 332</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		31 595 558	28 636 930
Årets resultat		1 018 897	7 201 299
		<u>32 614 455</u>	<u>35 838 229</u>
Summa eget kapital		<u>94 566 458</u>	<u>93 547 561</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	15,16	308 657 925	202 919 801
		<u>308 657 925</u>	<u>202 919 801</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15,16	205 149 801	208 117 500
Leverantörsskulder		13 582 725	16 199 689
Medlemmarnas reparationsfond		-	112 855
Skatteskulder		215 489	133 297
Övriga skulder		234 943	135 133
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	9 013 097	7 718 645
		<u>228 196 055</u>	<u>232 417 119</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>631 420 438</u>	<u>528 884 481</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	13 754 251	10 625 316
Avskrivningar	5 898 639	4 840 665
	19 652 890	15 465 981
Erhållen ränta	232 330	29 923
Erlagd ränta	-12 967 684	-3 453 940
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	6 917 536	12 041 964
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-3 090 268	-309 290
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-1 253 366	7 909 324
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 573 902	19 641 998
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-116 477 461	-136 841 159
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-116 477 461	-136 841 159
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	310 887 925	204 100 000
Amortering av låneskulder	-208 117 500	-106 330 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	102 770 425	97 770 000
Årets kassaflöde	-11 133 134	-19 429 161
Likvida medel vid årets början	31 927 231	51 356 392
Likvida medel vid årets slut	20 794 097	31 927 231

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	10-114 år
Markanläggningar	68 år
Inventarier, maskiner och installationer	5 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	46 961 860	45 159 174
Hyror p-platser/garage	3 141 638	3 090 372
Hyror förråd	288 312	242 821
Summa	50 391 810	48 492 367

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	299 955	300 018
El*	3 949 377	2 946 666
Uppvärmning Midgård	108 631	50 398
Överlåtelseavgifter	64 261	56 477
Andrahandsuthyrningsavgifter	42 098	17 706
Övriga intäkter	1 541 182	66 704
Försäkringsersättningar	-	474 192
Summa	6 005 504	3 912 161

*Föreningen har från och med 2023 periodiserat intäkterna avseende individuell mätning av debiterad el i respektive räkenskaper. Det innebär att intäkten för debiterad el avseende augusti till december 2023 är periodiserad i 2023 men har aviserats i 2024.

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, till stor del 1 414 419 i form av elstöd, 19 353 i form av vidarefaktureringar, 39 044 i form av pantsättningsavgifter, 68 366 i form av övriga intäktsjusteringar.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	99 036	136 365
Armaturer, gemensamma utrymmen	45 906	110 715
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	239 072	851 997
Övrigt, gemensamma utrymmen	99 775	194 757
VA & sanitet, installationer	339 745	271 815
Värme, installationer	155 205	45 767
Ventilation, installationer	154 501	58 516
El, installationer	147 165	70 417
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	71 438
Övriga installationer	14 565	66 037
Huskropp	125 781	16 940
Markytor	204 684	101 358
P-platser/garage	43 072	5 925
Vattenskador	556 910	154 754
Klottersanering	39 579	15 352
Övrigt	-	-
Summa	2 264 996	2 172 153

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Lokaler	9 406	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	238 911	-
Armatyrer, gemensamma utrymmen	-	291 186
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	49 813	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	83 600	1 047 204
VA & sanitet, installationer	-	71 114
Värme, installationer	87 571	-
Ventilation, installationer	91 563	-
Hus kropp, tak	388 705	951 745
Hus kropp, övrigt	476 277	-
Markytor	586 271	59 112
P-platser/garage	34 212	-
Summa	2 046 329	2 420 361

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsavgift/skatt	1 176 549	1 131 692
Teknisk förvaltning	6 760 411	6 035 337
Besiktningkostnader	16 683	584 364
Bevakningskostnader	18 581	21 407
Gångbanerrenhållning	-	17 968
Snöröjning	2 068 441	1 200 097
Serviceavtal	482 942	718 235
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	323 534	554 519
Övriga utgifter för köpta tjänster	140 013	238 501
El	4 261 355	6 818 826
Uppvärmning	6 490 648	6 591 382
Vatten och avlopp	3 248 776	3 861 617
Avfallshantering	1 368 830	924 641
Försäkringar	1 226 206	850 470
Systematiskt brandskyddsarbete	25 131	7 529
Kabel-TV	228 732	227 885
Bredband	296 712	296 710
Summa	28 133 544	30 081 180

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	205 883	34 883
Kostnader för transportmedel	62	137
Kontormaterial och trycksaker	99 715	64 851
Tele och post	41 088	58 184
Förvaltningskostnader	925 857	886 651
Revision	56 000	78 000
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	288 909	18
Jurist- och advokatkostnader	152 833	120 737
Bankkostnader	10 819	17 883
IT-tjänster	62 261	48 701
Övriga externa tjänster	138 351	23 400
Övriga externa kostnader	190 950	269 446
Utbetalning av elstöd till medlemmar	817 720	-
Summa	2 990 448	1 602 891

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har haft anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	766 501	458 852
Föreningsvald revisor	100 800	24 150
Valberedning	151 200	24 150
Övriga arvoden	44 900	31 500
Löner till anställda	-	11 729
Summa	1 063 401	550 381
Sociala avgifter	245 706	111 581
Summa	1 309 107	661 962

Föreningen har från och med 2023 periodiserat arvodena avseende räkenskapsåret under respektive räkenskap. Det innebär att halva kostnaden för arvodena 2022 belastar resultat för 2023 samt hela arvodet för 2023.

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	5 407 135	4 510 446
Markanläggningar	424 616	306 019
Inventarier, maskiner och installationer	66 888	24 200
Summa	5 898 639	4 840 665



Not 10 Byggnader och mark

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	373 414 795	324 504 534
-Mark	1 049 500	1 049 500
-Markanläggningar	20 811 072	20 811 072
-Pågående nyanläggningar	259 138 649	171 508 899
	<u>654 414 016</u>	<u>517 874 005</u>
	-	-
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	48 910 261
-Markanläggningar	1 778 951	-
-Ökning av pågående nyanläggning	114 583 995	87 629 750
	<u>116 362 946</u>	<u>136 540 011</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	770 776 962	654 414 016
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-141 170 786	-136 660 340
-Markanläggningar	-17 674 379	-17 368 360
	<u>-158 845 165</u>	<u>-154 028 700</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-5 407 135	-4 510 446
-Årets avskrivning på markanläggning	-424 616	-306 019
	<u>-5 831 751</u>	<u>-4 816 465</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-164 676 916	-158 845 165
 Redovisat värde	606 100 046	495 568 851
 <i>Varav</i>		
Byggnader	226 836 874	232 244 009
Mark	1 049 500	1 049 500
Markanläggningar	4 491 027	3 136 693
Pågående nyanläggningar	373 722 644	259 138 649
 Taxeringsvärden		
Bostäder	775 000 000	775 000 000
Lokaler	15 800 000	15 800 000
Totalt taxeringsvärde	790 800 000	790 800 000
<i>Varav byggnader</i>	567 400 000	567 400 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	1 672 156	1 371 008
	1 672 156	1 371 008
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	114 515	301 148
-Utrangeringar	-1 371 008	-
	-1 256 493	301 148
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	415 663	1 672 156
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-1 395 208	-1 371 008
-Utrangeringar	1 371 008	-
	-24 200	-1 371 008
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-66 888	-24 200
	-66 888	-24 200
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-91 088	-1 395 208
 Redovisat värde	324 575	276 948

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2 302 292	66 211
Fordran moms	1 922	26 035
Avräkningskonto Bredablick	20 675 507	31 853 156
Summa	22 979 721	31 945 402

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna hyresintäkter	951 408	-
Upplupna intäkter	189 910	-
Förutbetalda kostnader	586 296	634 974
Summa	1 727 614	634 974

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Placeringskonto Nordea	118 590	74 074
Summa	118 590	74 074

Not 15 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	205 149 801	208 117 500
Förfaller 2-5 år från balansdagen	308 657 925	202 919 801
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	513 807 726	411 037 301

Not 16 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	513 807 726	411 037 301
Summa	513 807 726	411 037 301

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	4,15 %	2026-03-18	-	30 000 000	-	30 000 000
Nordea	0,51 %	2023-06-21	64 467 500	-	64 467 500	-
Nordea	4,32 %	2025-06-02	-	107 002 925	1 115 000	105 887 925
Nordea	0,72 %	2024-09-30	73 278 801	-	-	73 278 801
Nordea	0,59 %	2024-09-06	69 641 000	-	-	69 641 000
Nordea	2,91 %	2023-06-02	43 650 000	-	43 650 000	-
Nordea	2,96 %	2023-06-14	100 000 000	-	100 000 000	-
Nordea	3,90 %	2024-11-20	60 000 000	-	-	60 000 000
Nordea	4,56 %	2027-09-15	-	55 000 000	-	55 000 000
Nordea	4,32 %	2025-06-16	-	120 000 000	-	120 000 000
Summa			411 037 301	312 002 925	209 232 500	513 807 726

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	495 202	-
Upplupna räntekostnader	1 441 718	503 842
Förutbetalda intäkter	4 544 097	4 322 770
Upplupna revisionsarvoden	45 000	39 000
Upplupna driftskostnader	2 487 080	2 853 033
Summa	9 013 097	7 718 645

Not 18 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	444 000 000	354 000 000
Borgensförbindelse Haninge Kommun	69 641 000	73 278 801
Summa ställda säkerheter	513 641 000	427 278 801

Not 19 Händelser efter räkenskapsår

Föreningen har höjt årsavgiften med 12 % från 1 januari 2024.

Föreningen har även höjt hyran för parkering inklusive parkering med eluttag, garage och externa förråd med 2 % från 1 januari 2024.

Föreningen har tagit upp ett nytt lån på 30 000 000 kr som är kapitalbundet till 2025-02-07.

Underskrifter

Haninge, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Lina Karlsson
Styrelseordförande

Björn Björkman

Ethel Kvarnmalm

Flavio Semeraro

Fredrik Strandbrink

Tomas Boylind

Robert Lagergren

Zorica Lukic

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av våra elektroniska underskrift.
BoRevision AB

Lena Zozulyak
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Anna-Lena Karlsson
Medlemsrevisor



Bokslut 2023 - Brf Loke i Haninge

Antal sidor: 21
Verifikationsdatum: Apr 22 2024 07:37AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

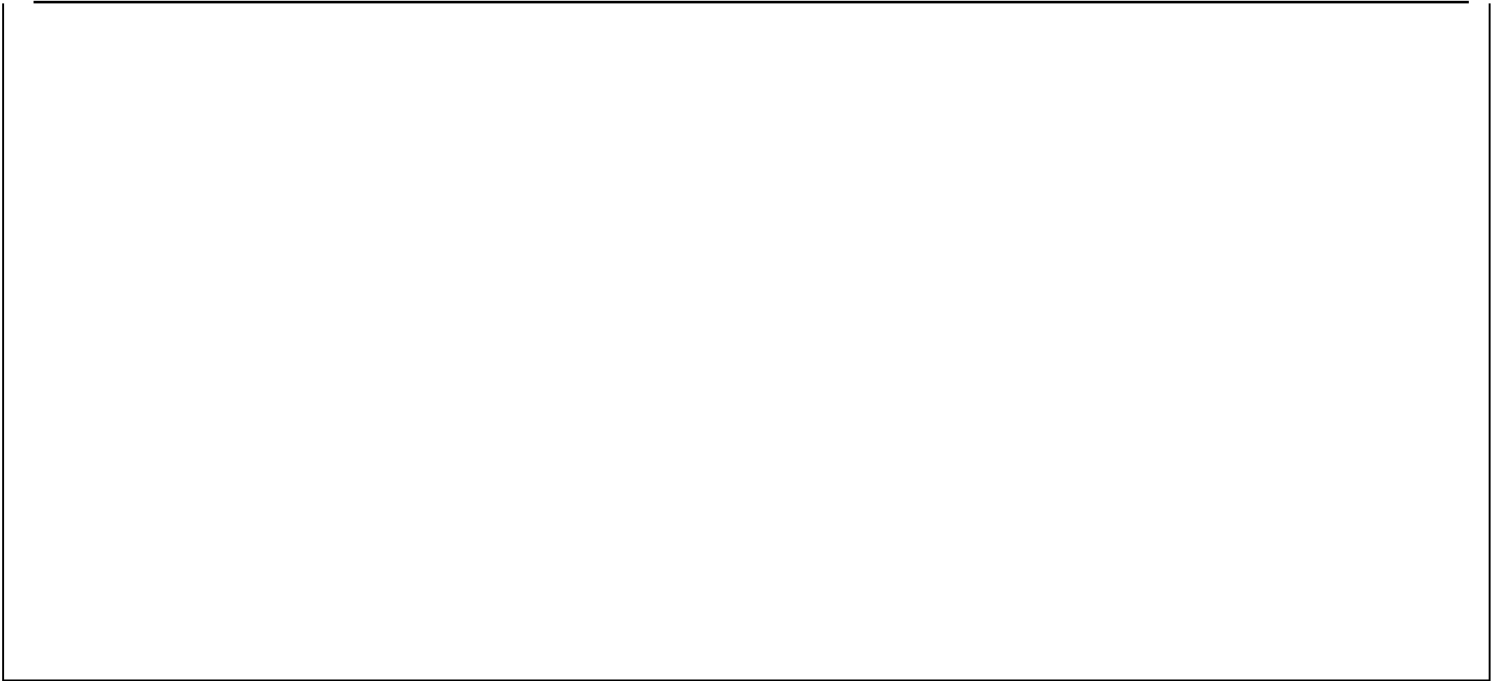
DOKUMENTNUMMER:











6621036C1B2AC

APR 22 2024 07:37AM

Deltagare





Apr 18 2024 01:38PM	Majalis Rörström skickade dokumentet till deltagarna
Apr 18 2024 03:57PM	Lina Karlsson granskade dokumentet:
Apr 18 2024 03:58PM	 LINA KARLSSON signerade dokumentet
Apr 18 2024 02:01PM	Björn Björkman granskade dokumentet:
Apr 18 2024 02:02PM	 Björn Krister Björkman signerade dokumentet
Apr 18 2024 09:40PM	Ethel Kvarnmalm granskade dokumentet:
Apr 18 2024 09:43PM	 ETHEL MARIANNE NYSTRÖM KVARNMALM signerade dokumentet
Apr 18 2024 01:39PM	Flavio Semeraro granskade dokumentet:
Apr 18 2024 01:40PM	 FLAVIO SEMERARO signerade dokumentet
Apr 18 2024 02:31PM	Fredrik Strandbrink granskade dokumentet:
Apr 18 2024 02:31PM	 Fredrik Jan Wilhelm Strandbrink signerade dokumentet
Apr 18 2024 01:40PM	Tomas Boylind granskade dokumentet:
Apr 18 2024 01:52PM	 TOMAS BOYLIND signerade dokumentet
Apr 18 2024 10:36PM	Robert Lagergren granskade dokumentet:
Apr 18 2024 11:13PM	 ROBERT LAGERGREN signerade dokumentet
Apr 21 2024 05:13PM	Zorica Lukic granskade dokumentet:
Apr 21 2024 05:14PM	 ZORICA LUKIC signerade dokumentet
Apr 21 2024 05:23PM	Anna-Lena Karlsson granskade dokumentet:
Apr 21 2024 05:25PM	 Sigrid Anna-Lena Karlsson signerade dokumentet
Apr 21 2024 10:34PM	Lena Zozulyak granskade dokumentet:
Apr 22 2024 07:37AM	 LENA ZOZULYAK signerade dokumentet
Apr 22 2024 07:37AM	Dokumentet har signerats

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Loke i Haninge, org.nr. 712400-0881

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Loke i Haninge för 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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 revisions sed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Loke i Haninge för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 tryggsätt.

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna-Lena Karlsson
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse Brf Loke

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Apr 22 2024 07:36AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:

6621067570C9E

APR 22 2024 07:36AM

Deltagare**Registrerade händelser**

Apr 18 2024 01:40PM	Majalis Rörström skickade dokumentet till deltagarna
Apr 18 2024 09:04PM	Anna-Lena Karlsson granskade dokumentet:
Apr 18 2024 09:08PM	 Sigrid Anna-Lena Karlsson signerade dokumentet
Apr 21 2024 10:39PM	Lena Zozulyak granskade dokumentet:
Apr 22 2024 07:36AM	 LENA ZOZULYAK signerade dokumentet
Apr 22 2024 07:36AM	Dokumentet har signerats

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

