

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsförening Bo Klok
Glasörten
Org. nr: 769629–2106





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Bo Klok Glasörten får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-12-04. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-07-07 och nuvarande stadgar registrerades 2022-03-30.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Föreningens likviditet har under året förändrats från 11% till 9%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 255 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 836 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fastigheten Rapsbaggen 58 i Malmö Kommun, sex flerbostadshus med 66 lägenheter samt 50 förråd och 57 parkeringsplatser med hyresrätt. Byggnaderna är uppförda 2015. Fastigheternas adress är Gottorpsvägen 33–37 och Rapsbaggegatan 11–17 i Bunkeflostrand.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	27
3 rum och kök	24
4 rum och kök	15
Summa	66

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal p-platser	57	Samt 3 handikapparkering och 2 bilpool p-plaster
Antal lokaler	50	förråd



Total tomtarea	7 528 m ²
Total bostadsarea	4 488 m ²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Rapsbaggen tillsammans med villorna, MKB och Skanska Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar gemensamma ytor är Rapsbaggegatan, området kring vändzonen, bänkar, grusgångar och lekplatserna bland villorna.

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 126 tkr och planerat underhåll för 516 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen är uppdaterat juli 2024 och 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.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan uppdaterades varje och den senaste uh-plan från juli 2024 visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 2 005 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 447 kr/m² och en 30-års underhållskostnad på 830 tkr per år eller 185 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 3 903 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 390 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 830 tkr (185 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Underhåll	2021	Huskropp utvändigt (<i>fasad tvättning</i>)
Underhåll	2021	markytor (<i>gräsrenovering</i>)
Underhåll	2022	Installationer (<i>underhålls spolning av 66 lgh</i>)

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer (fjärrvärmeväxlare)	516 250



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Inger Helene Kjellström	Ordförande	2025
Maj-Lis Suikkonen	Ledamot	2025
Torbjörn Sebell	Ledamot	2025
Simon Pedersen	Ledamot	2025
Johan Andersson	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Håkan Nilsson	Suppleant	2025
Mattias Sollerhed	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

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

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Nikita Shafi	
Wiveca Ronnelin	

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 84 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 83 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 6 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 964 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

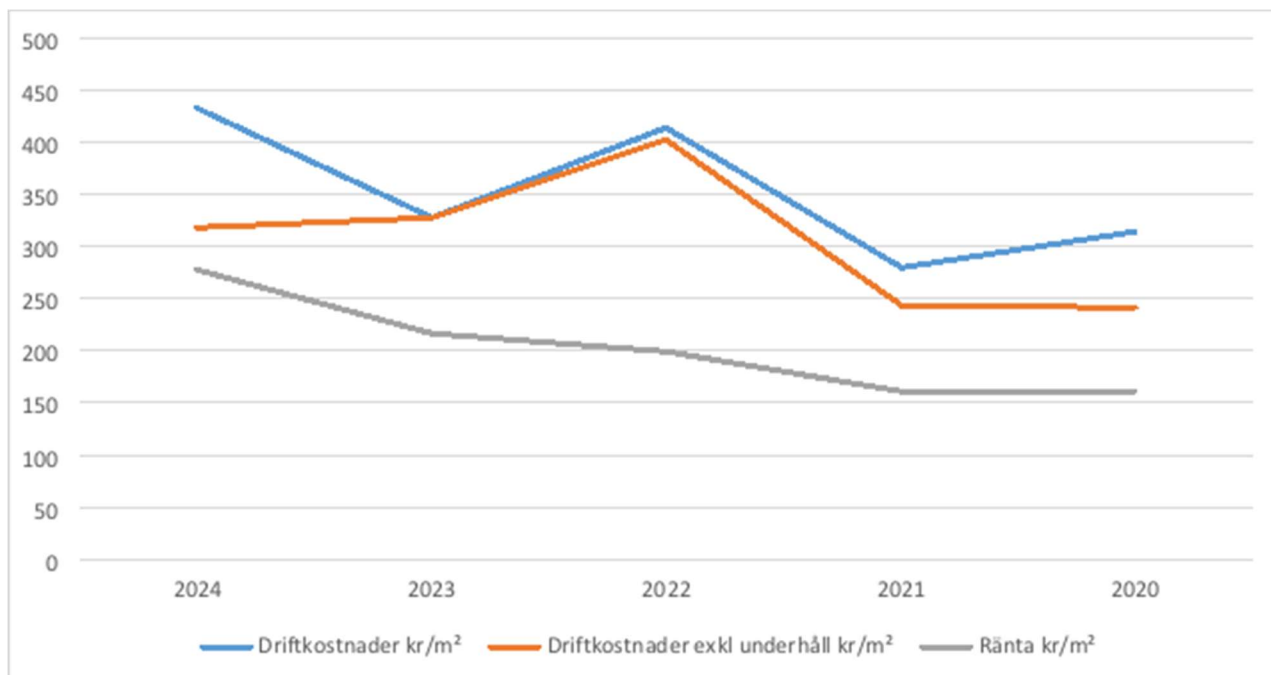
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	4 788	4 543	3 695	3 282	3 223
Rörelsens intäkter	4 789	4 569	3 696	3 293	3 224
Resultat efter finansiella poster*	-420	168	-935	-576	-815
Årets resultat	97	168	-935	-576	-815
Resultat exkl. avskrivningar	1 352	1 423	320	680	440
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	522	580	-496	63	-165
Balansomslutning	141 728	142 778	143 067	144 685	146 010
Årets kassaflöde	328	746	-159	-192	-1 071
Soliditet %*	65	64	64	64	64
Likviditet %	9	11	42	5	72
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	94	93	94	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 016	961	767	687	673
Driftkostnader kr/kvm	433	327	413	280	313
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	318	327	402	242	241
Energikostnad kr/kvm*	181	187	274	178	164
Underhållsfond kr/kvm	793	723	535	364	264
Reservering till underhållsfond kr/kvm	185	188	182	137	135
Sparande kr/kvm*	301	317	81	190	170
Ränta kr/kvm	277	216	198	160	161
Skuldsättning kr/kvm*	11 017	11 082	11 256	11 417	11 564
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 017	11 082	11 256	11 417	11 564
Räntekänslighet %*	10,8	11,5	14,7	16,6	17,2

* obligatoriska nyckeltal

Då nya nyckeltal tillkommit och beräkningsgrunderna för befintliga nyckeltal förändrats kan dessa avvika från föregående års 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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Resultatet för 2024 innebär förlust som beror främst på de höga avskrivningskostnaderna och underhållskostnaderna för fjärrvärme växlaren. Föreningens framtida ekonomiska åtaganden har stärkts genom höjda avgifter samt avsättning i underhållsfonden som ligger i nivå med underhållsplanens krav på sitt långsiktiga sparande.

Föreningens framtida ekonomiska åtaganden har stärkts genom höjda avgifter med 3% från och med 2025-01-01

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	94 641 000	0	0	3 245 374	-6 182 826	167 529
Disposition enl. årsstämmobeslut					167 529	-167 529
Reservering underhållsfond				830 000	-830 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-516 250	516 250	
Årets resultat						-419 560
Vid årets slut	94 641 000	0	0	3 559 124	-6 329 047	-419 560

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 015 297
Årets resultat	-419 560
Årets fondreservering enligt stadgarna	-830 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	516 250
Summa	-6 748 607

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 6 748 607**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 787 662	4 543 127
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 205	26 127
Summa rörelseintäkter		4 788 867	4 569 254
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 944 737	-1 466 485
Övriga externa kostnader	Not 5	-610 898	-583 471
Personalkostnader	Not 6	-155 634	-128 410
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 255 310	-1 255 310
Summa rörelsekostnader		-3 966 580	-3 433 676
Rörelseresultat		822 287	1 135 578
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	750	1 257
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 242 597	-969 306
Summa finansiella poster		-1 241 847	-968 049
Resultat efter finansiella poster		-419 560	167 529
Årets resultat		-419 560	167 529



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	139 875 957	141 131 267
Summa materiella anläggningstillgångar		139 875 957	141 131 267
Summa anläggningstillgångar		139 875 957	141 131 267
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		188	359
Övriga fordringar	Not 11	28 849	28 270
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	159 947	283 768
Summa kortfristiga fordringar		188 984	312 397
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 662 779	1 334 758
Summa kassa och bank		1 662 779	1 334 758
Summa omsättningstillgångar		1 851 763	1 647 155
Summa tillgångar		141 727 720	142 778 422



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	94 641 000	94 641 000
Fond för yttre underhåll	3 559 124	3 245 374
Summa bundet eget kapital	98 200 124	97 886 374
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-6 329 047	-6 182 826
Årets resultat	-419 560	167 529
Summa fritt eget kapital	-6 748 607	-6 015 297
Summa eget kapital	91 451 518	91 871 077
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	30 312 018
Summa långfristiga skulder	30 312 018	35 500 900
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	19 131 882
Leverantörsskulder		151 446
Övriga skulder	Not 15	87 430
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	593 427
Summa kortfristiga skulder	19 964 184	15 406 445
Summa eget kapital och skulder	141 727 720	142 778 422



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	822 287	1 135 578
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 255 310	1 255 310
	2 077 597	2 390 888
Erhållen ränta	750	1 257
Erlagd ränta	-1 208 440	-970 235
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	869 907	1 421 910
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	123 413	-221 110
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-375 291	329 965
Kassaflöde från den löpande verksamheten	618 029	1 530 765
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-790 008	-785 008
Upptagna lån	500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-290 008	-785 008
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	328 021	745 757
Likvida medel vid årets början	1 334 758	589 001
Likvida medel vid årets slut	1 662 779	1 334 758



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt* där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Intäkterna bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.
I årsavgiften ingår kostnader för värme, vatten och El

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder*	4 330 896	4 085 772
Hyror, lokaler (förråd)	63 600	63 600
Hyror, p-platser	126 675	126 192
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-150	-279
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 995	-5 965
Rabatter	0	-62
Kabel-tv-avgifter	228 888	228 888
Övriga avgifter / filter	19 327	20 704
Övriga ersättningar pant-och överlåtelseintäkter	23 425	24 281
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-4
Summa nettoomsättning	4 787 662	4 543 127

*I årsavgiften ingår värme, vatten och El

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	24 807
Övriga rörelseintäkter	1 205	1 320
Summa övriga rörelseintäkter	1 205	26 127

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-516 250	0
Reparationer	-125 775	-100 672
Samfällighetsavgifter	-19 396	-21 335
Försäkringspremier	-82 631	-69 008
Kabel- och digital-TV	-228 888	-229 046
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 375	0
Serviceavtal	-37 975	-45 953
Obligatoriska besiktningar	-6 385	-41 616
Snö- och halkbekämpning	-29 944	-15 713
Förbrukningsinventarier	-7 583	-5 734
Vatten	-255 162	-250 568
Fastighetsel	-117 080	-119 680
Uppvärmning	-441 376	-466 863
Sophantering och återvinning	-49 925	-74 143
Förvaltningsarvode drift*	-24 993	-26 155
Summa driftskostnader	-1 944 737	-1 466 485

*Avser fastighetsskötsel mm

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-520 585	-499 738
IT-kostnader	-1 708	-1 744
Arvode, yrkesrevisorer	-23 125	-36 500
Övriga förvaltningskostnader	-10 391	-3 586
Kreditupplysningar	-247	-3 452
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-23 493	-28 214
Representation	0	-514
Medlems- och föreningsavgifter	-6 640	-6 640
Konsultarvoden	-19 244	0
Bankkostnader	-3 715	-3 084
Övriga externa kostnader	-1 750	0
Summa övriga externa kostnader	-610 898	-583 471

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-123 108	-105 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 000	0
Sociala kostnader	-27 526	-23 410
Summa personalkostnader	-155 634	-128 410

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 255 310	-1 255 310
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 255 310	-1 255 310

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	512
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	171	520
Övriga ränteintäkter	579	225
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	750	1 257



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 242 347	-969 188
Övriga räntekostnader	-250	-118
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 242 597	-969 306

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	125 531 000	125 531 000
Mark	23 969 000	23 969 000
	149 500 000	149 500 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	149 500 000	149 500 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-8 368 733	-7 113 423
	-8 368 733	-7 113 423

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 255 310	-1 255 310
	-1 255 310	-1 255 310

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-9 624 043	-8 368 733
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	115 906 957	117 162 267
Mark	23 969 000	23 969 000

Taxeringsvärden

Bostäder	113 800 000	113 800 000
Lokaler	0	0

Totalt taxeringsvärde

	113 800 000	113 800 000
<i>varav byggnader</i>	<i>94 000 000</i>	<i>94 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>19 800 000</i>	<i>19 800 000</i>

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	28 849	28 270
Summa övriga fordringar	28 849	28 270

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	92 439	82 631
Förutbetalt förvaltningsarvode	3 646	130 146
Förutbetald renhållning	0	7 129
Förutbetald kabel-tv-avgift	57 222	57 222
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 640	6 640
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	159 947	283 768

Not 13 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto	1 662 779	1 334 758
Summa kassa och bank	1 662 779	1 334 758

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	49 443 900	49 733 908
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-18 401 830	-13 997 600
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-730 052	-235 408
Långfristig skuld vid årets slut	30 312 018	35 500 900

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	4,37%	2025-04-30	0,00	500 000,00	5 000,00	495 000,00
STADSHYPOTEK	1,96%	2025-04-30	17 961 786,00	0,00	54 956,00	17 906 830,00
STADSHYPOTEK	3,92%	2026-04-30	13 997 600,00	0,00	549 600,00	13 448 000,00
STADSHYPOTEK	2,69%	2027-04-30	17 774 522,00	0,00	180 452,00	17 594 070,00
Summa			49 733 908,00	500 000,00	790 008,00	49 443 900,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskaps år ska 18 401 830 kr villkors och 730 052 kr amorteras varför totalt 19 131 882 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 30 315 kr till betalning mellan 2 och 5 ar efter balansdagen.



Not 15 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder	78 952	78 952
Skuld sociala avgifter och skatter	8 478	8 477
Summa övriga skulder	87 430	87 428

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	18 004	15 330
Upplupna räntekostnader	114 421	80 264
Upplupna elkostnader	11 364	12 347
Upplupna vattenavgifter	64 134	57 700
Upplupna värmekostnader	46 379	71 475
Upplupna kostnader för renhållning	1 833	11 138
Upplupna revisionsarvoden	18 000	18 000
Upplupna styrelsearvoden	57 300	48 792
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 849	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	257 144	336 000
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	593 427	651 046

Not 17 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	54 959 000	54 959 000

Not 18 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

Inger Helene Kjellström

Torbjörn Sebell

Simon Pedersen

Maj-Lis Suikkonen

Johan Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Styrelsens ord

Brf BoKlok Glasörten, Verksamhetsberättelse 2024

Styrelsen har under verksamhetsåret 2024-01-01-2024-12-31 haft 9 protokollförda möten förutom alla löpande arbetsuppgifter. Vi har lämnat ut sex medlemsinformationsblad varav två har delats ut till samtliga och resterande fyra har endast anslagits på tavlorna och på entrédörrarna, detta med tanke på miljön. Ett antal ”snabb info meddelande” har också satts upp på anslagstavlor och entrédörrarna. Vi har också kommunicerat med boende via facebook.

Vi har under året arbetat med:

- genomfört systematisk brandskyddsarbete (SBA) vid två tillfällen
- slutfört arbetet med installation av fjärrvärme som kopplades in i maj månad
- inspektion av brandsläckare och sprinkler vid två tillfällen
- fört diskussioner med Handelsbanken angående ett nytt lån för att finansiera fjärrvärmeinstallationen
- haft fortsatta kontakter med Gottorpsskolan p.g.a. stökiga elever på vårt område
- vidtagit åtgärder för att reparera enklare fel
- fortsatt arbete med att ta fram underlag för installation av laddstolpar samt lagt en proposition till stämman 2024 som avslogs
- startat upp arbete med att inhägna våra brandtrappor
- inventerat dörrarna till våra trapphus för att sedan göra justeringar av samtliga dörrar
- uppdaterat Ordnings – och Trivselregler
- hanterat andrahandsuthyrningar och beviljat nya medlemmar vid försäljning
- genomfört besiktningar av lägenheter vid flytt
- genomfört rensning av yttre ventiler
- uppdaterat underhållsplanen
- genomfört rensning av cyklar
- kompletterat skalskydden för cykelskjulen

Rapsbaggens Samfällighetsförening

Samfälligheten startade i maj 2018, där Brf ingår tillsammans med radhusen, MKB och Skanska. Med jämna mellanrum hålls möten, där representanter för styrelsen deltar. Våra gemensamma ytor är Rapsbaggegatan, området kring vändzonen, bänkar, grusgångar och lekplatserna bland villorna. Skötseln för detta och inköp av t.ex. grus och farthinder ansvarar samfällighetens representanter för och vi betalar en avgift varje år.

Påbörjat arbete inför 2025

- färdigställande av skalskydd till brandtrapporna
- installation av dörrstängare till brandtrapporna
- konvertering av bilpoolplatser
- åtgärder efter vattenläcka
- stadgebyte

Verifikat

Transaktion 09222115557546345846

Dokument

ÅR 2024 Brf Glasörten ver4.2pdf
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2025-05-09 13:31:29 CEST (+0200) av Danche Blagojevic (DB)
Färdigställt 2025-05-12 12:24:42 CEST (+0200)

Initierare

Danche Blagojevic (DB)
Riksbyggen
danche.blagojevic@riksbyggen.se

Signerare

Inger Helene Kjellström (IHK) Identifierad med svenskt BankID som "Helene Kjellström" Brf Glasörten kjellstrom.helene@gmail.com Signerade 2025-05-09 13:36:09 CEST (+0200)	Johan Andersson (JA) Identifierad med svenskt BankID som "Bo Johan Fredrik Andersson" Brf Glasörten johan_andersson_83@hotmail.com Signerade 2025-05-09 14:08:29 CEST (+0200)
Maj-Lis Suikkonen (MS) Identifierad med svenskt BankID som "Maj-Lis Ingegerd Suikkonen" Brf Glasörten maj-lis@maj-lis.se Signerade 2025-05-09 17:58:41 CEST (+0200)	Simon Pedersen (SP) Identifierad med svenskt BankID som "SIMON PEDERSEN" Brf Glasörten simon.pedersen960322@gmail.com Signerade 2025-05-09 21:27:01 CEST (+0200)
Torbjörn Sebell (TS) Identifierad med svenskt BankID som "Carl Erik Torbjörn Sebell" Brf Glasörten torbjorn.sebell@gmail.com Signerade 2025-05-09 14:23:20 CEST (+0200)	Peter Cederblad (PC) Identifierad med svenskt BankID som "PETER CEDERBLAD" KPMG peter.cederblad@kpmg.se Signerade 2025-05-12 12:24:42 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546345846

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 Bostadsrättsförening Bo Klok Glasörten, org. nr 769629-2106

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Bo Klok Glasörten för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Bo Klok Glasörten för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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.

Malmö den

KPMG AB

Peter Cederblad

Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557546347333

Dokument

Revisionsberättelse Bo Klok Glasörten

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-05-09 13:33:44 CEST (+0200) av Danche Blagojevic (DB)

Färdigställt 2025-05-12 12:25:17 CEST (+0200)

Initierare

Danche Blagojevic (DB)

Riksbyggen

danche.blagojevic@riksbyggen.se

Signerare

Peter Cederblad (PC)

Identifierad med svenskt BankID som "PETER CEDERBLAD"

KPMG

peter.cederblad@kpmg.se

Signerade 2025-05-12 12:25:17 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.

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 Bo Klok Glasörten

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Bo Klok Glasörten 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

