

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Brf Barrsätrahusen
Org nr: 785500-0092



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Barrsätrahusen 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-02-26. Nuvarande stadgar registrerades 2019-09-30.

Föreningen har sitt säte i Sandvikens kommun.

Årets resultat är – 1 031 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 278 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet –752 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. För mer information om föreningens negativa resultat se avsnittet ”upplysning vid förlust” på sidan 6.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 170% till 49%.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Tallbarret 4 och Tallbarret 5 i Sandvikens kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 60 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1945. Fastigheternas adress är Allévägen och Bergsgatan i Sandviken. Fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Gävleborg. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

| Standard | Antal |
|---------------|-------|
| 1 rum och kök | 18 |
| 2 rum och kök | 42 |

| | |
|--|----------------------|
| Total tomtarea | 3 827 m ² |
| Total bostadsarea | 3 060 m ² |
| Total lokalyta (föreningslokal + förråd) | 137 m ² |

| | |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde | 22 457 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 22 457 000 kr |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



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 599 tkr och planerat underhåll för 477 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt samt för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska avsättas till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer (investeringar)

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m².

Föreningens underhållsplan uppdaterades i oktober 2023 och visar en genomsnittlig evig underhållskostnad på 1 355 tkr per år som motsvarar en kostnad på 443 kr/år/m². Med hänsyn taget till nuvarande fondbehållning är den rekommenderade avsättningen 1 438 tkr.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Någon reservering till underhållsfonden har för verksamhetsåret dock inte gjorts. Då nya redovisningsprinciper (K3) kommer att tillämpas inom en snar framtid inväntas ny rekommendation.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

| Beskrivning | Belopp |
|--|-------------------|
| Iloq låssystem | 190 700 kr |
| Armaturer pannrum | 36 709 kr |
| Underhållsspolning | 79 375 kr |
| Avgasare till värmesystem | 66 450 kr |
| Utredning fasad, balkonger och taksäkerhet | 60 521 kr |
| Byte brytskydd källardörrar | 18 350 kr |
| Stuprör | 11 200 kr |
| Uppmärkning p-platser | 14 145 kr |
| TOTALT | 477 450 kr |



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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag |
|----------------------------|-----------------|
| Kristian Åström | Ordförande |
| Eva-Britt Holgersson | Sekreterare |
| Christer Jansson | Vice ordförande |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag |
|----------------------------|----------------|
| Bert-Johan Karlsson | Suppleant |
| Christian Lomfalk | Suppleant |
| Mikael Andersson | Suppleant |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag |
|----------------------------|----------------------|
| Grant Thornton AB | Auktoriserad revisor |

| Valberedning | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------------------------|
| Christina Östlund | 2024 |
| Helena Sundman | 2024 |

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 68 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 68 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-12-01 då den höjdes med 6 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10 % from 2024-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning

| Nyckeltal i tkr | 2023 | 2022 |
|--|--------|-------|
| Nettoomsättning* | 2 363 | 2 197 |
| Resultat efter finansiella poster* | -1 031 | -754 |
| Soliditet %* | -12 | 1 |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 93 | 71 |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 784 | 742 |
| Energikostnad kr/kvm* | 303 | 278 |
| Sparande kr/kvm* | -89 | -39 |
| Skuldsättning kr/kvm* | 2 548 | 2 644 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 2 590 | 2 674 |
| Räntekänslighet %* | 3,3 | 3,6 |

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Föreningens resultat belastas negativt av stora kostnader för vattenskador där försäkringen inte täckt. Räntekostnaderna har också ökat i samband med lån som blivit omsatta. Underhållskostnaderna på totalt 477 tkr finns specificerade i tabell på sidan 3. Det förekommer också en del kostnader av engångskaraktär för exempelvis statskontroller samt stigande kostnader för snöröjning. Ett avtal har tecknats med Riksbyggen gällande ekonomisk och teknisk förvaltning samt fastighetsdrift, lokalvård och utemiljö. Kostnader för förvaltning har därmed också stigit. Utökad avtal med Telenor omfattar nu både bredband och TV.

Föreningen har höjt årsavgifterna och kommer och har som ambition att fortsätta höja avgifterna i möjligaste mån och se över sina kostnader.

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | | | Fritt | |
|-----------------------------------|-----------------|---------------------|-------------------|------------------|---------------------|-------------------|
| | Medlemsinsatser | Upplåtelse-avgifter | Uppskrivningsfond | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 74 610 | 0 | 0 | 1 736 987 | -915 812 | -753 598 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | | -753 598 | 753 598 |
| Reservering underhållsfond | | | | 0 | 0 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | | -477 500 | 477 500 | |
| Årets resultat | | | | | | -1 030 733 |
| Vid årets slut | 74 610 | 0 | 0 | 1 259 487 | -1 119 910 | -1 030 733 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

| | |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat | -1 669 411 |
| Årets resultat | -1 030 733 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 477 500 |
| Summa | -2 222 643 |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 222 643**

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

Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 362 568 | 2 197 129 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 206 853 | 1 005 440 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 569 421 | 3 202 569 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -2 606 823 | -3 132 179 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -387 810 | -318 007 |
| Personalkostnader | Not 6 | -89 374 | -85 020 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -278 406 | -279 194 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 362 414 | -3 814 400 |
| Rörelseresultat | | -792 993 | -611 831 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 610 | 29 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | -238 350 | -141 796 |
| Summa finansiella poster | | -237 740 | -141 767 |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 030 733 | -753 598 |
| Årets resultat | | -1 030 733 | -753 598 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------|------------------|------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 10 | 7 200 284 | 7 467 690 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 11 | 22 000 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 7 200 284 | 7 467 690 |
| Summa anläggningstillgångar | | 7 222 283 | 7 500 690 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | Not 12 | -336 | -3 736 |
| Övriga fordringar | Not 13 | 34 559 | 28 731 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 14 | 125 687 | 34 819 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 159 910 | 59 814 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 15 | 264 033 | 1 942 136 |
| Summa kassa och bank | | 264 033 | 1 942 136 |
| Summa omsättningstillgångar | | 423 942 | 2 001 950 |
| Summa tillgångar | | 7 646 225 | 9 502 640 |



Balansräkning

| Belopp i kr | 2023-12-31 | 2022-12-31 | |
|--|-------------------|-------------------|------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | 74 610 | 74 610 | |
| Fond för yttre underhåll | 1 259 487 | 1 136 987 | |
| Summa bundet eget kapital | 1 334 097 | 1 211 597 | |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | -1 191 911 | -315 812 | |
| Årets resultat | -1 030 733 | -753 598 | |
| Summa fritt eget kapital | -2 222 643 | -1 069 411 | |
| Summa eget kapital | -888 547 | 142 186 | |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 7 666 124 | 8 182 068 |
| Summa långfristiga skulder | | 7 666 124 | 8 182 068 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 257 972 | 0 |
| Leverantörsskulder | Not 17 | 148 032 | 945 975 |
| Skatteskulder | Not 18 | 19 393 | 18 514 |
| Övriga skulder | Not 19 | 68 487 | 82 745 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 20 | 374 764 | 131 152 |
| Summa kortfristiga skulder | | 868 648 | 1 178 386 |
| Summa eget kapital och skulder | | 7 646 225 | 9 502 640 |

Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | -1 030 733 | -753 598 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. | | |
| Avskrivningar | 278 406 | 279 194 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -752 326 | -474 404 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +) | -100 096 | -59 814 |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -) | -567 710 | 1 178 386 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -1 420 132 | 644 168 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Förändring av skuld | -257 972 | -250 736 |
| Inbetalda insatser/ kapitaltillskott | 0 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -257 972 | -250 736 |
| Årets kassaflöde | -1 678 104 | 51 580 |
| Likvidamedel vid årets början | 1 942 136 | 1 890 556 |
| Likvidamedel vid årets slut | 264 032 | 1 942 136 |

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------------------|---------------------|----------|
| Byggnader (tillkommande utgifter) | Linjär | 30-50 |

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 | 2 254 008 | 2 126 640 |
| Hyror, lokaler | 6 460 | 4 897 |
| Hyror, p-platser | 103 300 | 68 600 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler | 0 | -1 643 |
| Rabatter | -1 200 | -1 365 |
| Summa nettoomsättning | 2 362 568 | 2 197 129 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Balkonginglasning | 144 000 | 144 000 |
| Övriga ersättningar | 11 978 | 13 368 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 0 | -1 |
| Erhållna statliga bidrag | 14 597 | 0 |
| Övriga rörelseintäkter | 278 | 2 078 |
| Försäkringsersättningar | 36 000 | 845 995 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 206 853 | 1 005 440 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -477 450 | -352 707 |
| Reparationer | -598 643 | -1 404 962 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -67 721 | -67 871 |
| Försäkringspremier | -40 729 | -37 906 |
| Kabel- och digital-TV | -133 766 | -83 806 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | -1 582 | 0 |
| Serviceavtal | -1 100 | -4 662 |
| Obligatoriska besiktningar | 0 | -110 065 |
| Snö- och halkbekämpning | -126 857 | 0 |
| Statuskontroll | -92 100 | 0 |
| Förbrukningsinventarier | -2 305 | -13 013 |
| Fordons- och maskinkostnader | -523 | -379 |
| Vatten | -239 965 | -224 645 |
| Fastighetsel | -123 317 | -105 193 |
| Uppvärmning | -573 516 | -530 323 |
| Sophantering och återvinning | -114 713 | -110 660 |
| Förvaltningsarvode drift | -12 536 | -85 987 |
| Summa driftskostnader | -2 606 823 | -3 132 179 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Förvaltningsarvode administration | -345 797 | -247 598 |
| IT-kostnader | -3 938 | -1 384 |
| Arvode, yrkesrevisorer | 0 | -20 782 |
| Övriga förvaltningskostnader | -21 657 | -10 667 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -7 204 | -11 353 |
| Kontorsmateriel | -4 534 | 0 |
| Bankkostnader | -2 555 | -3 566 |
| Övriga externa kostnader | -2 125 | -22 657 |
| Summa övriga externa kostnader | -387 810 | -318 007 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Styrelsearvoden | -74 300 | -71 000 |
| Sociala kostnader | -15 074 | -14 020 |
| Summa personalkostnader | -89 374 | -85 020 |

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

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter | -267 406 | -267 407 |
| Avskrivning Maskiner och inventarier | -11 000 | -11 787 |
| Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -278 406 | -279 194 |

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Övriga ränteintäkter | 610 | 29 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 610 | 29 |



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Räntekostnader för fastighetslån | -236 377 | -141 257 |
| Övriga räntekostnader | -1 973 | -539 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -238 350 | -141 796 |

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 5 418 504 | 5 418 504 |
| Mark | 620 181 | 620 181 |
| Tillkommande utgifter | 10 720 178 | 10 720 178 |
| | 16 758 863 | 16 758 863 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 16 758 863 | 16 758 863 |

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

| | | |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader | -5 418 504 | -5 418 504 |
| Tillkommande utgifter | -3 872 669 | -3 604 475 |
| | -9 291 173 | -9 022 979 |

Årets avskrivningar

| | | |
|---|-----------------|-----------------|
| Årets avskrivning tillkommande utgifter | -267 406 | -268 194 |
| | -267 406 | -268 194 |

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| | -9 558 579 | -9 291 173 |
|--|-------------------|-------------------|

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

| | | |
|-----------------------|-----------|-----------|
| Byggnader | 0 | 0 |
| Mark | 620 181 | 620 181 |
| Tillkommande utgifter | 6 580 103 | 6 847 509 |

Taxeringsvärden

| | | |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 18 200 000 | 18 200 000 |
| Lokaler | 50 000 | 50 000 |

Totalt taxeringsvärde

| | | |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| | 22 457 000 | 22 457 000 |
| <i>varav byggnader</i> | 18 250 000 | 18 250 000 |
| <i>varav mark</i> | 4 207 000 | 4 207 000 |

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Vid årets början | | |
| Maskiner och inventarier | 234 000 | 234 000 |
| Inventarier och verktyg | 408 623 | 408 623 |
| | 642 623 | 642 623 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 642 623 | 642 623 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Maskiner och inventarier | -201 000 | -190 000 |
| Inventarier och verktyg | -408 623 | -408 623 |
| | -609 623 | -598 623 |
| Årets avskrivningar | | |
| Maskiner och inventarier | -11 000 | -11 000 |
| | -11 000 | -11 000 |
| Akkumulerade avskrivningar | | |
| Maskiner och inventarier | -408 623 | -408 623 |
| Inventarier och verktyg | -212 000 | -201 000 |
| | -620 623 | -609 623 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 22 000 | 33 000 |
| Varav | | |
| Maskiner och inventarier | 22 000 | 33 000 |

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------|---------------|
| Avgifts- och hyresfordringar | -336 | -3 736 |
| Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar | -336 | -3 736 |

Not 13 Övriga fordringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto | 34 559 | 28 731 |
| Summa övriga fordringar | 34 559 | 28 731 |



Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 89 813 | 0 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 35 505 | 33 719 |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning | 369 | 0 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 0 | 1 100 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 125 687 | 34 819 |

Not 15 Kassa och bank

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Handkassa | 129 | 129 |
| Bankmedel | 0 | 950 000 |
| Transaktionskonto | 263 904 | 992 007 |
| Summa kassa och bank | 264 033 | 1 942 136 |

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 7 924 096 | 8 182 068 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -257 972 | 0 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 7 666 124 | 8 182 068 |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------|---------------------|---------------------|-------------------------|--------------------|---------------------|
| STADSHYPOTEK | 5,10% | 2024-04-26 | 331 966,00 | 0,00 | 0,00 | 331 966,00 |
| STADSHYPOTEK | 5,10% | 2024-05-10 | 1 061 294,00 | 0,00 | 32 000,00 | 1 029 294,00 |
| STADSHYPOTEK | 5,10% | 2024-05-10 | 1 098 418,00 | 0,00 | 28 908,00 | 1 069 510,00 |
| STADSHYPOTEK | 5,10% | 2024-06-01 | 478 000,00 | 0,00 | 72 000,00 | 406 000,00 |
| STADSHYPOTEK | 2,19% | 2024-06-01 | 3 262 500,00 | 0,00 | 90 000,00 | 3 172 500,00 |
| STADSHYPOTEK | 5,01% | 2025-10-30 | 1 125 046,00 | 0,00 | 29 220,00 | 1 095 826,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,80% | 2026-07-30 | 819 000,00 | 0,00 | 0,00 | 819 000,00 |
| Summa | | | 8 176 224,00 | 0,00 | 252 128,00 | 7 924 096,00 |

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns fem rörliga lån med villkorsändringsdag under nästkommande räkenskapsår. Dessa lån ska normalt redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas. Om lånen skulle redovisas som kortfristig skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.



Not 17 Leverantörsskulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Leverantörsskulder | 99 782 | 0 |
| Ej reskontraförda leverantörsskulder | 48 250 | 945 975 |
| Summa leverantörsskulder | 148 032 | 945 975 |

Not 18 Skatteskulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Skatteskulder | 19 393 | 18 514 |
| Summa skatteskulder | 19 393 | 18 514 |

Not 19 Övriga skulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Lån under betalning | -7 267 | 0 |
| Medlemmarnas reparationsfonder | 53 340 | 53 340 |
| Övriga skulder | 0 | -5 916 |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 37 358 | 35 321 |
| Avräkning hyror och avgifter | -14 944 | 0 |
| Summa övriga skulder | 68 487 | 82 745 |

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 27 094 | 11 955 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 43 710 | 0 |
| Upplupna elkostnader | 14 781 | 17 570 |
| Upplupna vattenavgifter | 19 349 | 18 070 |
| Upplupna värmekostnader | 73 033 | 0 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 2 069 | 0 |
| Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 0 | 83 557 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 194 728 | 0 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 374 764 | 131 152 |

Not Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 11 357 000 | 11 357 000 |

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

Ort och datum

Kristian Åström

Eva-Britt Holgersson

Christer Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Grant Thornton Sweden AB

Thomas Ljungkrantz
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557519523618

Dokument

Årsredovisning - 2024-04-19T104501.293
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2024-06-10 08:47:38 CEST (+0200) av Hanna Skytt (HS)
Färdigställt 2024-06-10 14:25:20 CEST (+0200)

Initierare

Hanna Skytt (HS)
Riksbyggen
hanna.skytt@riksbyggen.se

Signerare

Kristian Åström (KÅ)
brfbarrsatra@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KRISTIAN ÅSTRÖM"
Signerade 2024-06-10 14:22:45 CEST (+0200)

Christer Jansson (CJ)
ch.jansson@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHRISTER JANSSON"
Signerade 2024-06-10 10:33:24 CEST (+0200)

Eva-Britt Holgersson (EH)
ebritt53@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA-BRITT HOLGERSSON"
Signerade 2024-06-10 08:54:12 CEST (+0200)

Thomas Ljungkrantz (TL)
Grant Thornton Sweden AB
thomas.ljungkrantz@se.gt.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "THOMAS LJUNGKRANTZ"
Signerade 2024-06-10 14:25:20 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557519523618

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF BARRSÄTRAHUSEN

Org.nr. 785500 - 0092

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF BARRSÄTRAHUSEN för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF BARRSÄTRAHUSENs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 13 mars 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsen 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 iverkliga verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF BARRSÄTRAHUSEN för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att

fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Gävle, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Grant Thornton Sweden AB

Thomas Ljungkrantz
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557519542703

Dokument

Revisionsberättelse BRF BARRSÄTRAHUSEN 2023-01-01--
2023-12-31

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2024-06-10 11:03:46 CEST (+0200) av Hanna

Skytt (HS)

Färdigställt 2024-06-10 14:24:16 CEST (+0200)

Initierare

Hanna Skytt (HS)

Riksbyggen

hanna.skytt@riksbyggen.se

Signerare

Thomas Ljungkrantz (TL)

Grant Thornton Sweden AB

thomas.ljungkrantz@se.gt.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THOMAS LJUNGKRANTZ"

Signerade 2024-06-10 14:24:16 CEST (+0200)

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



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, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Brf Barrsätrahusen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Barrsätrahusen 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

