

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Bostadsrättsförening Dannemora  
Org. Nr: 746000–1683



---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Revisionsberättelse  
Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Dannemora får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1939-02-15 och nuvarande stadgar registrerades 2015-09-01.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år främst p.g.a. ökat drift och räntekostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 98% till 58%.

I resultatet ingår avskrivningar med 131 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Raden 8 i Malmö Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 62 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1938. Fastighetens adress är Lönngatan 56 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	18
1,5 rum och kök	35
2 rum och kök	3
2,5 rum och kök	4
3 rum och kök	2

Total tomtarea 3 030 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 2 688 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	34 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	34 000 000 kr

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Clockrent	Städning
Tele2	Kabel-TV
Bahnhof	Bredband
Clockrent	Fastighetskötsel

#### 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 59 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

#### Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 947 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 352 kr/m<sup>2</sup>.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 947 tkr.

#### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

##### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Tvättstugor	2016-2017	
Elstammar och IMD	2017	
Omläggning av gångar	2017	
Källare och tvättstugor	2018	
Balansering VA-system	2018	
Nya källardörrar	2018	
Tvättstugeutrustning	2019	
Styr- och reglerombyggnad fjärrvärme	2019	
Belysning vind	2020	
Styr- och reglerombyggnad fjärrvärme	2020	

##### Planerat underhåll

	År	Kommentar
Energieffektivisering	2023-2024	



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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Hanna Hellgren	Ordförande	2024
Idriz Maloku	Ledamot	2025
Roger Wihlborg	Ledamot	2024

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Charlotte Edvardsson	Suppleant	2024
Glays Gonzalez Armas	Suppleant	2023
Lumnije Maloki	Suppleant	2024

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Faktor Ab	Auktoriserad revisor	
Jiovana Arcieri	Förtroendevald revisor	
Charlotte Edvardsson	Revisorssuppleant	

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Charlotte Edvardsson	
Kevin Ngyuen	

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 72 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 77 personer.

Föreningens årsavgift höjdes med 10 % per 2023-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 10% fr.o.m. 1 mars 2024 både avgifts bostad och avgift drift.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 598 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

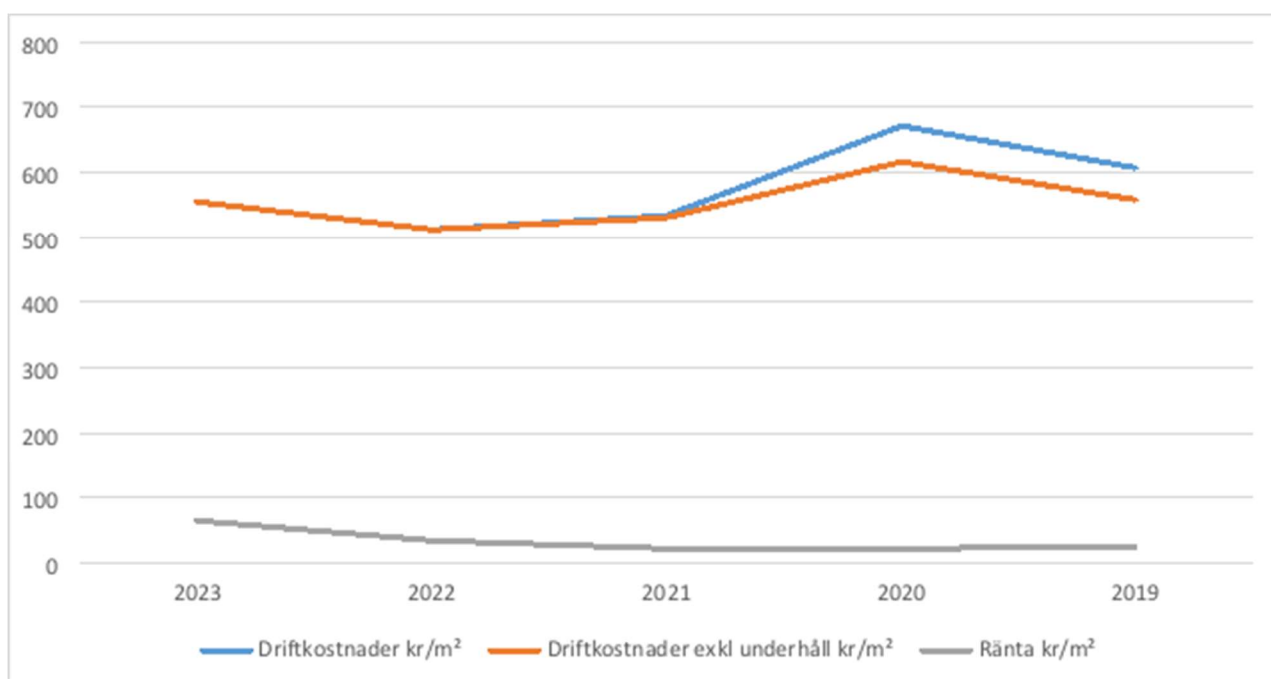
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelse av bostadsrätter skett.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	2 086	2 017	1 944	1 881	1 807
Rörelsens intäkter	2 204	4 586	2 139	2 341	2 208
Resultat efter finansiella poster*	-127	2 588	93	-48	-126
Årets resultat	-127	2 588	93	-48	-126
Resultat exkl. avskrivningar	4	2 770	323	189	111
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	-943	1 869	-578	-699	-777
Balansomslutning	12 048	12 530	10 207	10 462	10 268
Årets kassaflöde	-320	2 571	-27	403	-126
Soliditet %*	52	51	37	36	37
Likviditet %	58	98	13	99	55
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	46	96	87	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	812	787	765	759	748
Driftkostnader kr/kvm	555	510	532	670	607
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	555	510	530	615	556
Energikostnad kr/kvm*	310	285	265	234	251
Underhållsfond kr/kvm	1 622	1 269	934	600	324
Reservering till underhållsfond kr/kvm	352	335	335	330	330
Sparande kr/kvm*	1	1 031	122	124	93
Ränta kr/kvm	64	33	22	23	24
Skuldsättning kr/kvm*	1 937	2 057	2 177	2 297	2 228
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 937	2 057	2 177	2 297	2 228
Räntekänslighet %*	2,4	2,6	2,8	3,0	3,0

\*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.

## Upplysning vid förlust:

Resultatet för 2023 innebär förlust. Som beror främst på ökade drifts samt räntekostnader.

Föreningens framtida ekonomiska åtaganden har stärkts genom höjda avgifter samt avsättning i underhållsfonden som ligger i nivå med underhållsplanens krav på sitt långsiktiga sparande.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	49 800	0	7 097 300	3 411 826	-6 745 810	2 588 171
Disposition enl. årsstämmobeslut					2 588 171	-2 588 171
Reservering underhållsfond				947 000	-947 000	
Årets resultat						-127 064
<b>Vid årets slut</b>	<b>49 800</b>	<b>0</b>	<b>7 097 300</b>	<b>4 358 826</b>	<b>-5 104 639</b>	<b>-127 064</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 157 639
Årets resultat	-127 064
Årets fondreservering enligt stadgarna	-947 000
<b>Summa</b>	<b>-5 231 703</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 5 231 703**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 086 355	2 016 689
Övriga rörelseintäkter	Not 3	117 688	2 569 475
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 204 042</b>	<b>4 586 164</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 492 549	-1 370 570
Övriga externa kostnader	Not 5	-379 841	-183 577
Personalkostnader	Not 6	-160 779	-183 702
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-130 687	-182 100
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 163 856</b>	<b>-1 919 949</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>40 187</b>	<b>2 666 215</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 514	10 935
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-171 765	-88 978
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-167 251</b>	<b>-78 043</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-127 064</b>	<b>2 588 171</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-127 064</b>	<b>2 588 171</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	8 896 249	8 991 074
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	143 450	179 313
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 039 699</b>	<b>9 170 386</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 039 699</b>	<b>9 170 386</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	4 774	3 802
Övriga fordringar	Not 13	56 179	55 097
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	20 875	54 722
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>81 828</b>	<b>113 621</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	2 926 131	3 245 865
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 926 131</b>	<b>3 245 865</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 007 959</b>	<b>3 359 486</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>12 047 658</b>	<b>12 529 873</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	49 800	49 800	
Uppskrivningsfond	7 097 300	7 097 300	
Fond för yttre underhåll	4 358 826	3 411 826	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>11 505 926</b>	<b>10 558 926</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-5 104 639	-6 745 810	
Årets resultat	-127 064	2 588 171	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-5 231 703</b>	<b>-4 157 639</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>6 274 223</b>	<b>6 401 287</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	578 750	2 690 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>578 750</b>	<b>2 690 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 628 250	2 839 000
Leverantörsskulder	Not 17	76 927	81 363
Skatteskulder	Not 18	9 187	4 847
Övriga skulder	Not 19	56 966	54 475
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	423 355	458 900
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 194 685</b>	<b>3 438 585</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>12 047 658</b>	<b>12 529 873</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-127 064	2 588 171
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	130 687	182 100
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>3 623</b>	<b>2 770 271</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	31 793	66 309
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-33 151	56 627
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 266</b>	<b>2 893 208</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-322 000	-322 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-322 000</b>	<b>-322 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-319 734</b>	<b>2 571 208</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>3 245 865</b>	<b>674 657</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>2 926 131</b>	<b>3 245 865</b>

## Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

I kassaflödesanalysen redovisas både den långfristiga och den kortfristiga delen av föreningens skulder till kreditinstitut under finansieringsverksamheten. Förändring av kortfristiga skulder är därmed justerad för övriga skulder till kreditinstitut.

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Antal år
Elledningsbyte	Linjär	20	2017
Byte av entrépartier	Linjär	20	2018
Fönsterrenovering	Linjär	20	2022
Säkerhetsdörrar	Linjär	40	2050
Relining avloppsstammar	Linjär	20	2031
IMD	Linjär	5	2021
Inventarier	Linjär	5-10	2018 och 2020
Boknings- och passersystem	Linjär	10	2027

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 606 812	1 521 936
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-2 481	-2 481
Hyror, bostäder	6 640	5 080
Bränsleavgifter, bostäder	420 108	420 108
Elavgifter	55 276	72 046
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 086 355</b>	<b>2 016 689</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	103 416	103 416
Övriga ersättningar	10 841	16 877
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-6
Erhållna statliga bidrag	0	2 445 750
Övriga rörelseintäkter	3 433	3 438
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>117 688</b>	<b>2 569 475</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Reparationer	-59 359	-7 774
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-98 518	-94 178
Försäkringspremier	-41 415	-37 036
Kabel- och digital-TV	-127 755	-121 219
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 885	-11 234
Serviceavtal	-54 928	-39 235
Obligatoriska besiktningar	0	-35 000
Bevakningskostnader	0	-5 898
Snö- och halkbekämpning	-1 619	-880
Förbrukningsinventarier	-20 521	-7 042
Vatten	-140 323	-154 639
Fastighetsel	-237 172	-190 921
Uppvärmning	-455 068	-420 664
Sophantering och återvinning	-59 835	-63 234
Förvaltningsarvode drift	-193 151	-181 615
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 492 549</b>	<b>-1 370 570</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-152 294	-145 003
IT-kostnader	-366	-2 102
Arvode, yrkesrevisorer	-11 250	-8 000
Övriga förvaltningskostnader	-10 100	-2 341
Kreditupplysningar	-581	-1 512
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 871	-16 174
Kontorsmateriel	0	-4 875
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-94	0
Konsultarvoden	-192 276	0
Bankkostnader	-3 010	-3 151
Övriga externa kostnader	0	-421
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-379 841</b>	<b>-183 577</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Styrelsearvoden	-131 250	-144 550
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	2 415	-35
Sociala kostnader	-31 944	-39 117
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-160 779</b>	<b>-183 702</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avskrivningar tillkommande utgifter	-94 825	-146 238
Avskrivning Maskiner och inventarier	-35 862	-35 862
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-130 687</b>	<b>-182 100</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	3 417	10 719
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	39	155
Övriga ränteintäkter	1 059	61
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>4 514</b>	<b>10 935</b>



**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-171 765	-88 978
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-171 765</b>	<b>-88 978</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	449 300	449 300
Mark	7 200 000	7 200 000
Tillkommande utgifter	5 415 496	5 415 496
	<b>13 064 796</b>	<b>13 064 796</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Tillkommande utgifter	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>13 064 796</b>	<b>13 064 796</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-449 300	-449 300
Tillkommande utgifter	-3 624 422	-3 478 185
	<b>-4 073 722</b>	<b>-3 927 485</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning tillkommande utgifter	-94 825	-146 237
	<b>-94 825</b>	<b>-146 237</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****Akkumulerade upp- och nedskrivningar**

Ingående uppskrivningar	7 097 300	7 097 300
Årets uppskrivning	0	0
	<b>7 097 300</b>	<b>7 097 300</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut****Varav**

Mark	7 200 000	7 200 000
Tillkommande utgifter	1 696 249	1 791 074

**Taxeringsvärden**

Bostäder	34 000 000	34 000 000
----------	------------	------------

**Totalt taxeringsvärde**

<i>varav byggnader</i>	<i>21 400 000</i>	<i>21 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 600 000</i>	<i>12 600 000</i>





## Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	593 371	593 371
	<b>593 371</b>	<b>593 371</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Maskiner och inventarier	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utrangeringar</b>		
Maskiner och inventarier	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>593 371</b>	<b>593 371</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>593 371</b>	<b>593 371</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-378 195	-342 333
	<b>-378 195</b>	<b>-342 333</b>
<b>Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar</b>		
Utrangering maskiner och inventarier - gjord avskrivning	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-35 862	-35 862
	<b>-35 862</b>	<b>-35 862</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-449 921	-414 057
	<b>-449 921</b>	<b>-414 057</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-449 921</b>	<b>-414 057</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>143 450</b>	<b>179 313</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	143 450	179 313

## Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	4 774	3 802
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>4 774</b>	<b>3 802</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	56 156	55 097
Momsfordringar	23	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>56 179</b>	<b>55 097</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	41 415
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 875	10 352
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	70
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	2 885
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>20 875</b>	<b>54 722</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	114 567	0
Transaktionskonto	2 811 564	3 245 865
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 926 131</b>	<b>3 245 865</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	5 207 000	5 529 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	4 538 250	-5 851 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-90 000	-120 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>578 750</b>	<b>2 690 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. Skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SEB	5,34%	2024-03-20	475 000,00	0,00	10 000,00	465 000,00
SEB	5,40%	2024-03-20	1 485 250,00	0,00	102 000,00	1 383 250,00
SEB	2,25%	2024-04-28	2 810 000,00	0,00	120 000,00	2 690 000,00
SEB	4,08%	2026-03-28	758 750,00	0,00	90 000,00	668 750,00
<b>Summa</b>			<b>5 529 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>322 000,00</b>	<b>5 207 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 90 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 668 750 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen

Enligt lånespecifikationen ovan finns tre lån med villkorsändringsdag under år 2024 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån redovisas som en kortfristig skuld men styrelsen bedömer att lånet är av långsiktig karaktär och kommer omsättas vid villkorsändringsdatum.

**Not 17 Leverantörsskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	0	65 998
Ej reskontraförda leverantörsskulder	76 927	15 365
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>76 927</b>	<b>81 363</b>

**Not 18 Skatteskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	9 187	4 847
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>9 187</b>	<b>4 847</b>

**Not 19 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	56 965	54 484
Skuld för moms	0	-9
Skuld sociala avgifter och skatter	1	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>56 966</b>	<b>54 475</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	41 239	38 698
Upplupna räntekostnader	6 281	4 522
Upplupna elkostnader	24 588	22 482
Upplupna vattenavgifter	0	38 976
Upplupna värmekostnader	63 742	60 480
Upplupna kostnader för renhållning	0	10 814
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Upplupna styrelsearvoden	131 250	123 165
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 688	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	114 567	149 763
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>423 355</b>	<b>458 900</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	6 410 000	6 410 000

**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

\_\_\_\_\_  
Hanna Hellgren

\_\_\_\_\_  
Roger Wihlborg

\_\_\_\_\_  
Idriz Maloku

Vår revisionsberättelse har lämnats

Faktor AB

\_\_\_\_\_  
Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Jiovana Arcieri  
Förtroendevald revisor



## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dannemora**

Org.nr 746000-1683

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dannemora för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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*

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och



inhämtat revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Dannemora för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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***

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Faktor AB

---

Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor

---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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



---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

## Interimsfordringar

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

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

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

## Interimsskulder

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

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

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

## Kortfristiga skulder

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

## Likviditet

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

## Långfristiga skulder

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

## Resultaträkning

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

## Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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 20,6 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

---

# BRF Dannemora

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Dannemora 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](http://www.riksbyggen.se)

