

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Ärligheten
Org nr: 746000-0834

2023-01-01 – 2023-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Revisionsberättelse
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Ärligheten 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 har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1941-03-15. Nuvarande stadgar registrerades 2018-08-27.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 19% till 41%.

I resultatet ingår avskrivningar med 403 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 224 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ärligheten 5 i Malmö kommun. På fastigheten finns en byggnad uppförd med 34 lägenheter samt en lokal uppförd. Byggnaden är uppförd 1941. Fastighetens adress är Vittemöllegatan 2 / Lantmannagatan 4 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r o k	2 r o k	Summa
22	12	34

Dessutom tillkommer

Lokaler	P-platser
1	18

Total tomtarea	1 836 m ²
Bostäder bostadsrätt	1 347 m ²
Lokaler bostadsrätt	82 m ²

Årets taxeringsvärde	18 877 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	18 877 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har följande avtal



Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Kabel-TV	Tele2 Sverige AB

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 38 och planerat underhåll för 0. 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 2023 och visar på ett underhållsbehov på 293 tkr per år för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 293 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fasadputsning	2012
Balkongrenovering	2012
Takrenovering	2012
Spolning stammar	2013
Fönsterbyte	2014
Fjärrvärmecentral	2017
Stambyte	2019

Planerat underhåll

Beskrivning	År
Dränering	2026
Byte radiatorer lägenheterna	2027



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Waldon	Ordförande	2024
Ellen Laurin	Ledamot	2024
Malcolm Jeppsson	Ledamot	2024
Nathalie Öman	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Astrid Pontén Placht	Suppleant	2024
Johan Lundin	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cederblads Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2024
Mikael Holm	Föreningsrevisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Malcolm Jeppsson	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser som påverkar föreningen har skett under året som gått.

Upplysning vid förlust:

Föreningen gör ett negativt resultat pga högre räntekostnader, men deras möjligheter att finansiera sina ekonomiska åtagande är fortsatt goda idag.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 36 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 36 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2023-01-01 då grundavgifterna höjdes med 3 % och värmeavgiften med 15 %. Ny avgift för bredband tillkom på 124 kr/månaden från 2023-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 8 % från och med 2024-01-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 976 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 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.).

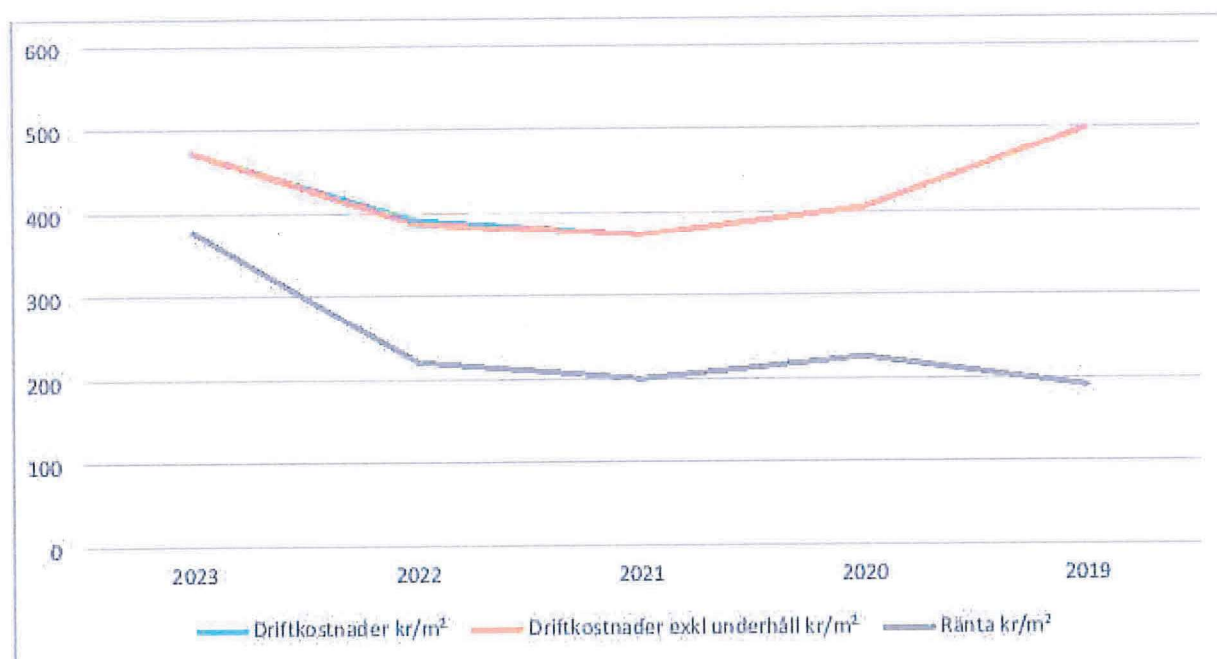
- Elhandelsavtalet AktivEl finns med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.
- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.
- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	1 761	1 678	1 661	1 635	1 609
Resultat efter finansiella poster*	-179	38	78	-19	-140
Årets resultat	-179	38	78	-19	-140
Resultat exkl. avskrivningar	224	441	471	380	283
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	-69	165	305	50	-457
Balansomslutning	22 354	22 701	23 491	23 129	23 569
Årets kassaflöde	63	-354	218	-47	677
Soliditet %*	18	19	18	18	18
Likviditet %	41	19	38	29	294
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	96	96	95	94	95
Avgifts- hyresbortfall %	0,6	0,7	0,4	0,2	0,2
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 238	1 145	1 127	1 110	1 088
Driftkostnader kr/kvm	470	390	372	404	498
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	470	385	372	404	498
Energikostnad kr/kvm	295	250	237	210	225
Underhållsfond kr/kvm	2 128	1 923	1 735	1 619	1 388
Reservering till underhållsfond kr/kvm	205	193	116	231	518
Sparande kr/kvm	157	313	330	266	198
Ränta kr/kvm	377	221	199	224	190
Skuldsättning kr/kvm	12 446	12 632	12 826	13 033	13 205
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	12 446	12 632	12 826	13 033	13 205
Räntekänslighet %	10,1	11,0	11,4	11,7	12,1

*obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

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

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	
	Medlems- insatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	28 740	6 709 048	2 748 415	-5 299 630	37 877
Disposition enl. årsstämmobeslut				37 877	-37 877
Reservering underhållsfond			293 000	-293 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					-179 258
Vid årets slut	28 740	6 709 048	3 041 415	-5 554 753	-179 258

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 261 753
Årets resultat	-179 258
Årets fondreservering enligt stadgarna	-293 000
Summa	-5 734 011

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 5 734 011**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 760 724	1 677 992
Övriga rörelseintäkter	Not 3	90 030	33 802
Summa rörelseintäkter		1 850 754	1 711 794
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-671 531	-556 999
Övriga externa kostnader	Not 5	-289 479	-272 116
Personalkostnader	Not 6	-130 301	-139 962
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-403 086	-403 086
Summa rörelsekostnader		-1 494 397	-1 372 162
Rörelseresultat		356 357	339 632
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 525	14 334
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-538 139	-316 089
Summa finansiella poster		-535 614	-301 755
Resultat efter finansiella poster		-179 258	37 877
Årets resultat		-179 258	37 877

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	20 071 059	20 474 145
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		20 071 059	20 474 145
Summa anläggningstillgångar		20 071 059	20 474 145
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	60	61
Övriga fordringar	Not 13	5 052	4 948
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	86 931	93 999
Summa kortfristiga fordringar		92 043	99 008
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 190 577	2 128 010
Summa kassa och bank		2 190 577	2 128 010
Summa omsättningstillgångar		2 282 620	2 227 018
Summa tillgångar		22 353 679	22 701 163



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	28 740	28 740	
Uppskrivningsfond	6 709 048	6 709 048	
Fond för yttre underhåll	3 041 415	2 748 415	
Summa bundet eget kapital	9 779 203	9 486 203	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-5 554 753	-5 299 630	
Årets resultat	-179 258	37 877	
Summa fritt eget kapital	-5 734 011	-5 261 753	
Summa eget kapital	4 045 192	4 224 450	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	12 732 375	6 567 500
Summa långfristiga skulder		12 732 375	6 567 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	5 052 500	11 483 529
Leverantörsskulder	Not 17	99 071	95 105
Skatteskulder	Not 18	14 483	8 264
Övriga skulder	Not 19	3 491	474
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	406 567	321 840
Summa kortfristiga skulder		5 576 112	11 909 213
Summa eget kapital och skulder		22 353 679	22 701 163

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-179 258	37 877
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	403 086	403 086
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	223 828	440 963
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	6 965	-13 797
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	97 928	-537 831
Kassaflöde från den löpande verksamheten	328 721	-110 665
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	0	550 000
Investeringar i byggnader & mark	0	-503 000
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	47 000
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-266 154	-290 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-266 154	-290 000
Årets kassaflöde	62 567	-353 665
Likvidamedel vid årets början	2 128 010	2 481 676
Likvidamedel vid årets slut	2 190 577	2 128 010
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3). Principen är oförändrad jämfört med föregående år.

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	Slutår
Stomme grund	Linjär	42	Färdigavskriven
Stammar, värme	Linjär	22	Färdigavskriven
Fönster	Linjär	22	Färdigavskriven
Ventilation	Linjär	22	Färdigavskriven
Inre UH	Linjär	42	Färdigavskriven
Styr och Övervakning.	Linjär	22	Färdigavskriven
Rest	Linjär	12	Färdigavskriven
Förbättringar	Linjär	50	2043
El-omläggning	Linjär	20	Färdigavskriven
Elinstallation	Linjär	50	2051
Säkerhetsdörrar	Linjär	20	2024
Restpost	Linjär	12	Färdigavskriven
Källare, tvättstuga m.m.	Linjär	20	2026
Fasad-, tak- och balkongrenoveringar	Linjär	40	2051
Staket	Linjär	10	Färdigavskriven
Nytt miljöhus	Linjär	10	2026
Vattenstammar	Linjär	50	2068
Restpost	Linjär	1	Färdigavskriven
Inventarier	Linjär	5	Färdigavskriven

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	1 315 056	1 276 560
Årsavgifter, lokaler	95 172	92 400
Hyror, p-platser	53 700	54 486
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-10 416	-12 586
Bränsleavgifter, bostäder	307 212	267 132
Summa nettoomsättning	1 760 724	1 677 992

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	52 080	0
Övriga ersättningar *	26 543	14 405
Erhållna statliga bidrag	10 267	0
Övriga rörelseintäkter	1 140	19 397
Summa övriga rörelseintäkter	90 030	33 802

* Avser pant- och överlåtelseintäkter samt andrahansuthyrning.

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	0	-6 589
Reparationer	-38 151	-34 935
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-64 170	-60 897
Försäkringspremier	-22 033	-19 704
Kabel- och digital-TV (ny avgift bredband från 2023)	-66 388	-20 515
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 825	-6 089
Serviceavtal	-5 395	-9 961
Snö- och halkbekämpning	-7 809	-2 505
Förbrukningsinventarier	-1 029	-1 122
Vatten	-104 555	-83 610
Fastighetsel	-42 134	-32 459
Uppvärmning	-274 348	-241 404
Sophantering och återvinning	-33 028	-31 519
Förvaltningsarvode drift	-5 667	-5 689
Summa driftskostnader	-671 531	-556 999



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-232 623	-221 703
IT-kostnader	-954	0
Arvode, yrkesrevisorer	-25 000	-24 875
Övriga förvaltningskostnader	-17 508	-11 198
Kreditupplysningar	-727	-354
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 978	-10 595
Telefon och porto	-312	-372
Bankkostnader	-3 379	-3 020
Summa övriga externa kostnader	-289 479	-272 116

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Lön till kollektivanställda	-23 518	-25 197
Styrelsearvoden	-73 449	-80 198
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-998	-1 751
Pensionskostnader	-4 024	-1 075
Sociala kostnader	-28 313	-31 740
Summa personalkostnader	-130 301	-139 962

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-403 086	-403 086
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-403 086	-403 086

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	2 231	14 156
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	190	169
Övriga ränteintäkter	104	9
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 525	14 334

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-538 139	-315 974
Övriga räntekostnader	0	-115
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-538 139	-316 089

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	17 920 540	17 417 540
Mark	63 952	63 952
	17 984 492	17 481 492
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	503 000
	0	503 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	17 984 492	17 984 492
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 219 397	-3 816 311
	-4 219 397	-3 816 311
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-403 086	-403 086
	-403 086	-403 086
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 622 483	-4 219 397
Ackumulerade uppskrivningar		
Uppskrivning mark	6 709 048	6 709 048
	6 709 048	6 709 048
Restvärde enligt plan vid årets slut	20 071 059	20 474 145
Varav		
Byggnader	13 298 059	13 701 145
Mark	6 773 000	6 773 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	17 800 000	17 800 000
Lokaler	1 077 000	1 077 000
Totalt taxeringsvärde	18 877 000	18 877 000
<i>varav byggnader</i>	<i>12 511 000</i>	<i>12 511 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 366 000</i>	<i>6 366 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	201 783	201 783
	201 783	201 783
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	201 783	201 783
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-201 783	-201 783
	-201 783	-201 783
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-201 783	-201 783
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-201 783	-201 783
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	60	61
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	60	61

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	5 052	4 948
Summa övriga fordringar	5 052	4 948

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	26 384	22 033
Förutbetalt förvaltningsarvode	60 547	55 426
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	16 540
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	86 931	93 999

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	487	487
Bankmedel	36 728	26 449
Transaktionskonto	2 153 362	2 101 075
Summa kassa och bank	2 190 577	2 128 010

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	17 784 875	18 051 029
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 762 500	-11 193 529
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-290 000	-290 000
Långfristig skuld vid årets slut	12 732 375	6 567 500

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB		2023-05-28	2 867 154,00	-2 844 654,00	22 500,00	0,00
SWEDBANK	1,86%	2024-05-24	4 825 000,00	0,00	50 000,00	4 775 000,00
SWEDBANK	5,05%	Rörligt	5 550 000,00	0,00	120 000,00	5 430 000,00
SWEDBANK	1,01%	2026-01-23	1 822 500,00	0,00	30 000,00	1 792 500,00
SWEDBANK	3,86%	2028-05-24	0,00	2 845 000,00	44 000,00	2 801 000,00
SWEDBANK	3,99%	2028-06-21	2 986 375,00	0,00	0,00	2 986 375,00
Summa			18 051 029,00	346,00	266 500,00	17 784 875,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 290 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 160 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. För omförhandling under nästa år är 4 762 500 kr, som också betraktas som kortfristig skuld.

Not 17 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	99 071	95 105
Summa leverantörsskulder	99 071	95 105

Not 18 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	14 483	8 264
Summa skatteskulder	14 483	8 264

Not 19 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	3 491	474
Summa övriga skulder	3 491	474

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	25 057	25 057
Upplupna räntekostnader	30 924	25 104
Upplupna driftskostnader	5 271	1 555
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	15 163	0
Upplupna elkostnader	3 865	3 467
Upplupna vattenavgifter	26 354	0
Upplupna värmekostnader	37 749	34 478
Upplupna kostnader för renhållning	5 941	0
Upplupna revisionsarvoden	20 248	19 000
Upplupna styrelsearvoden	78 750	78 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	231
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	157 244	134 198
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	406 567	321 840

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	19 538 830	19 538 830

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

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

Anna Waldon
Ordförande

Malcolm Jeppsson

Nathalie Öman

Ellen Laurin

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2024-
Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR

Mikael Holm
Föreningsrevisor



Verifikat

Transaktion 09222115557515052548

Dokument

Årsredovisning Ärligheten 2023, ej sign
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2024-04-12 11:52:51 CEST (+0200) av Per Wolf
(PW)
Färdigställt 2024-04-22 14:01:23 CEST (+0200)

Initierare

Per Wolf (PW)
Riksbyggen
per.wolf@riksbyggen.se

Signerare

Anna Waldon (AW)
Brf Ärligheten
anna.waldon@gmail.com
+46763909845



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA WALDON"
Signerade 2024-04-12 12:42:35 CEST (+0200)

Ellen Laurin (EL)
Brf Ärligheten
ellen.laurinn@gmail.com
+46733930485



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ELLEN LAURIN"
Signerade 2024-04-12 13:40:57 CEST (+0200)

Malcolm Jeppsson (MJ)
Brf Ärligheten
malcolm.jeppsson@gmail.com
+46723414748



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sven
Oscar Malcolm Jeppsson"
Signerade 2024-04-17 16:02:23 CEST (+0200)

Nathalie Öman (NÖ)
Brf Ärligheten
NATHALIEOMAN@GMAIL.COM
+46703086305



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"NATHALIE ÖMAN"
Signerade 2024-04-12 18:50:06 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557515052548

Mikael Holm (MH1)
Brf Ärligheten
mickeholm40@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIKAEL HOLM"
Signerade 2024-04-17 16:55:24 CEST (+0200)

Magnus Haak (MH2)
Cederblads revisionsbyrå AB
Magnus.haak@cederblads.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAGNUS HAAK"
Signerade 2024-04-22 14:01:23 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>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ärligheten, org.nr. 746000-0834

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ärligheten 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Föreningsrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 på 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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.

Föreningsrevisorers ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ärligheten 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolaget professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Malmö den 2024

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR

Mikael Holm
Föreningsrevisor

Verifikat

Transaktion 09222115557515056450

Dokument

00 Rev berättelse Ärligheten att signera

Huvuddokument

4 sidor

Startades 2024-04-12 11:58:41 CEST (+0200) av Per Wolf (PW)

Färdigställt 2024-04-22 14:01:04 CEST (+0200)

Initierare

Per Wolf (PW)

Riksbyggen

per.wolf@riksbyggen.se

Signerare

Mikael Holm (MH1)

Brf Ärligheten

mickeholm40@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIKAEL HOLM"

Signerade 2024-04-12 16:34:21 CEST (+0200)

Magnus Haak (MH2)

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus.haak@cederblads.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAGNUS HAAK"

Signerade 2024-04-22 14:01:04 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>



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 bostadsrätthavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrätthavaren 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 bostadsrätthavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Bostadsrättsföreningen Ärligheten

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Ärligheten i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

