

Årsredovisning

BRF Kabinen
Org nr: 7160000456

2023-01-01 – 2023-12-31





Innehållsförteckning

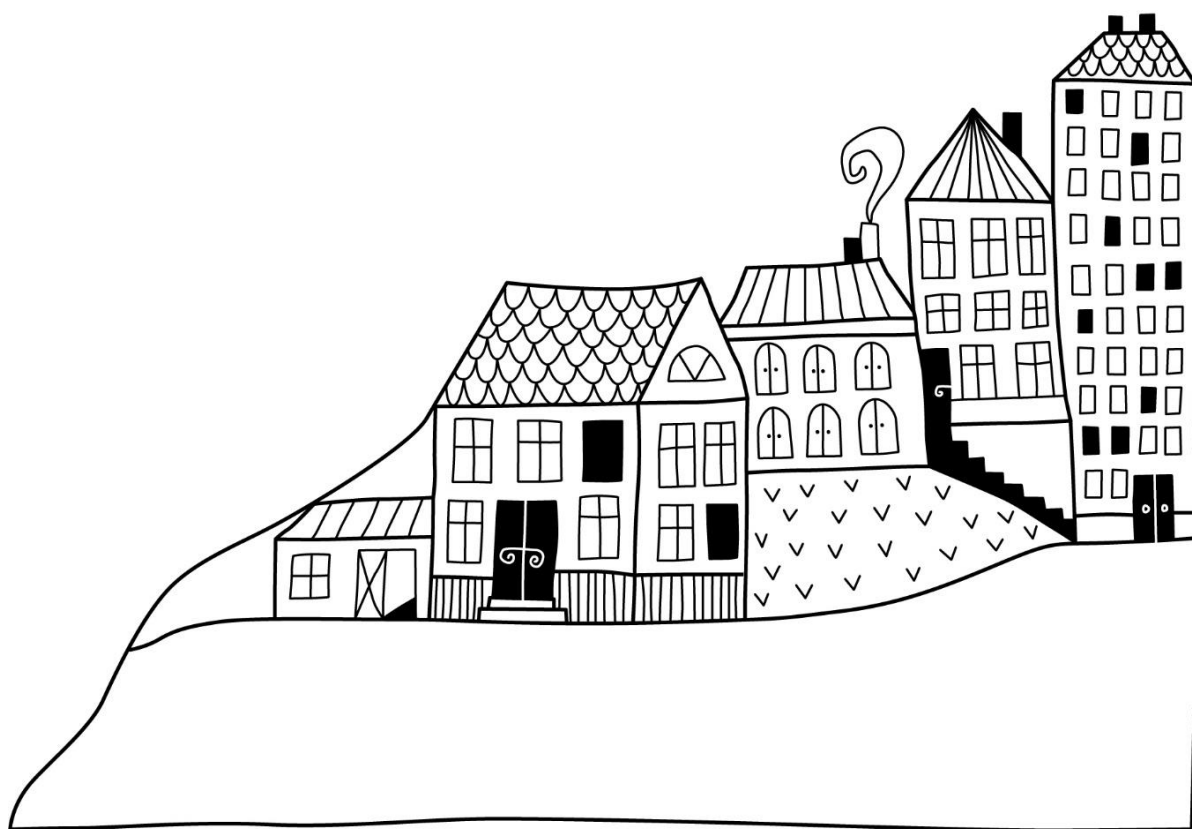
Förvaltningsberättelse.....	5
Resultaträkning.....	11
Balansräkning.....	12
Balansräkning.....	13
Kassaflödesanalys.....	14
Noter.....	15

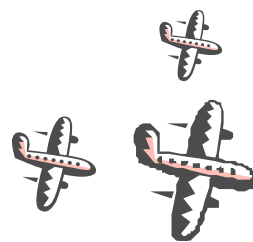
Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord





Kallelse till föreningsstämma

Datum: Tisdag 28/5-24

Tid: 19:00

Plats: Hägernäs skolan

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlemmen anmält ärende (se motioner).
18. Stämmans avslutande

Täby 2024-05-08

Styrelsen

Bostadsrättsföreningen Kabinen



Motioner

1. Hej, Jag tycker att det verkligen är dags att byta ut våra fönster i fastigheterna. De är riktigt slitna och otäta. 2 stora orsaker till att byta dem: Mer isolering, vilket i sin tur leder till bland annat mindre friskt luftflöde utifrån in i lägenheterna och därmed behålls värme mer inne och därmed mindre energi går åt att värma hela. Föreningen sparar på detta långsiktigt. Den andra anledningen är ljudet utifrån som hörs mycket inne, framför allt jag som bor på plan 1 och har balkongdörren precis mot busshållplatsen så hörs det mycket ljud dels från bussen och bilarna som åker förbi på grund av de otäta fönstren och balkongdörren.

Mvh Reza radarvägen 4 plan 1

2. Till Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kabinen,

Jag skriver för att uppmana till ett brådskande utbyte av de befintliga fönstren inom vår förening, motiverat av betydande behov av förbättrad energieffektivitet, ljudreducering och minskad exponering för yttre föroreningar. Det nuvarande tillståndet av våra fönster presenterar en rad utmaningar som direkt påverkar vår vardag och boendekvalitet.

Huvudargument:

Ökad Energieffektivitet: Våra fönsters dåliga isoleringsförmåga leder till väsentliga energiförluster. Genom att uppgradera till moderna, välisolerade fönster kan vi drastiskt minska dessa förluster, vilket resulterar i lägre uppvärmningskostnader. **Bullerreducering:** Den ständiga ljudnivån från trafiken, särskilt för de boende nära vägar och busshållplatser, är en betydande källa till störning. Uppdaterade fönster med bättre ljudisoleringskapacitet kan erbjuda en mycket behövd lättnad och skapa en lugnare och mer behaglig boendemiljö. **Förbättrad Luftkvalitet:** Nära belägenhet till trafik ökar risken för inträngning av avgaser och andra föroreningar i våra hem. Genom att installera nya, tätare fönster kan vi effektivt minska denna risk, vilket bidrar till en hälsosammare inomhusmiljö för alla medlemmar.

Förslag till Åtgärd:

Jag föreslår att styrelsen omgående inleder en undersökning för att identifiera de mest kostnadseffektiva och funktionella fönsteralternativen. Detta bör inkludera en begäran om offerter från kvalificerade leverantörer, en utvärdering av potentiella energibesparingar och undersökning av tillgängliga subventioner eller finansieringsmöjligheter som kan minska projektets ekonomiska belastning på föreningen. Att uppgradera våra fönster är en investering som inte bara kommer att förbättra vår omedelbara boendemiljö utan även stärka fastigheternas långsiktiga värde och bidra till vårt gemensamma mål om hållbarhet. Jag ser fram emot styrelsens positiva övervägande av denna motion och är redo att bidra till processen på alla sätt jag kan.

Med vänliga hälsningar, Davod Karemi 0704327095 Radarvägen 6 6 våningen



3. Hej !

Alla fönster i lägenheten plus balkongdörren behöver bytas ut det blåser in kall luft !!
Renovering och Inglasning av balkongar ! Ta bort kakel , uppfräscha och renovera entréer
Tack!

Mvh/Hamed&Fariba 1701

4. Plantera några nya träd för att ersätta de tre tallarna som togs ned för några år sedan på
Radarv. 10. Kan vara bra för kommande generationer med lite svalka på den sidan samt att
det är ett visst skydd åt fastigheten.

Ann-Marie Backman Radarvägen 10.

5. Det vore klokt om P A Bygg tog bort sin reklam på vår webbplats. De ger inte ett särskilt
proffsigt intryck när ordförande i föreningen har reklam för sin egen firma där.

Ann-Marie Backman Radarvägen 10

Svar på motioner:

Motion 1- 3

Vi hänvisar till de undersökningar föreningen gjort angående fönster. Allt finns på
föreningens hemsida.

Motion 3

När det gäller entréerna så genomfördes en enkät enligt beslut på årsstämman 2023 som gav
utslaget att kaklet ska behållas. Vi har beställt en rengöring av kaklet samt en uppfräschning
av entrégolven som kommer att utföras de närmsta veckorna.

Motion 4

Styrelsen har inte för avsikt att plantera några nya träd.

Motion 5

Reklamen på hemsidan är borttagen.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kabinen får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Täby Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1958-04-08. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-11-08 och nuvarande stadgar registrerades 2003-01-27.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 81% till 55%. Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 536 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 224 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Kabinen 1 och Kabinen 4 i Täby Kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 118 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1958. Fastigheternas adress är Radarvägen 4-10 i Täby.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.



Lägenhetsfördelning	
Standard	Antal
3 rum och kök	1
4 rum och kök	117

Dessutom tillkommer	
Användning	Antal
Antal p-platser	51
Antal lokaler	1

Total tomtarea	9 912 m ²
Bostäder bostadsrätt	11 187 m ²
Total bostadsarea	11 187 m ²
Lokaler hyresrätt	37 m ²
Lokaler bostadsrätt	37 m ²
Total lokalarea	74 m ²
Årets taxeringsvärde	229 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	229 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 379 tkr och planerat underhåll för 248 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

Underhållsplan: 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. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Föreningens underhållsplan uppdaterades senaste 2023. Underhållsplanen visar på ett underhållsbehov på 602 tkr per år på 30 års sikt.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)	
Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, tvätt utrustning	51 805
Installationer	195 957



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per-Anders Johansson	Ordförande	
Jan Runolf	Sekreterare	2025
Ingrid Carlson	Vice ordförande	2025
Ingela Rönning	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunilla Buss	Suppleant	2024
Sofie Thermaenius	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tomas Randér	Auktoriserad revisor	2024
Tor Hedvall	Förtroendevald revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Davod Karemi	2024
Melissa Goicoechea Feldtmann	2024
Reza Norouzi	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 170 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 172 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2023-01-01 då avgifterna höjdes med 5%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 12,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 519 kr/m²/år.

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

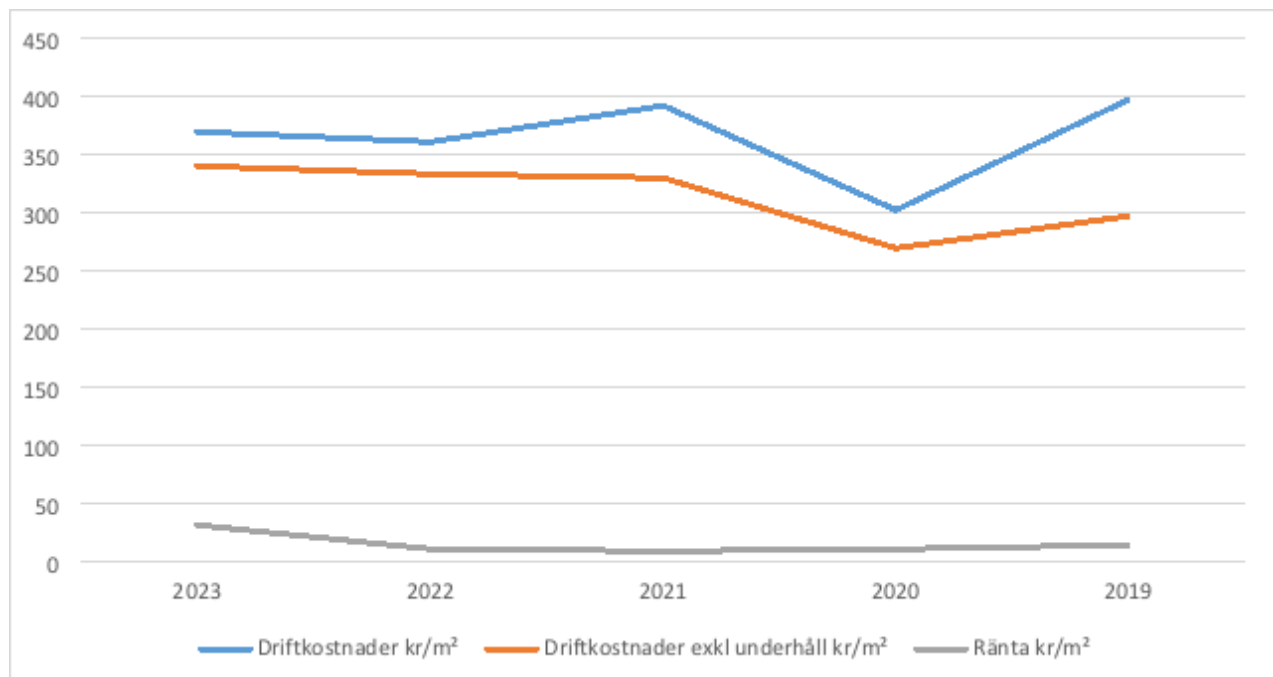


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	5 958	5 651	5 554	5 451	5 302
Resultat efter finansiella poster*	688	541	-240	902	-509
Soliditet %*	14	11	8	9	4
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	97	97	98	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	519	494	486	476	464
Driftkostnader kr/kvm	368	359	392	302	397
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	340	332	328	269	297
Energikostnad kr/kvm*	144	132	137	104	116
Sparande kr/kvm*	131	123	111	167	125
Ränta kr/kvm	32	10	8	9	13
Skuldsättning kr/kvm*	1 209	1 235	1 262	1 289	1 315
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 213	1 239	1 266	1 293	1 320
Räntekänslighet %*	2,3	2,5	2,6	2,7	2,8

*obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	610 560	0	0	224 947	435 212	540 960
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					540 960	–540 960
Reservering underhållsfond				602 000	–602 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				–378 962	378 962	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						688 034
Vid årets slut	610 560	0	0	447 985	753 134	688 034

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	976 172
Årets resultat	688 034
Årets fondreservering enligt stadgarna	–602 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	378 962
Summa	1 441 167

Styrelsen föreslår
följande
disposition till
årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

1 441 167

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 958 251	5 651 124
Övriga rörelseintäkter	Not 3	67 864	35 019
Summa rörelseintäkter		6 026 115	5 686 143
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 058 573	-4 031 330
Övriga externa kostnader	Not 5	-317 085	-305 542
Personalkostnader	Not 6	-198 930	-197 366
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-535 711	-535 711
Summa rörelsekostnader		-5 110 299	-5 069 948
Rörelseresultat		915 816	616 195
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	126 092	41 997
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-353 875	-117 232
Summa finansiella poster		-227 783	-75 235
Resultat efter finansiella poster		688 034	540 960
Årets resultat		688 034	540 960



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	8 924 556	9 460 267
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		110 400	22 500
Summa materiella anläggningstillgångar		9 034 956	9 482 767
Summa anläggningstillgångar		9 034 956	9 482 767
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		177 312	174 150
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	52 224	257 573
Summa kortfristiga fordringar		229 536	431 723
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	7 887 009	6 748 238
Summa kassa och bank		7 887 009	6 748 238
Summa omsättningstillgångar		8 116 545	7 179 961
Summa tillgångar		17 151 501	16 662 727



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		610 560	610 560
Fond för yttre underhåll		447 985	224 947
Summa bundet eget kapital		1 058 545	835 507
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		753 134	435 212
Årets resultat		688 034	540 960
Summa fritt eget kapital		1 441 167	976 172
Summa eget kapital		2 499 712	1 811 679
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	0	5 985 000
Summa långfristiga skulder		0	5 985 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	13 564 516	7 879 516
Leverantörsskulder		70 844	236 350
Skatteskulder		23 992	16 948
Övriga skulder	Not 14	43 259	42 959
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	949 177	690 276
Summa kortfristiga skulder		14 651 788	8 866 048
Summa eget kapital och skulder		17 151 501	16 662 727



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	688 034	540 960
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	535 711	535 711
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 223 744	1 076 671
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	202 187	-13 965
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	100 740	-99 857
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 526 671	962 849
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	-87 900	-22 500
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-300 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 000	-300 000
Årets kassaflöde	1 138 771	640 349
Likvidamedel vid årets början	6 748 238	6 107 889
Likvidamedel vid årets slut	7 887 009	6 748 238
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme, grund	Linjär	100
VA inkl stammar	Linjär	50
Värme inkl stammar	Linjär	20
El inkl stammar	Linjär	50
Tak	Linjär	50
Fasad	Linjär	60
Fönster	Linjär	35
Ventilation	Linjär	25
Inre underhåll	Linjär	100
Restpost	Linjär	100
Hissar	Linjär	30
Balkonger	Linjär	60

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 805 372	5 528 724
Hyror, p-platser	153 000	122 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-121	0
Summa nettoomsättning	5 958 251	5 651 124

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga avgifter	2 100	0
Övriga ersättningar	23 284	21 679
Övriga rörelseintäkter	12 430	13 340
Försäkringsersättningar	30 050	0
Summa övriga rörelseintäkter	67 864	35 019

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-247 762	-307 053
Reparationer	-378 962	-508 063
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-187 502	-179 242
Försäkringspremier	-148 615	-132 692
Kabel- och digital-TV	-426 817	-426 012
Serviceavtal	-41 289	-26 601
Obligatoriska besiktningar	-45 118	-45 703
Bevakningskostnader	-15 831	-18 092
Övriga utgifter, köpta tjänster	-3 432	0
Snö- och halkbekämpning	-56 997	-74 476
Statuskontroll	-16 508	-2 625
Förbrukningsinventarier	-28 323	-13 130
Vatten	-412 685	-419 279
Fastighetsel	-1 205 920	-1 067 176
Sophantering och återvinning	-264 586	-267 873
Förvaltningsarvode drift	-578 227	-543 313
Summa driftskostnader	-4 058 573	-4 031 330



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-184 496	-174 630
IT-kostnader	-20 491	-46 688
Arvode, yrkesrevisorer	-30 000	-27 750
Övriga försäljningskostnader	-75	-1 050
Övriga förvaltningskostnader	-29 921	-22 559
Kreditupplysningar	-3 088	-2 165
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 275	-28 000
Telefon och porto	-27 020	0
Bankkostnader	-4 269	-2 700
Övriga externa kostnader	-1 450	0
Summa övriga externa kostnader	-317 085	-305 542

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-128 000	-62 500
Sammanträdesarvoden	-31 200	-15 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 000	-84 700
Sociala kostnader	-34 730	-34 566
Summa personalkostnader	-198 930	-197 366

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-535 711	-535 711
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-535 711	-535 711

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	122 907	41 817
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	23	0
Övriga ränteintäkter	3 162	180
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	126 092	41 997

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-353 875	-117 232
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-353 875	-117 232



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	27 478 110	27 478 110
	27 478 110	27 478 110
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	27 478 110	27 478 110
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-18 017 844	-17 482 133
	-18 017 844	-17 482 133
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-535 711	-535 711
	-535 711	-535 711
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-18 553 555	-18 017 844
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Nedskrivningar hänförliga till sålda/utrangerade fastigheter	0	0
	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	8 924 555	9 460 266
Varav		
Byggnader	8 924 555	9 460 266
Taxeringsvärden		
Bostäder	229 000 000	229 000 000
Totalt taxeringsvärde	229 000 000	229 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>126 000 000</i>	<i>126 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>103 000 000</i>	<i>103 000 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	148 615
Förutbetalda driftkostnader	14 400	13 095
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	43 658
Förutbetald kabel-tv-avgift	35 569	35 569
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	14 558
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 255	2 078
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52 224	257 573



Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	177	177
Bankmedel	5 292 670	3 671 835
Transaktionskonto	2 594 162	3 076 226
Summa kassa och bank	7 887 009	6 748 238

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	13 564 516	13 864 516
Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-13 564 516	-7 879 516
Långfristig skuld vid årets slut	0	5 985 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	4,65%	2024-03-28	2 000 000	0,00	0,00	2 000 000
SEB	4,54%	2024-09-29	5 579 516	0,00	160 000	5 579 516
SEB	0,68%	2024-08-28	5 985 000	0,00	140 000	5 985 000
Summa			13 564 516	0,00	300 000	13 564 516

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen omsätta samtliga 3 lån varför de kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 14 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	43 259	42 959
Summa övriga skulder	43 259	42 959

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	14 704	8 417
Upplupna driftskostnader	26 294	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	2 993
Upplupna elkostnader	328 955	185 817
Upplupna vattenavgifter	36 706	0
Upplupna kostnader för renhållning	13 700	2 780
Upplupna revisionsarvoden	28 500	27 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 415
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	500 319	460 354
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	949 177	690 276



Not Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	15 900 000	15 900 000

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

Per-Anders Johansson

Jan Runolf

Ingrid Carlson

Ingela Rönning

Vår revisionsberättelse har lämnats

Retora Revision

Tomas Randér

Tor Hedvall
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557517086982

Dokument

231724 ÅR 2023
Huvuddokument
29 sidor
Startades 2024-05-08 17:45:40 CEST (+0200) av Delal Saleh (DS)
Färdigställt 2024-05-08 18:20:30 CEST (+0200)

Initierare

Delal Saleh (DS)
Riksbyggen
delal.saleh@riksbyggen.se

Signerare

Per-Anders Johansson (PJ)
pa@pabyggare.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KARL PER-ANDERS JOHANSSON"
Signerade 2024-05-08 17:48:21 CEST (+0200)

Ingela Rönning (IR)
lillefotfdh@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGELA RÖNNING"
Signerade 2024-05-08 17:50:50 CEST (+0200)

Ingrid Carlson (IC)
ingridbarbro62@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Ingrid Carlson"
Signerade 2024-05-08 17:51:40 CEST (+0200)

Jan Runolf (JR)
jan.runolf@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN RUNOLF"
Signerade 2024-05-08 17:52:04 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557517086982

Tor Hedvall (TH)
tor@hedvall.info



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOR
YNGVE HEDVALL"
Signerade 2024-05-08 18:00:08 CEST (+0200)

Tomas Randér (TR)
tomas@retora.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOMAS RANDÉR"
Signerade 2024-05-08 18:20:30 CEST (+0200)

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



Verksamhetsberättelse för Brf Kabinen 2023-01-01 – 2023-12-31

Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

- Ny tvättmaskin på Radarvägen 8
- Genomgång av våra skyddsrum (MSB)
- Reparation av värmepump Radarv 10 byte av kompressorer
- Nya skärmar i entréerna, Smartsign från Ricoh
- Inköpt hjärtstartare, finns på gaveln av soprummet Radarv 8
- Ny beläggning på våra vikbord i tvättstugorna

Föreningens ekonomi

Brf Kabinen har fortsatt stark ekonomi också 2023

Vi håller våra driftkostnader stabilt låga som under 2023

Likviditetssituationen är mycket god i föreningen. Till detta kan nämnas att föreningen är lågt belånad,

Vår totala låneskuld är 13,8 milj.

Vi har under året amorterat av på lånet med 300 000.

Vår avgift är fortfarande låg.

Föreningen upplevs som väldigt attraktiv.

Styrelsen har även under detta år noterat att priserna på våra lägenheter ökar och hamnar som oftast mellan 2,9–3,1 miljoner.

Inför 2024

Nya entréporter (klart)

Nytt elavtal med Energi 2 på 3 år med fast pris.

Golvet i entréerna skall åtgärdas (påbörjas under maj)

Hisskorgarna skall upprustas

Tittar även på relining av våra avloppsstammar

Byggnadslovet för ombyggnad av balkonger klart

Styrelsen Brf Kabinen

Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i
BRF Kabinen**

Org.nr 716000-0456

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kabinen för räkenskapsåret 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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 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 inhämtar 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att

föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Täby enligt digital signatur

Tomas Randér
Auktoriserad revisor, FAR

Tor Hedvall
Föreningsvald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557517083394

Dokument

Revisionsberättelse BRF Kabinen 2023-12-31
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2024-05-08 17:14:31 CEST (+0200) av Delal Saleh (DS)
Färdigställt 2024-05-08 18:21:01 CEST (+0200)

Initierare

Delal Saleh (DS)
Riksbyggen
delal.saleh@riksbyggen.se

Signerare

Tor Hedvall (TH)
tor@hedvall.info



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOR YNGVE HEDVALL"
Signerade 2024-05-08 18:01:46 CEST (+0200)

Tomas Randér (TR)
tomas@retora.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOMAS RANDÉR"
Signerade 2024-05-08 18:21:01 CEST (+0200)

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



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Kabinen 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

