

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Sarven
Org nr: 782000-0987



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, 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 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.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Sarven får härmed
upprätta 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1955-06-28 och nuvarande stadgar registrerades 2022-07-27.

Föreningen har sitt säte i Hedemora kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 72% till 43%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 72% till 279%.

I resultatet ingår avskrivningar med 402 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -23 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sarven 1 i Hedemora Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 55 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1954. Fastigheternas adress är Melinsgatan 6A-6B, Rusbogatan 7A-7C och Johan III:s gata 5A-5E i Hedemora..

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Dalarna. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 r.o.k.	16
2 r.o.k.	32
3 r.o.k.	6
4 r.o.k.	1
Summa	55

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Garage	16
P-platser m. el	20



Total tomtarea	7 335 m ²
Total bostadsarea	3 302 m ²
Total lokalarea	681 m ²
Årets taxeringsvärde	20 385 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	20 385 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Yttre skötsel	Riksbyggen
Lokalvård	ETG Städservice AB/Riksbyggen
Kabel-TV & Internet	Aktiebolaget Sappa

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 76 tkr och planerat underhåll för 288 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

Föreningens underhållsplan som upprättades i oktober 2023 visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1188 tkr per år. Avsättning har gjorts med 500 tkr enl. budget för 2023.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Byte av fönster	1997
Byte av stammar	2001
UC	2005
Elsanering	2013
Byte av balkonger	2013
Byte av lägenhetsdörrar	2015
Parkeringsplats	2016
OVK Åtgärder	2019
Belysning innergård	2021
Stödmur garage	2021
Byte branddörrar i källare	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Justering av fönster	88 253
Plåtbeklädning av tak	60 000
Byte av trasiga vinddskivor	139 297

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Winarve Westerholm	Ordförande	2024
Hillevi Berggren	Sekreterare	2025
Ing-Mari Norrman	Ledamot	2024
Miriam Morén	Ledamot	2025
Irene Hietala	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Margareta Bergdahl	Suppleant	2024
Pernilla Källström	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024

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 62 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 63 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 6,0 %.

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

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 632 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 250 086	2 122 196	2 060 463	2 106 551	3 032 000
Rörelsens intäkter	2 378 670	2 300 993	2 176 404	2 119 917	-
Resultat efter finansiella poster	-424 604	-513 409	-291 200	-41 048	-94 000-
Årets resultat	-424 604	-513 409	-291 200	-41 048	-
Resultat exkl avskrivningar	401 543	-111 781	62 873	297 244	-
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-98 457	-411 781	-237 128	297 244	-
Balansomslutning	7 899 313	8 442 806	8 019 928	8 323 778	8 635 -
Årets kassaflöde	-112 496	656 410	-125 538	671 541	-
Soliditet %	23	22	29	32	31-
Likviditet % exkl. lån som konverterats.	279	282	196	0	-
Likviditet % inkl. lån som konverterats.	43	72	24		
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	92	90	93	88	-
Avgifts- hyresbortfall %	0,4	0,3	0,3	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	664	627	610	568	-
Driftkostnader kr/kvm	407	441	366	385	-
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	335	345	326	351	-
Energikostnad kr/kvm	209	186	163	179	-
Underhållsfond kr/kvm	342	288	309	274	-
Reservering till underhållsfond kr/kvm	126	75	75	-	-
Sparande kr/kvm	173	68	56	109	-
Ränta kr/kvm	41	24	26	28	-
Skuldsättning kr/kvm	1 518	1 560	1 334	1 364	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 831	1 882	1 609	1 646	-
Räntekänslighet %	2,8	3,0	2,6	2,9	-

Upplysning vid förlust (enligt 6 kap. 3a§ ÅRL)

Under de senaste fem åren har föreningen haft ett negativt resultat efter finansiella poster. Avsättningen till underhållsfonden som senast uppdaterades i oktober 2023 visar en evig avsättning på 1188 tkr. Avsikten med avsättningarna är att på sikt komma upp i nivå med vad underhållsplanen visar. År 2022 avsattes 300 tkr och år 2023 500 tkr till underhållsfonden. Avsättningen till underhållsfonden påbörjades 2021.

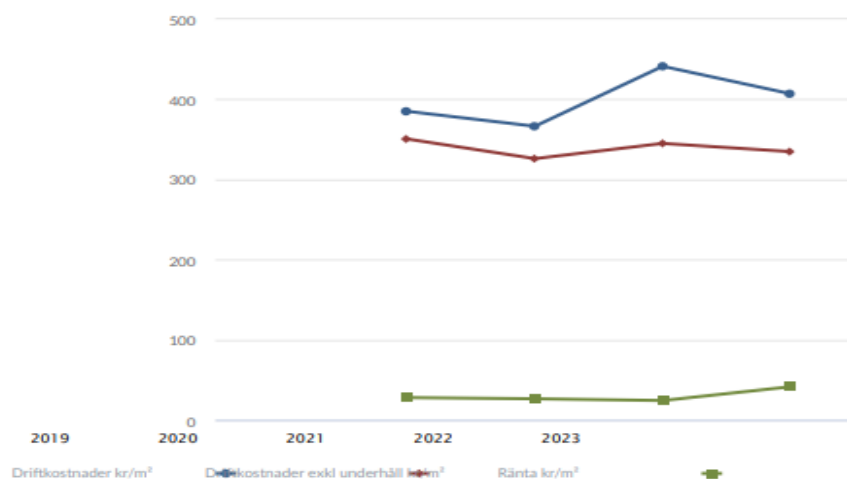
Det balanserade resultatet har i och med årets förlust blivit negativt.

Orsaken till förlusterna är att årsavgifterna är för låga i förhållande till kostnaderna. Årsavgifterna höjdes 2022-01-01 med 3%, 2023-01-01 med 6% och 2024-01-01 med 10%.

Planen är att fortsätta höja avgifterna för att få ekonomin i balans.



KOSTNADSUTVECKLING



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	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	128 630	0	0	1 148 683	1 082 916	-513 409
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-513 409	513 409
Reservering underhållsfond				500 000	-500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-287 550	287 550	
Årets resultat						-424 604
Vid årets slut	128 630	0	0	1 361 133	357 057	-424 604

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	569 507
Årets resultat	-424 604
Årets fondreservering enligt stadgarna	-500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	287 550
Summa	-67 546

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 67 546

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

Förtydligande av årets resultat

Årets resultat före fondförändring	-424 604
Avsättning till underhållsfond	-500 000
Ianspråktagande av underhållsfond	287 550
<i>Årets resultat när fondförändringen beaktas</i>	<u>-637 054</u>

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 250 086	2 122 196
Övriga rörelseintäkter	Not 3	128 584	178 797
Summa rörelseintäkter		2 378 670	2 300 993
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 621 011	-1 757 537
Övriga externa kostnader	Not 5	-534 757	-467 307
Personalkostnader	Not 6	-91 945	-117 201
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-401 543	-401 628
Summa rörelsekostnader		-2 649 256	-2 743 672
Rörelseresultat		-270 586	-442 679
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	24 138
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	10 990	6 018
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-165 007	-100 886
Summa finansiella poster		-154 018	-70 729
Resultat efter finansiella poster		-424 604	-513 409
Årets resultat		-424 604	-513 409

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	6 280 163	6 658 097
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	17 126	40 735
Summa materiella anläggningstillgångar		6 297 289	6 698 832
Summa anläggningstillgångar		6 297 289	6 698 832
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	1 661	60 569
Övriga fordringar	Not 14	243 968	239 613
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	266 479	241 379
Summa kortfristiga fordringar		512 108	541 561
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 089 917	1 202 413
Summa kassa och bank		1 089 917	1 202 413
Summa omsättningstillgångar		1 602 025	1 743 974
Summa tillgångar		7 899 313	8 442 806



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	128 630	128 630	
Fond för yttre underhåll	1 361 133	1 148 683	
Summa bundet eget kapital	1 489 763	1 277 313	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	357 058	1 082 916	
Årets resultat	-424 604	-513 409	
Summa fritt eget kapital	-67 546	569 507	
Summa eget kapital	1 422 217	1 846 821	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 723 380	4 164 008
Summa långfristiga skulder		2 723 380	4 164 008
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	3 322 496	2 049 197
Leverantörsskulder	Not 18	11 610	8 315
Övriga skulder	Not 19	4 976	41 589
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	414 634	332 876
Summa kortfristiga skulder		3 753 716	2 431 977
Summa eget kapital och skulder		7 899 313	8 442 806



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-424 604	-513 409
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	401 543	401 628
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-23 060	-111 781
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	29 453	-168 096
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	48 440	36 950
Kassaflöde från den löpande verksamheten	54 833	-242 927
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0

Finansieringsverksamheten

Förändring av skuld	-167 329	899 337
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-167 329	899 337
--	-----------------	----------------

Årets kassaflöde	-112 496	656 410
-------------------------	-----------------	----------------

Likvidamedel vid årets början	1 202 413	546 003
--------------------------------------	------------------	----------------

Likvidamedel vid årets slut	1 089 917	1 202 413
------------------------------------	------------------	------------------

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

Differens mot kassa och Bank i BR	0	0
--	----------	----------



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen 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. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	75 år
Markanläggningar	Linjär	30 år
Fönster	Linjär	25 år
Stammar	Linjär	35 år
Elsanering	Linjär	30 år
Balkonger	Linjär	40 år
Lägenhetsdörrar	Linjär	50 år
Undercentral	Linjär	30 år
Inventarier och verktyg	Linjär	5 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 085 768	1 967 532
Hyror, lokaler	59 836	57 020
Hyror, garage	60 840	55 620
Hyror, p-platser	52 320	49 440
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-8 132	-7 416
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-328	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-218	0
Summa nettoomsättning	2 250 086	2 122 196

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	108 240	103 272
Övriga ersättningar	9 715	11 098
Erhållna statliga bidrag	9 209	0
Övriga rörelseintäkter	1 420	64 427
Summa övriga rörelseintäkter	128 584	178 797

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-287 550	-383 310
Reparationer	-75 532	-74 757
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-63 430	-63 430
Försäkringspremier	-95 949	-91 616
Kabel- och digital-TV	-123 410	-111 069
Obligatoriska besiktningar	0	-22 734
Bevakningskostnader	-2 177	-2 176
Snö- och halkbekämpning	-37 854	-45 027
Drift och förbrukning, övrigt	0	-3 554
Förbrukningsinventarier	-4 566	-7 050
Vatten	-206 143	-195 195
Fastighetsel	-60 154	-64 020
Uppvärmning	-567 546	-483 533
Sophantering och återvinning	-88 000	-75 063
Förvaltningsarvode drift	-8 700	-135 003
Summa driftskostnader	-1 621 011	-1 757 537

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-480 735	-417 834
IT-kostnader	0	-800
Arvode, yrkesrevisorer	-15 563	-10 125
Övriga förvaltningskostnader	-24 192	-25 347
Kreditupplysningar	-109	-482
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 025	-10 619
Bankkostnader	-3 133	-2 100
Summa övriga externa kostnader	-534 757	-467 307

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Lön till kollektivanställda	-14 373	-33 863
Styrelsearvoden	-51 000	-55 000
Sammanträdesarvoden	-3 000	-1 100
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 000	0
Övriga kostnadsersättningar	0	-252
Pensionskostnader	0	-3 466
Sociala kostnader	-19 571	-23 520
Summa personalkostnader	-91 945	-117 201

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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-21 584	-21 584
Avskrivning Markanläggningar	-24 918	-24 918
Avskrivningar tillkommande utgifter	-331 433	-331 433
Avskrivning Maskiner och inventarier	-23 609	-23 694
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-401 543	-401 628

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	0	24 138
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	24 138

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	898	5 836
Ränteintäkter från likviditetsplacering	6 637	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3 454	0
Övriga ränteintäkter	0	182
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 990	6 018

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-165 007	-96 451
Övriga räntekostnader	0	-60
Övriga finansiella kostnader	0	-4 375
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-165 007	-100 886

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	1 618 736	1 618 736
Mark	50 000	50 000
Markanläggning	747 527	747 527
Standardförbättringar	12 512 699	12 512 699
	14 928 962	14 928 962
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	14 928 962	14 928 962
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 443 582	-1 421 999
Mark	0	
Markanläggningar	-205 199	-180 282
Standardförbättringar	-6 622 081	-6 290 648
	-8 270 862	-7 892 929
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-21 584	-21 548
Årets avskrivning markanläggningar	-24 918	-24 918
Årets avskrivning standardförbättringar	-331 433	-331 433
	-377 935	-377 899
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 648 797	-8 270 828
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 280 162	6 658 097
Varav		
Byggnader	153 597	175 181
Mark	50 000	50 000
Markanläggningar	517 410	542 328
Standardförbättringar	5 559 155	5 890 588
Taxeringsvärden		
Bostäder	20 060 000	20 060 000
Lokaler	325 000	325 000
Totalt taxeringsvärde	20 385 000	20 385 000
<i>varav byggnader</i>	<i>16 325 000</i>	<i>16 325 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 060 000</i>	<i>4 060 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	130 690	130 690
	130 690	130 690
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	130 690	130 690
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-89 955	-66 261
	-89 955	-66 261
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-23 609	-23 694
	-23 609	-23 694
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-113 564	-89 955
	-113 564	-89 955
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-113 564	-89 955
Restvärde enligt plan vid årets slut	17 126	40 735
Varav		
Maskiner och inventarier	17 126	40 735

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 071	1 268
Kundfordringar	590	59 301
	1 661	60 569

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	61 475	61 475
Skattekonto	182 493	178 138
	243 968	239 613

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	114 635	95 949
Förutbetalt förvaltningsarvode	121 346	114 614
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 498	28 639
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	2 177
	266 479	241 379

Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel (SBAB)	702 282	0
Transaktionskonto (Swedbank)	387 635	1 202 413
Summa kassa och bank	1 089 917	1 202 413

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	6 045 876	6 213 205
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-65 996	-45 996
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 256 500	-2 003 201
Långfristig skuld vid årets slut	2 723 380	4 164 008

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,73%	2024-03-01	3 354 000,00	0,00	97 500,00	3 256 500,00
STADSHYPOTEK	4,43%	2025-10-30	1 000 000,00	0,00	20 000,00	980 000,00
STADSHYPOTEK	4,10%	2027-03-30	1 859 205,00	0,00	49 829,00	1 809 376,00
Summa			6 213 205,00	0,00	167 329,00	6 045 876,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi stadsypotek lån om 3 256 500 kr 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 lånen under kommande år.

Not 18 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	11 610	8 315
Summa leverantörsskulder	11 610	8 315

Not 19 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	2 237	2 237
Skuld sociala avgifter och skatter	2 739	39 352
Summa övriga skulder	4 976	41 589

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	15 892	0
Upplupna räntekostnader	4 400	24 199
Upplupna driftskostnader	22 898	12 085
Upplupna elkostnader	7 331	10 795
Upplupna värmekostnader	84 273	76 617
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	718	0
Upplupna revisionsarvoden	15 000	9 750
Upplupna styrelsearvoden	58 000	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	206 122	199 430
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	414 634	332 876

Not 21 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	6 221 700	6 221 700

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Hedemora 2024

Digital underskrift med bank-id, se längst ner på sidan:

Eva Winarve Westerholm

Eva Winarve Westerholm

Miriam Morén

Miriam Morén

Hillevi Berggren

Hillevi Berggren

Ing-Mari Norrman

Ing-Mari Norrman

Irene Hietala

Irene Hietala

Vår revisionsberättelse har lämnats digital, se nedan:

KPMG AB

Camilla Edelbrink

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sarven, org. nr 782000-0987

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sarven för år 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 20 mars 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöppande 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 trygghande 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Falun den

KPMG AB

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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 Sarven

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Sarven 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

