

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Östberget Fjordvyn
Org nr: 769621-3870

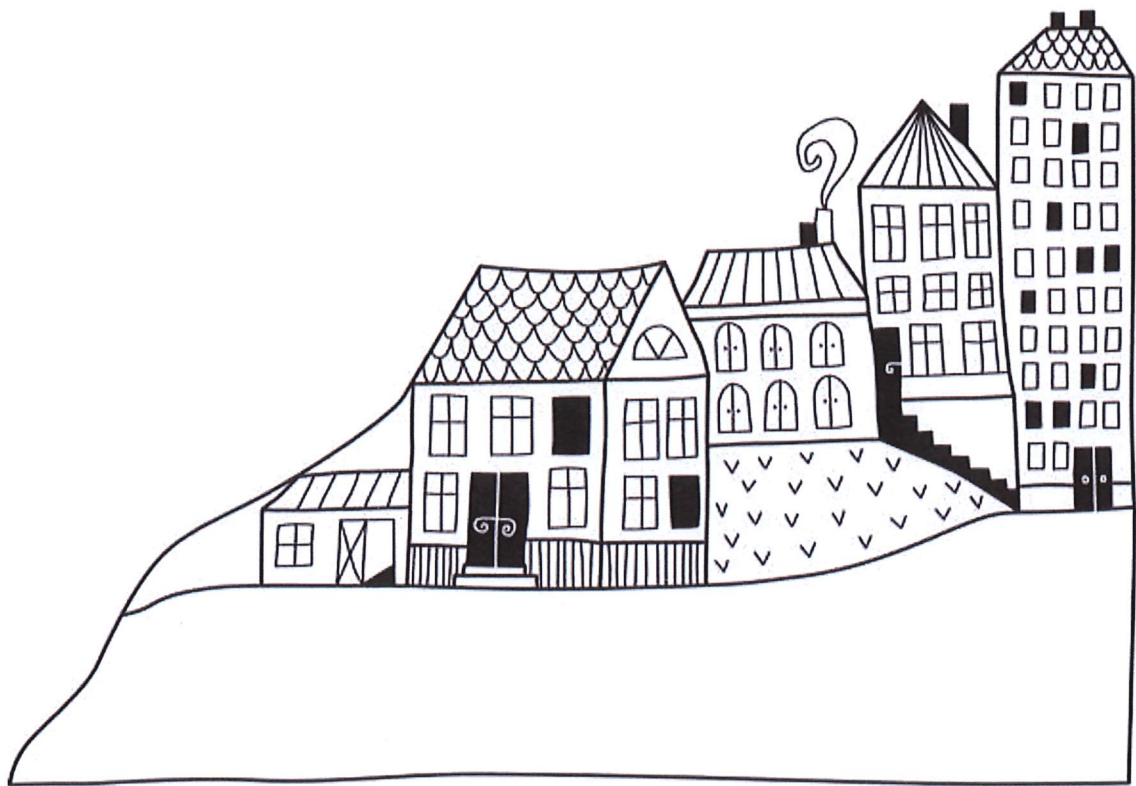


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	10
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

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

På gården finns en byggnad med ett soprum/cykelrum samt en förrådsbyggnad. 20 av lägenheterna har förråd i lägenheten och 18 av lägenheterna har även ett utvändigt förråd.

Föreningen har sitt säte i Uddevalla kommun.

Årets resultat före fondförändring visar ett underskott med -396 tkr. (f.g år ett underskott med -66 tkr). Nettoomsättningen är oförändrad jämfört med föregående år och maj månad har varit en avgiftsfri månad. Rörelsekostnaderna ligger i stort sett i nivå med föregående år förutom årets underhåll som ökat med 110 tkr jämfört med föregående år. Räntekostnaderna har ökat med 239 tkr jämfört med föregående år pg av omsatta lån med en högre rörlig ränta.

Föreningens likviditet har under året inte förändrats utan ligger fortfarande på 14%. Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 340 % till 531 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 589 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 192 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Österått 8 i Uddevalla Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 28 st lägenheter uppförda. Byggnaden färdigställdes under 2012. Fastigheternas adress är Östbergsvägen 5 i Uddevalla.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	1
3 rum och kök	14
5 rum och kök	1
4 rum och kök	12

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser med el, knutna till resp. lägenhet	28



Total tomtarea	910 m ²
Total bostadsarea	2 359 m ²
Årets taxeringsvärde	43 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	43 600 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Lokalvård, Ventilation	Riksbyggen
Hiss	Kone AB / Kiwa Inspecta AB
El	Uddevalla Energi AB
Digitala tjänster, TV och bredband	Bahnhof

Föreningen är delaktig i Östbergets Samfällighetsförening tillsammans med Brf Stadsbyn och Brf Utsikten. Föreningens andel är 34,146 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar markytor samt p-platser inom området.

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 34 tkr och planerat underhåll för 161 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast under 2021 och visar ett underhållsbehov på 4 552 tkr för de närmaste 27 åren. Avsättning till underhållsfonden för verksamhetsåret har skett med 120 tkr. Budgeterad avsättning till underhållsfonden för verksamhetsåret 2024 är 120 tkr. Föreningens fondbehållning per 2023-12-31 uppgår till 987 tkr. Föreningens sparande i förhållande till underhållsplanen visar att föreningen har ett tillräckligt sparande för framtida åtgärder. Avsättningarna tillsammans med upparbetad behållning bedöms således att klara budgeterat underhåll.

Föreningen har under året utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder	59 773
Installationer, byte fläktar i aggregat	100 897



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Engström	Ordförande	2024
Anita Kindstrand	Sekreterare	2025
Magnus Lundgren	Ledamot	2025
Hans Larsson	Ledamot	2024
Lena Hansson	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Joakim Alfredsson	Suppleant	2024
Romesh Ganesakaran	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde		
Ansvarig revisor: Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	2024
Britt Andersson	Förtroendevald revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kajsa Vasselmark	2024
Lennart Jonsson (1202) sammankallande	2024

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 38 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 38 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 590 kr/m²/år. Maj månadsavgift 2023 var avgiftsfri enligt styrelsebeslut.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett.

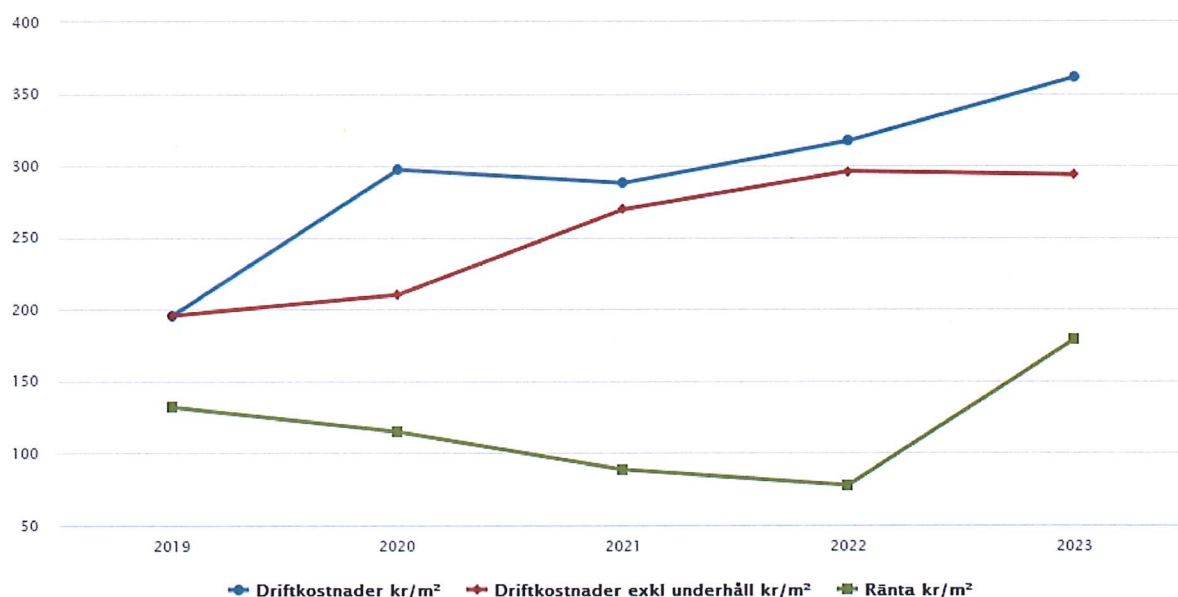
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 493	1 493	1 719	1 721	1 719
Årets resultat	-397	-66	145	52	247
Resultat exkl avskrivningar	192	506	726	627	823
Balansomslutning	74 080	74 733	74 837	76 597	76 844
Soliditet %	77	76	76	74	74
Likviditet % exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	531	340	760	474	868
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	14	14	24	34	
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	633	633	729	729	729
Driftkostnader kr/kvm	362	317	288	297	196
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	294	296	269	210	196
Energikostnad kr/kvm	146	153	128	105	114
Sparande kr/kvm	149	236	326	353	349
Ränta kr/kvm	179	77	89	115	132
Skuldsättning kr/kvm	7 370	7 395	7 548	8 209	8 446
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	7 370	7 395	7 548	8 209	8 446
Räntekänslighet %	11,6	11,7	10,4	11,2	11,6
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	95,5	96,2	98,4	98,2	99,4



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Upplysning om förlust

Årets resultat visar ett underskott med -397 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 589 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 192 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Under året har föreningen utfört underhållskostnader för 161 tkr. Underhållskostnaderna påverkar årets kassaflöde och har finansierats genom årets ianspråktagande av underhållsfond. Föreningens sparande (se förklaring nyckeltal nedan) i förhållande till underhållsplanen från 2021 visar att föreningen har ett tillräckligt sparande för framtida åtgärder.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	54 970 000	1 028 083	905 119	−66 300
Disposition enl. årsstämmobeslut			−66 300	66 300
Reservering underhållsfond		120 000	−120 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−160 670	160 670	
Årets resultat				−396 617
Vid årets slut	54 970 000	987 413	879 489	−396 617

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	838 819
Årets resultat	−396 617
Årets fondavsättning enligt stadgarna	−120 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	160 670
Summa	482 872

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	482 872
--	----------------

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	1 492 872	1 492 872
Övriga rörelseintäkter	Not 3	70 798	58 706
Summa rörelseintäkter		1 563 670	1 551 578
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-853 046	-748 240
Övriga externa kostnader	Not 5	-129 545	-124 837
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-588 687	-572 187
Summa rörelsekostnader		-1 571 279	-1 445 264
Rörelseresultat		-7 609	106 314
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	33 183	10 160
Räntekostnader och liknande resultatposter		-422 192	-182 774
Summa finansiella poster		-389 009	-172 614
Resultat efter finansiella poster		-396 617	-66 300
Årets resultat		-396 617	-66 300



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	72 200 017	72 763 843
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	207 033	231 894
Summa materiella anläggningstillgångar		72 407 050	72 995 737
Summa anläggningstillgångar		72 407 050	72 995 737
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-	25 500
Övriga fordringar		11	11
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	102 340	73 555
Summa kortfristiga fordringar		102 351	99 066
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	1 570 927	1 638 407
Summa kassa och bank		1 570 927	1 638 407
Summa omsättningstillgångar		1 673 278	1 737 474
Summa tillgångar		74 080 328	74 733 210



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	54 970 000	54 970 000
Fond för yttre underhåll	987 413	1 028 083
Summa bundet eget kapital	55 957 413	55 998 083
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	879 489	905 119
Årets resultat	-396 617	-66 300
Summa fritt eget kapital	482 872	838 819
Summa eget kapital	56 440 284	56 836 902
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	5 500 000
Summa långfristiga skulder	5 500 000	5 500 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	11 885 000
Leverantörsskulder		31 317
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	223 726
Summa kortfristiga skulder	12 140 043	12 396 308
Summa eget kapital och skulder	74 080 328	74 733 210



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-396 617	-66 300
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	588 687	572 187
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	192 069	505 887
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-3 285	23 751
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-196 265	322 594
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-7 481	852 231
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	-165 000
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-165 000
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-60 000	-360 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-60 000	-360 000
Årets kassaflöde	-67 480	327 231
Likvidamedel vid årets början	1 638 407	1 311 176
Likvidamedel vid årets slut	1 570 927	1 638 407



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	120
Standardförbättringar	Linjär	5
Laddstolpar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 392 072	1 392 072
Hyrer, p-platser	100 800	100 800
Summa nettoomsättning	1 492 872	1 492 872

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar, pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	4 201	3 591
Erhållna statliga bidrag, elstöd	16 926	-
Övriga rörelseintäkter	49 671	55 115
Summa övriga rörelseintäkter	70 798	58 706

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-160 670	-50 180
Reparationer	-33 716	-23 953
Samfällighetsavgifter	-110 973	-106 536
Försäkringspremier	-32 750	-30 038
Kabel- och digital-TV	-99 166	-99 093
Obligatoriska besiktningar	-18 943	-18 483
Vatten	-79 774	-71 729
Fastighetsel	-110 822	-144 010
Uppvärmning	-153 025	-144 293
Sophantering och återvinning	-29 797	-28 565
Förvaltningsarvode drift	-23 410	-31 360
Summa driftskostnader	-853 046	-748 240

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-100 335	-97 159
Datakommunikation	-1 699	-
Arvode, yrkesrevisorer	-15 709	-17 298
Övriga förvaltningskostnader	-5 895	-6 832
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 200	-1 449
Bankkostnader	-1 708	-2 100
Summa övriga externa kostnader	-129 545	-124 837

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-563 825	-563 825
Avskrivning Laddstolpar	-24 862	-8 362
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-588 687	-572 187

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	349	1 645
Ränteintäkter från likviditetsplacering	32 835	8 515
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	33 183	10 160



Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	67 706 000	67 706 000
Mark	10 283 000	10 283 000
Standardförbättringar	58 962	58 962
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	78 047 962	78 047 962

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-5 225 157	-4 661 332
Standardförbättringar	-58 962	-58 962
	-5 284 119	-4 720 294
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-563 825	-563 825
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 847 944	-5 284 119
Restvärde enligt plan vid årets slut	72 200 017	72 763 843

Varav

Byggnader	61 917 017	62 480 843
Mark	10 283 000	10 283 000
Standardförbättringar	-	-

Taxeringsvärden

Bostäder	43 600 000	43 600 000
Totalt taxeringsvärde	43 600 000	43 600 000
<i>varav byggnader</i>	<i>36 000 000</i>	<i>36 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 600 000</i>	<i>7 600 000</i>



Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Laddstolpar anskaffade 2020	167 236	167 236
Bidrag Naturvårdsverket Laddstolpar (2021)	-83 618	-83 618
Laddstolpar (anskaffade 2022 avskrivning start 2023)	165 000	-
	248 618	83 618
Årets anskaffningar		
Laddstolpar (anskaffade 2022 avskrivning start 2023)	-	165 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	248 618	248 618
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Laddstolpar	-16 724	-8 362
	-16 724	-8 362
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-24 862	-8 362
	-24 862	-8 362
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-41 585	-16 724
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-41 585	-16 724
Restvärde enligt plan vid årets slut	207 033	231 894
Varav		
Inventarier och verktyg	207 033	231 894

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	37 115	32 750
Förutbetalt förvaltningsarvode	-	24 290
Förutbetald bredband	16 662	16 515
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 563	-
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	102 340	73 555

Not 11 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	1 380 737	1 297 902
Transaktionskonto	190 190	340 505
Summa kassa och bank	1 570 927	1 638 407



Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	17 385 000	17 445 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-11 825 000	-11 885 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-60 000	-60 000
Långfristig skuld vid årets slut	5 500 000	5 500 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,80%	2023-11-15	6 500 000,00	-6 500 000,00	0,00	0,00
SBAB	4,83%	2024-02-15	0,00	6 500 000,00	0,00	6 500 000,00
STADSHYPOTEK	4,62%	2024-03-01	5 445 000,00	0,00	60 000,00	5 385 000,00
STADSHYPOTEK	0,82%	2026-09-01	5 500 000,00	0,00	0,00	5 500 000,00
Summa			17 445 000,00	0,00	60 000,00	17 385 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 60 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 240 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 17 085 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 5 385 000 kr och SBAB's lån om 6 500 000 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 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	21 758	8 860
Upplupna elkostnader	34 520	14 390
Upplupna värmekostnader	19 297	21 176
Upplupna kostnader för renhållning	2 550	2 448
Upplupna revisionsarvoden	14 200	12 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 019	3 750
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	129 384	134 952
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	223 726	197 576

Not Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	23 027 000	23 027 000

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Anders Engström

Anita Kindstrand

Magnus Lundgren

Lena Hansson

Hans Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Anders Karlsson
Revisorscentrum i Skövde AB

Britt Andersson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557514274174

Dokument

213655 Brf Fjordvyn Årsredovisning 2023
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2024-04-02 16:25:58 CEST (+0200) av Pia-Lott
Hansson (PH)
Färdigställt 2024-04-18 15:44:41 CEST (+0200)

Initierare

Pia-Lott Hansson (PH)
Riksbyggen
pia-lott.hansson@riksbyggen.se

Signerare

Anders Engström (AE)
anders.engstrom@antech.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS ENGSTRÖM"
Signerade 2024-04-02 16:34:53 CEST (+0200)

Anita Kindstrand (AK1)
kindstrandanita@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANITA KINDSTRAND"
Signerade 2024-04-03 08:15:17 CEST (+0200)

Magnus Lundgren (ML)
magnus.lundgren@arconayachts.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Magnus Olav Valentin Lundgren"
Signerade 2024-04-03 09:13:39 CEST (+0200)

Lena Hansson (LH)
lenahson161@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LENA MARIE HANSSON"
Signerade 2024-04-03 12:55:53 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557514274174

Hans Larsson (HL)
hansochrita@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hans Bertil Larsson"
Signerade 2024-04-03 10:05:41 CEST (+0200)

Anders Karlsson (AK2)
anders@revisorscentrum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS KARLSSON"
Signerade 2024-04-18 15:44:41 CEST (+0200)

Britt Andersson (BA)
bobroritotot@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Britt
Margareta Andersson"
Signerade 2024-04-17 16:03:46 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Östberget Fjordvyn

Org.nr 769621-3870

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Östberget Fjordvyn för år 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande

om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Skövde och Uddevalla den dag som framgår av elektronisk underskrift

Revisorscentrum i Skövde AB

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Britt Andersson
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANDERS KARLSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: c36bcbf1b2b1deb9b54e031d4ff5169a4b40xxxx

IP: 37.123.xxx.xxx

2024-04-18 13:45:37 UTC



Britt Margareta Andersson

Förtroendevald revisor

Serienummer: 9b599e184c9835165864ee14b7ee625a7ff3xxxx

IP: 195.78.xxx.xxx

2024-04-22 13:02:41 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

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.

Arsavgift

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 Östberget Fjordvyn

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Östberget Fjordvyn 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

