

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Birkagatan
Org nr: 769630-4695



Tänk på att spara din årsredovisning. Du kan behöva den i kontakt med din bank eller vid försäljning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Birkagatan 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 Växjö 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 2015-08-21. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-10-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-15.

Föreningens likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår har under året förändrats från 186% till 9%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 st lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 186% till 327%.

I resultatet ingår avskrivningar med 327 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 215 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bäckén 13 i Växjö kommun. På fastigheten finns en byggnad med 12 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastighetens adress är Birkagatan i Växjö.

Föreningen innehar mark med äganderätt. Föreningens fastighet har inte del i samfällighet.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam och i denna ingår styrelseförsäkrin.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	4
3 rum och kök	8
	12

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	4
Antal p-platser	2

Total tomtarea 1 382 m²

Bostäder hyresrätt 140 m²

Bostäder bostadsrätt 625 m²

Total bostadsarea 765 m²

Årets taxeringsvärde 11 224 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 11 224 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning (avslutades per 2023-05-31)
Riksbyggen	Fastighetservice (avslutades per 2023-05-31)
Riksbyggen	Fastighetsutveckling (avslutades per 2023-05-31)
Bixia AB	El (rörlig del)
Växjö Energi AB	El (nät del)
Växjö Energi AB	Fjärrvärme
Växjö kommun	Vatten
SSAM AB	Avfall

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 8 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 visar på ett underhållsbehov på 1 567 tkr mellan år 2024-2039. dvs 16 år. Detta medför en årlig kostnad på 98 tkr/år alt 128 kr/kvm. Avsättning har skett med 225 tkr alt 294kr/kvm, vilket innebär att avsättningen till underhållsfond överstiger underhållsplanens årliga summa som bör avsättas. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2019 och är därmed inte reglerad i 2023-års prismetod.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Huskropp utvändigt	2022	Tak byte

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Olivia Adilson, ordförande t o m 2024-01-02	Ordförande, ledamot	2025
Johan Mirtorp fr o m 2024-01-03	Ordförande	2025
Gun Andersson	Sekreterare	2024
Alexander Petrovic Adolfsson	Ledamot	2024
Pontus Nilsson	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erik Erenmo	Suppleant	2024
Katarina Karlsson	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB, Växjö	Auktoriserad revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karin Lagergren	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har valt att säga upp samtliga avtal (exkl ekonomi) från Riksbyggen per 2023-05-31.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 14 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 14 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2023-01-01 med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 824 kr/m²/år.

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

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

Av föreningens 12 lägenheter är 10 st upplåtna med bostadsrätt m a o finns det 2 st hyresrätter som kommer försäljas vartefter de blir lediga. Detta kan ses som ett dolt kapital hos föreningen.

Förklaring till årets förlust

Föreningen gör under räkenskapsåret en förlust pga att kostnader överstiger intäkter. Då föreningen är liten (endast 12 bostadsrätter) är det svårt att få ekonomin att gå ihop. För att skära i kostnader så har föreningen valt att säga upp alla tjänster exkl ekonomi från Riksbyggen per 2023-05-31.

Likvidmässigt så är det dock inga problem för föreningen, då avskrivningar inte påverkar denna. Föreningen har även genomfört takbyte 2022.

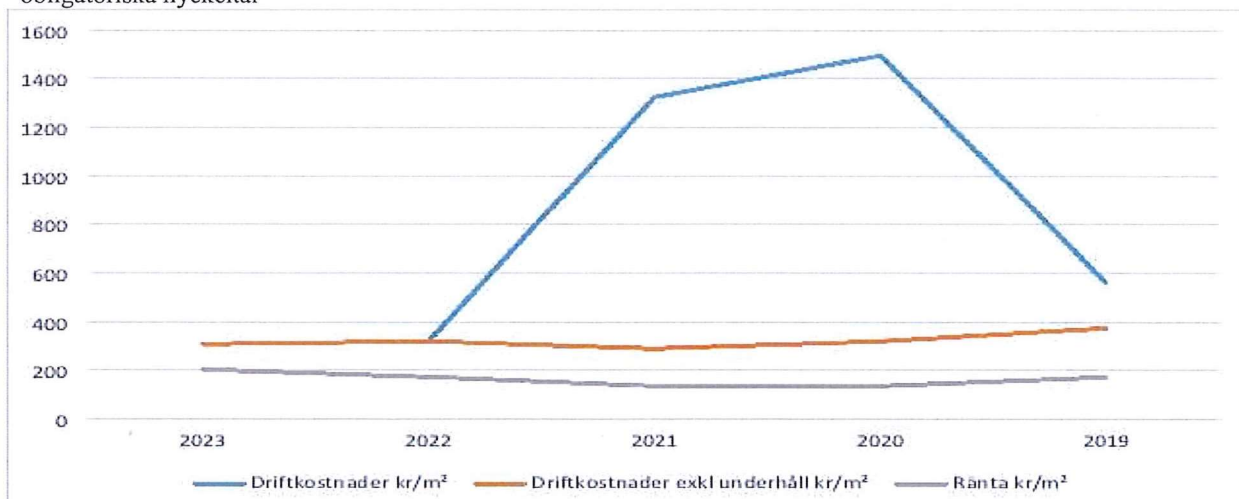
Föreningen har ett dolt kapital i 2 st hyresrätter, vilka kommer upplåtas till bostadsrätt vartefter hyresavtal sags upp.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	689	634	619	598	586
Rörelsens intäkter	695	638	626	607	635
Resultat efter finansiella poster*	-112	-565	-967	-1 110	-407
Årets resultat	-112	-565	-967	-1 110	-407
Resultat exkl avskrivningar	215	-214	-615	-758	-57
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-10	-439	-840	-983	-88
Balansomslutning	14 983	15 351	14 460	15 431	16 648
Årets kassaflöde	-31	251	-631	-883	1 369
Soliditet %*	39	39	45	48	52
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	9	178	245	666	843
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	327	178	245	-	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	74	73	73	72	69
Avgifts- hyresbortfall %	0,1	0,0	0	0,2	0,1
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	824	749	727	701	679
Driftkostnader kr/kvm	305	318	1 324	1 492	554
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	305	318	289	318	374
Energikostnad kr/kvm	218	211	208	202	205
Underhållsfond kr/kvm	882	588	294	294	150
Reservering till underhållsfond kr/kvm	294	294	294	294	42
Sparande kr/kvm	282	158	230	184	106
Ränta kr/kvm	200	198	133	133	171
Skuldsättning kr/kvm	11 739	11 808	10 170	10 222	10 275
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	14 369	14 454	12 448	12 512	12 576
Räntekänslighet %	17,4	19,3	17,1	17,9	18,0

*obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	10 179 000	303 000	450 000	-4 415 529	-565 269
Disposition enl. årsstämmobeslut				-565 269	565 269
Reservering underhållsfond			225 000	-225 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0			
Årets resultat					-111 932
Vid årets slut	10 179 000	303 000	675 000	-5 205 798	-111 932

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 980 798
Årets resultat	-111 932
Årets fondreservering enligt stadgarna	-225 000
Summa	-5 317 730

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-5 317 730**

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	688 564	634 336
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 433	3 987
Summa rörelseintäkter		694 997	638 323
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-233 310	-243 422
Övriga externa kostnader	Not 5	-98 765	-130 984
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-327 323	-351 524
Övriga rörelsekostnader	Not 7	0	-334 655
Summa rörelsekostnader		-659 399	-1 060 585
Rörelseresultat		35 598	-422 262
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 785	8 530
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-153 314	-151 537
Summa finansiella poster		-147 530	-143 007
Resultat efter finansiella poster		-111 932	-565 269
Årets resultat		-111 932	-565 269

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	14 277 128	13 274 733
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	1 329 718
Summa materiella anläggningstillgångar		14 277 128	14 604 451
Summa anläggningstillgångar		14 277 128	14 604 451
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	0	4 326
Övriga fordringar	Not 12	93	17 777
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	23 543	10 505
Summa kortfristiga fordringar		23 636	32 608
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	682 029	713 482
Summa kassa och bank		682 029	713 482
Summa omsättningstillgångar		705 664	746 090
Summa tillgångar		14 982 792	15 350 541

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	10 482 000	10 482 000	
Fond för yttre underhåll	675 000	450 000	
Summa bundet eget kapital	11 157 000	10 932 000	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-5 205 798	-4 415 529	
Årets resultat	-111 932	-565 269	
Summa fritt eget kapital	-5 317 730	-4 980 798	
Summa eget kapital	5 839 270	5 951 202	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	1 267 500	8 980 500
Summa långfristiga skulder		1 267 500	8 980 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	7 713 000	53 000
Leverantörsskulder		49 077	245 923
Skatteskulder		37 296	35 736
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	76 649	84 180
Summa kortfristiga skulder		7 876 022	418 839
Summa eget kapital och skulder	14 982 792	15 350 541	

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-01-01-2023-12-31	2022-01-01-2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-111 932	-565 269
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	327 323	351 524
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	334 655
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	215 391	120 910
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	8 973	3 770
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-202 817	202 356
Kassaflöde från den löpande verksamheten	21 547	327 037
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	0	-1 329 718
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 329 718
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld till kreditinstitut	-53 000	1 253 500
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-53 000	1 253 500
Årets kassaflöde	-31 453	250 819
Likvidamedel vid årets början	713 482	462 663
Likvidamedel vid årets slut	682 029	713 482

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).

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
Byggnader	Komponent	
Stomme	Linjär	100
Fönster	Linjär	35
Värme	Linjär	70
El	Linjär	70
Tillkommande och utbytta komponenter	Komponent	
Tak (dec 2022)	Linjär	50
Fasader	Linjär	50
Ventilation	Linjär	25
Anslutningsavgift bredband	Linjär	10
Sanitet VVS	Linjär	60

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	514 824	468 000
Hyror, bostäder	140 340	136 536
Hyror, garage	28 200	25 200
Hyror, p-platser	5 800	4 800
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-600	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-200
Summa nettoomsättning	688 564	634 336

I föreningens årsavgift ingår värme, vatten samt bostadsrättstillägg. Förråd ingår: El för eget bruk, P-plats med separat kö samt hemförsäkring får boende själv stå för.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	1 313	3 865
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	2
Erhållna bidrag (2023 avser elstöd)	4 762	0
Övriga rörelseintäkter	360	120
Summa övriga rörelseintäkter	6 433	3 987

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Reparationer	-7 567	-13 955
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-19 068	-18 228
Försäkringspremier	-10 505	-9 379
Obligatoriska besiktningar (2022 avser slutbesiktning vid takbyte)	0	-13 788
Snö- och halkbekämpning	-5 058	-10 609
Drift och förbrukning, övrigt	0	-288
Förbrukningsinventarier (2023 inköp av gräsklippare och trimmer)	-8 107	0
Vatten	-42 060	-44 140
Fastighetsel	-19 096	-19 477
Uppvärmning	-105 436	-98 080
Sophantering och återvinning	-16 413	-15 478
Summa driftskostnader	-233 310	-243 422

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration (fr o m 2023-06-01 end ekonomisk förvaltning Riksbyggen, övriga uppsagda)	-71 365	-107 834
Arvode, yrkesrevisorer	-12 970	-11 386
Övriga förvaltningskostnader	-1 600	0
Kreditupplysningar	-768	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 313	-3 864
Konsultarvoden	-8 750	-5 000
Bankkostnader	-2 000	-2 100
Övriga externa kostnader	0	-800
Summa övriga externa kostnader	-98 765	-130 984

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-319 433	-343 634
Avskrivning Anslutningsavgifter	-7 890	-7 890
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-327 323	-351 524

Not 7 Övriga rörelsekostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-334 655
Summa övriga rörelsekostnader	0	-334 655

Utrangering av kvarvande värde på tak innan takbytet.

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	333	7 186
Ränteintäkter från likviditetsplacering	5 322	1 344
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	84	0
Övriga ränteintäkter	46	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 785	8 530

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-153 002	-128 612
Räntekostnader till kreditinstitut	-312	-150
Övriga finansiella kostnader	0	-22 775
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-153 314	-151 537

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	11 536 714	12 175 884
Mark	3 309 235	3 309 235
Anslutningsavgifter	78 900	78 900
	14 924 849	15 564 019

Årets anskaffningar

Byggnader (tak dec 2022)	1 329 718	0
	1 329 718	0

Avyttringar och utrangeringar

Avyttring och utrangeringar byggnad (takbyte dec 2022) byggnader	0	-639 170
	0	-639 170

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

	16 254 567	14 924 849
--	-------------------	-------------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-1 619 871	-1 580 752
Anslutningsavgifter	-30 245	-22 355
	-1 650 116	-1 603 107

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-319 433	-343 634
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-7 890	-7 890
	-327 323	-351 524

Avyttringar och utrangeringar avskrivningar

Avräknas ackumulerad avskrivning byggnad (takbyte dec 2022)	0	304 515
---	---	---------

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-1 977 439	-1 650 116
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	14 277 128	13 274 733
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	10 927 128	9 916 843
Mark	3 309 235	3 309 235
Anslutningsavgifter	40 765	48 655

Taxeringsvärden

Bostäder	11 224 000	11 224 000
Totalt taxeringsvärde	11 224 000	11 224 000
<i>varav byggnader</i>	<i>7 400 000</i>	<i>7 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 824 000</i>	<i>3 824 000</i>

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	4 326
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	4 326

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	93	17 777
Summa övriga fordringar	93	17 777

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	12 605	10 505
Förutbetalt förvaltningsarvode	10 938	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 543	10 505

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	208 085	202 763
Transaktionskonto	473 944	510 719
Summa kassa och bank	682 029	713 482

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	8 980 500	9 033 500
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 660 000	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-53 000	-53 000
Långfristig skuld vid årets slut	1 267 500	8 980 500

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,30%	2024-06-30	7 740 000,00	0,00	40 000,00	7 700 000,00
STADSHYPOTEK	4,08%	2025-06-30	1 293 500,00	0,00	13 000,00	1 280 500,00
Summa			9 033 500,00	0,00	53 000,00	8 980 500,00

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 1 st lån på 7 700 000kr hos Stadshypotek som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga 1 st lån under kommande år.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen villkorsändra 1 lån samt amortera 53 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Av den långfristiga skulden förfaller 212 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld på 8 715 500 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna driftskostnader	0	9 738
Upplupna elkostnader	1 522	2 866
Upplupna värmekostnader	16 185	14 367
Upplupna revisionsarvoden	12 300	11 330
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	46 642	45 880
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	76 649	84 180

Not 17 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	9 070 000	9 070 000

Not 18 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Olivia Adilson

Johan Mirtorp, ordförande

Gun Andersson

Alexander Petrovic Adolfsson

Pontus Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB

Michaela Karlsson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557516606152





Dokument

211880 ÅR 2023 Huvuddokument 21 sidor <i>Startades 2024-05-02 10:54:17 CEST (+0200) av Caroline Nyd (CN)</i> <i>Färdigställt 2024-05-09 10:47:29 CEST (+0200)</i>	211880 Bilagor 2023 Bilaga 1 5 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Caroline Nyd (CN)</i>
--	---

Initierare

Caroline Nyd (CN) Riksbyggen <i>caroline.nyd@riksbyggen.se</i>

Signerare

Johan Mirtorp (JM) <i>mirtorp_j@hotmail.com</i>  <hr/> <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN MIRTORP"</i> <i>Signerade 2024-05-02 10:55:18 CEST (+0200)</i>	Michaela Karlsson (MK) <i>Michaela.Karlsson@se.ey.com</i>  <hr/> <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MICHAELA KARLSSON"</i> <i>Signerade 2024-05-09 10:47:29 CEST (+0200)</i>
Gun Andersson (GA) <i>gun.047024642@telia.com</i>  <hr/> <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GUN ANDERSSON"</i> <i>Signerade 2024-05-02 11:24:35 CEST (+0200)</i>	Olivia Adilson (OA) <i>olivia.adilson@gmail.com</i>  <hr/> <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OLIVIA ADILSON"</i> <i>Signerade 2024-05-08 23:35:48 CEST (+0200)</i>



Verifikat

Transaktion 09222115557516606152

Alexander Adolfsson (AA)

alexander.padolfsson@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Hans Jovan Alexander Adolfsson"

Signerade 2024-05-07 17:41:01 CEST (+0200)

Pontus Nilsson (PN)

pontus.020223@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"PONTUS NILSSON"

Signerade 2024-05-08 13:38:47 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 Riksbyggens Brf Birkagatan, org.nr 769630-4695

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Birkagatan för räkenskapsår 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 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 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
 - skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
 - utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 av Riksbyggens Brf Birkagatan för år 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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.

Växjö, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Michaela Karlsson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Verifikat

Transaktion 09222115557516605236

Dokument

211880 RB 2023

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2024-05-02 10:41:16 CEST (+0200) av Caroline

Nyd (CN)

Färdigställt 2024-05-09 10:47:56 CEST (+0200)

Initierare

Caroline Nyd (CN)

Riksbyggen

caroline.nyd@riksbyggen.se

Signerare

Michaela Karlsson (MK)

Michaela.Karlsson@se.ey.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MICHAELA KARLSSON"*

Signerade 2024-05-09 10:47:56 CEST (+0200)

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



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra 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 förutbetalad 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 förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

BRF Birkagatan

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Birkagatan 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

