

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Husby
Org.nr: 714800-0669

2023-01-01 – 2023-12-31





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Husby får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Sigtuna Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-07-01. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-10-17 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-03.

I resultatet 135 tkr ingår avskrivningar med 452 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 587 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Årets resultat är lägre än föregående år främst p.g.a. ökade reparations- och driftskostnader samt räntekostnader. Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på utökat serviceavtal, ökade kostnader inom snöröjning, uppvärmning samt vatten och avlopp. Räntekostnaderna har ökat p.g.a. omsatta lån. Föreningens likviditet har under året minskat p.g.a. dräneringsarbetet som slutförts under året.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sätuna 3:182 i Sigtuna Kommun. På fastigheterna finns 5 byggnader med 117 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastighetens adress är Dalgatan 3, 5, 7, 9 och Stationsgatan 9 i Märsta.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Gallagher (tidigare Proinova) försäkringsmäklare.

I försäkringen ingår skadedjurssanering.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Föreningen har också en styrelseförsäkring via Trygg Hansa.

Lägenhetsfördelning		Dessutom tillkommer	
Standard	Antal	Användning	Antal
1 rum och kokvrå	7	Hyresrätter	1
1 rum och kök	14	Antal lokaler	3
2 rum och kök	21	Antal garage	36
3 rum och kök	75	Antal p-platser	70
Summa	117		



Total tomtarea	16 027 m ²
Bostäder bostadsrätt	7 144 m ²
Bostäder hyresrätt	71 m ²
Total bostadsarea	7 215 m ²
Total lokalarea	859 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 108 m²

Årets taxeringsvärde	103 903 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	103 903 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m²
Krogius Fastighetsmäklare AB	28
Bangatans Bygg och Marknad AB	36
Riksbyggen Ek förening	44

Intäkter från lokallhyror utgör ca 1,46 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning, lokalvård, fastighetservice och teknisk förvaltning
Bravida Stockholm AB	Värmesystem driftövervakning
Anticimex	Skadedjursinspektion, smart övervakning gnagare och avloppsfälla
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV, telefoni och data
Vattenfall Kundservice AB	El
Stockholm Exergi AB	Uppvärmning
Sigtuna Vatten & Renhållning	Vatten och sophämtning
PreZero Recycling AB	Källsortering – Wellpapp – <i>uppsagd per 2023-12-31</i>
Liselotte Löf Återvinning AB	Källsortering - Tidningar och glas – <i>uppsagd per 2023-12-31</i>
Presto Brandsäkerhet AB	Brandskyddsarbete
Certego AB	Nyckeladministration



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 359 tkr och planerat underhåll för 10 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i februari 2024 och visar på ett underhållsbehov på 54 763 tkr per år för de närmaste 30 åren för både underhåll och komponentbyten. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 1 825 tkr (253 kr/m²) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 409 tkr (57 kr/m²).

Föreningens ingående fondvärde ligger på 4 433 tkr. Med årets avsättning (409 tkr) och anspråkstagande ur fonden (-10 tkr) uppgår underhållsfonden till 4 832 tkr (670 kr/m²)

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Golvbrunnar lägenheter och del av stam	2012-2015
Byte värmepumpar	2012
Renovering husgrunder	2012-2015
Installation av styrda centraler	2018
Nödbelysning i källargångar	2018
Målning fasader	2019
Markytor	2019
Belysning trapphus	2020
Filmning av stammar	2020
Fasadskivor och montering uppstigningsstegar	2020
Målning takfot, skorsten	2021
Markytor (växter)	2022

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Underhåll Värmepump	10 250

Planerat underhåll

	År
Byte lås, el-centraler, panncentral	2024
Översyn kallras lägenheter	2024
Byte vitvaror hyresrätt	2024



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Vesa Timoskainen	Ordförande	2025
Camilla Hagman	Sekreterare	2024
Kim Lundgren	Vice ordförande	2024
Håkan Hedenquist	Ledamot	2024
Peter Hjorth	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Malin Bölja	Suppleant	2024
Sofia Wistedt	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Torbjörn Sjöström, KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024 – slutat 2023-02-09, ersätts av Camilla Edelbrink
Camilla Edelbrink, KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024 – fr.o.m 2023-02-09 ersätter Torbjörn Sjöström

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under verksamhetsåret slutfört arbetet med dräneringen. Då föreningen redovisar enligt redovisningsregelverket K3 har denna kostnad aktiverats som en anläggningstillgång och gör årliga avskrivningar.

Under året har en ny bedömning gjorts vad gäller avskrivningstakt avseende vissa komponenter i byggnaden, se avskrivningstiderna för respektive komponent på sid 12.

Under verksamhetsåret har styrelsen haft 11 protokollförda styrelsemöten.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 147 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 141 personer.

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 15% från och med 2024-03-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 368 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Flerårsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 720 675	5 352 247	5 257 200	5 224 861	5 189 093
Resultat efter finansiella poster	134 721	590 670	-55 696	146 027	-4 153 290
Soliditet %	15	14	29	29	27
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	90	90	90	91	90
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	736	683	670	670	664
Energikostnad kr/kvm	219	188	186	171	173
Sparande kr/kvm	74	127	117	135	162
Skuldsättning kr/kvm	2 658	2 691	864	897	935
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 004	3 041	977	1 014	1 057
Räntekänslighet %	4,1	4,5	1,5	1,5	1,6

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. För mer information se not 2.

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	440 000	4 433 114	-1 539 674	590 670
Disposition enl. årsstämmobeslut			590 670	-590 670
Reservering underhållsfond		409 000	-409 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-10 250	10 250	
Årets resultat				134 721
Vid årets slut	440 000	4 831 864	-1 347 753	134 721

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-949 003
Årets resultat	134 721
Årets fondreservering enligt stadgarna	-409 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	10 250
Summa	-1 213 033

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 213 033**

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	5 720 675	5 352 247
Övriga rörelseintäkter	Not 3	150 534	40 997
Summa rörelseintäkter		5 871 209	5 393 244
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 447 657	-2 920 826
Övriga externa kostnader	Not 5	-972 848	-901 571
Personalkostnader	Not 6	-217 560	-219 291
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-452 337	-432 769
Summa rörelsekostnader		-5 090 401	-4 474 457
Rörelseresultat		780 808	918 787
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	74 755	89 388
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-720 842	-417 505
Summa finansiella poster		-646 087	-328 117
Resultat efter finansiella poster		134 721	590 670
Årets resultat		134 721	590 670



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	23 217 557	6 369 894
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	6 500 000
Summa materiella anläggningstillgångar		23 217 557	12 869 894
Summa anläggningstillgångar		23 217 557	12 869 894
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	48 789	47 884
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	506 114	415 486
Summa kortfristiga fordringar		554 903	463 370
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	3 186 510	15 367 737
Summa kassa och bank		3 186 510	15 367 737
Summa omsättningstillgångar		3 741 413	15 831 106
Summa tillgångar		26 958 970	28 701 000



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	440 000	440 000	
Fond för yttre underhåll	4 831 864	4 433 114	
Summa bundet eget kapital	5 271 864	4 873 114	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 347 753	-1 539 674	
Årets resultat	134 721	590 670	
Summa fritt eget kapital	-1 213 033	-949 003	
Summa eget kapital	4 058 831	3 924 110	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	21 197 131	21 461 535
Summa långfristiga skulder		21 197 131	21 461 535
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	264 404	264 404
Leverantörsskulder	Not 17	310 864	226 924
Skatteskulder	Not 18	70 882	39 444
Övriga skulder	Not 19	272	272
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 056 586	2 784 311
Summa kortfristiga skulder		1 703 008	3 315 355
Summa eget kapital och skulder		26 958 970	28 701 000



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	134 721	590 670
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	452 337	432 769
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	587 057	1 023 440
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-91 534	-67 254
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-1 612 346	1 996 112
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 116 823	2 952 298
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	0	-6 500 000
Investeringar i byggnader & mark	-10 800 000	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 800 000	-6 500 000
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-264 404	14 747 997
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-264 404	14 747 997
Årets kassaflöde	-12 181 227	11 200 295
Likvidamedel vid årets början	15 367 737	4 167 442
Likvidamedel vid årets slut	3 186 510	15 367 737
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad balkonger	Komponent	39
Byggnad dörrar	Komponent	24
Byggnad elinstallationer	Komponent	35
Byggnad entrépartier	Komponent	44
Byggnad fasad	Komponent	26
Byggnad fönster	Komponent	49
Byggnad stomme	Komponent	119
Byggnad tak	Komponent	Klar
Byggnad tvättstugeutrustning	Komponent	13
Byggnad vatten och avlopp	Komponent	29
Byggnad ventilation	Komponent	19
Byggnad värmesystem	Komponent	38
Inventarier och verktyg	Linjär	5
Markanläggning – Paviljonger	Linjär	10
Markanläggning – Dränering	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder*	5 255 067	4 877 950
Hyror, bostäder	86 232	78 399
Hyror, lokaler	83 652	83 100
Hyror, garage	197 676	197 191
Hyror, p-platser	121 488	121 080
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 384	-4 453
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-13 776	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 280	-1 020
Summa nettoomsättning	5 720 675	5 352 247

*I årsavgifterna ingår värme, vatten, bredbandsavgift (basutbud) och ett förråd.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga intäkter - Tvättstugenyckel	1 500	0
Övriga ersättningar – Pant, överlåtelse och andrahandsuthyrning	36 032	18 742
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-6
Erhållna statliga bidrag - elstöd	112 112	0
Övriga rörelseintäkter	900	22 261
Summa övriga rörelseintäkter	150 534	40 997

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-10 250	-2 898
Reparationer	-359 001	-188 174
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-224 943	-216 753
Försäkringspremier	-129 532	-115 446
Kabel- och digital-TV	-291 286	-296 438
Pcb/Radonsanering	0	-5 066
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 480	-33 746
Serviceavtal	-73 936	-30 724
Obligatoriska besiktningar	-7 375	-6 875
Snö- och halkbekämpning	-199 723	-150 771
Statuskontroll	0	-18 194
Förbrukningsinventarier	-3 074	-2 210
Vatten	-283 428	-253 295
Fastighetsel	-333 488	-360 614
Uppvärmning	-1 150 529	-906 914
Sophantering och återvinning	-352 634	-305 095
Förvaltningsarvode drift	-22 978	-27 614
Summa driftskostnader	-3 447 657	-2 920 826

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-864 875	-805 613
Lokalkostnader	-500	-500
IT-kostnader	-5 483	-7 318
Arvode, yrkesrevisorer	-15 825	-10 362
Övriga förvaltningskostnader	-27 951	-24 272
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-28 875	-12 075
Representation	-4 588	-6 262
Kontorsmateriel	-19 088	-31 136
Telefon och porto	0	-347
Tidskrifter och facklitteratur	-689	-689
Bankkostnader	-4 223	-2 110
Övriga externa kostnader	-750	-887
Summa övriga externa kostnader	-972 848	-901 571

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-124 200	-151 300
Sammanträdesarvoden	-45 800	-18 700
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-2 600
Övriga personalkostnader	-1 454	-1 359
Sociala kostnader	-46 106	-45 332
Summa personalkostnader	-217 560	-219 291



Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader ¹	-228 287	-118 020
Avskrivning Markanläggningar	-224 050	-7 800
Avskrivningar tillkommande utgifter ²	0	-306 949
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-452 337	-432 769

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	73 656	89 270
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	194	59
Övriga ränteintäkter	905	59
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	74 755	89 388

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-717 971	-226 153
Övriga räntekostnader	-2 871	-297
Övriga finansiella kostnader	0	-191 055
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-720 842	-417 505

¹ Avskrivningar som nu görs på byggnader avser tidigare standardförbättringar som i komponentindelning klassats in i byggnaden.

² Inga avskrivningskostnader, görs nu på byggnaden efter upprättad komponentindelning.

Not 10 Byggnader och mark³
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	5 340 400	5 340 400
Mark	114 600	114 600
Tillkommande utgifter	10 747 899	10 747 899
Markanläggning	78 000	78 000
	16 280 899	16 280 899
Årets anskaffningar		
Markanläggning – <i>Dränering</i>	17 300 000	0
	17 300 000	0
Omföringar		
Byggnader – <i>Omföring av tillkommande utgifter till byggnad</i>	10 747 899	0
Tillkommande utgifter – <i>Omföring av tillkommande utgifter till byggnad</i>	-10 747 899	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	33 580 899	16 280 899
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 659 297	-4 541 277
Tillkommande utgifter	-5 204 908	-4 897 959
Markanläggningar	-46 800	-39 000
	-9 911 005	-9 478 236
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-228 287	-118 020
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-306 949
Årets avskrivning markanläggningar	-224 050	-7 800
	-452 337	-432 769
Omföringar		
Byggnad – <i>Omföring av ackumulerade avskrivningar gjorda på tillkommande utgifter</i>	-5 204 908	0
Tillkommande utgifter – <i>Omföring av ackumulerade avskrivningar gjorda på tillkommande utgifter</i>	5 204 908	0
	0	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 363 342	-9 911 005
Restvärde enligt plan vid årets slut	23 217 557	6 369 894

³ Omföringar har gjorts i samband med komponentindelning av byggnad samt nya bedömningar av anläggningarna.

Varav

Byggnader	5 995 807	681 103
Mark	114 600	114 600
Tillkommande utgifter	0	5 542 991
Markanläggningar	17 107 150	31 200

Taxeringsvärden

Bostäder	100 000 000	100 000 000
Lokaler	3 903 000	3 903 000

Totalt taxeringsvärde**103 903 000** **103 903 000***varav byggnader*

71 935 000 71 935 000

varav mark

31 968 000 31 968 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

2023-12-31 **2022-12-31****Vid årets början**

Inventarier och verktyg 72 640 72 640

72 640 **72 640****Summa anskaffningsvärde vid årets slut****72 640** **72 640****Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Inventarier och verktyg -72 640 -72 640

-72 640 **-72 640****Akkumulerade avskrivningar**

Inventarier och verktyg -72 640 -72 640

-72 640 **-72 640****Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****Restvärde enligt plan vid årets slut** **0** **0****Varav**

Inventarier och verktyg 0 0

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**2023-12-31** **2022-12-31**

Dräneringsarbeten och byte bottenstammar 0 6 500 000

Vid årets slut**0** **6 500 000****Not 13 Övriga fordringar****2023-12-31** **2022-12-31**

Skattekonto 48 789 47 884

Summa övriga fordringar**48 789** **47 884**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	153 684	129 532
Förutbetalda driftkostnader	60 917	2 162
Förutbetalt förvaltningsarvode	225 153	206 250
Förutbetald kabel-tv-avgift	65 880	75 117
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	481	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	2 425
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	506 114	415 486

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	1 998 004	3 432 479
Transaktionskonto	1 188 506	11 935 258
Summa kassa och bank	3 186 510	15 367 737

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	21 461 535	21 725 939
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-264 404	-264 404
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Långfristig skuld vid årets slut	21 197 131	21 461 535

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,09%	2025-03-01	927 081,00	0,00	0,00	927 081,00
STADSHYPOTEK	0,78%	2026-01-30	2 592 600,00	0,00	114 800,00	2 477 800,00
STADSHYPOTEK	0,91%	2026-04-30	1 705 697,00	0,00	100 000,00	1 605 697,00
STADSHYPOTEK	4,12%	2027-09-30	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,66%	2027-12-01	1 500 561,00	0,00	49 604,00	1 450 957,00
STADSHYPOTEK	4,13%	2030-09-30	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
Summa			21 725 939,00	0,00	264 404,00	21 461 535,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 264 404 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 20 139 515 kr.

Not 17 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	309 294	226 805
Ej reskontraförda leverantörsskulder	1 570	119
Summa leverantörsskulder	310 864	226 924

Not 18 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	23 325	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	224 943	216 753
Debiterad preliminärskatt	-177 386	-177 309
Summa skatteskulder	70 882	39 444

Not 19 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	207	207
Övriga skulder	65	65
Summa övriga skulder	272	272

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	27 398	27 210
Upplupna räntekostnader	114 497	160 522
Upplupna driftskostnader	130 006	34 340
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	14 892	11 073
Upplupna elkostnader	63 426	27 316
Upplupna värmekostnader	152 794	192 265
Upplupna kostnader för renhållning	1 997	1 445
Upplupna kostnader för administration	0	1 800 000
Upplupna revisionsarvoden	15 000	10 300
Upplupna styrelsearvoden	87 200	86 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 945	2 324
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	445 430	430 916
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 056 586	2 784 311

Not 21 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	21 780 000	21 780 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Märsta, datum enligt elektronisk signatur

Vesa Timoskainen

Camilla Hagman

Kim Lundgren

Håkan Hedenquist

Peter Hjorth

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Camilla Edelbrink, KPMG AB
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557513069656

Dokument

Brf Husby Årsredovising 2023-12-31

Huvuddokument

27 sidor

Startades 2024-03-18 08:35:03 CET (+0100) av Maria Hjelm (MH)

Färdigställt 2024-03-25 08:49:49 CET (+0100)

Initierare

Maria Hjelm (MH)

Riksbyggen

Signerare

Vesa Timoskainen (VT)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Scott Vesa Timoskainen"
Signerade 2024-03-18 13:08:21 CET (+0100)

Camilla Hagman (CH)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CAMILLA HAGMAN"
Signerade 2024-03-18 16:34:15 CET (+0100)

Håkan Hedenquist (HH)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HÅKAN HEDENQUIST"
Signerade 2024-03-18 21:57:47 CET (+0100)

Kim Lundgren (KL)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kim Steve Lundgren"
Signerade 2024-03-18 13:24:25 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557513069656

Peter Hjorth (PH)



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"David Peter Hjorth"
Signerade 2024-03-22 15:29:14 CET (+0100)*

Camilla Edelbrink (CE)



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Camilla Helena Edelbrink"
Signerade 2024-03-25 08:49:49 CET (+0100)*

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HUSBY, org. nr 714800-0669

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HUSBY för år 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Falun den

KPMG AB

Camilla Edelbrink

Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557513070396

Dokument

Brf Husby Revisionsberättelse

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2024-03-18 08:36:39 CET (+0100) av Maria Hjelm (MH)

Färdigställt 2024-03-25 08:48:28 CET (+0100)

Initierare

Maria Hjelm (MH)

Riksbyggen

Signerare

Camilla Edelbrink (CE)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Camilla Helena Edelbrink"

Signerade 2024-03-25 08:48:28 CET (+0100)

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planemässiga 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 Husby

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Husby 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

