

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsförening Bo Klok
Luftvärnet
Org nr: 769605-2971



KALLELSE ÅRSMÖTE 27 MAJ 2025 KL. 18.00

Hej alla medlemmar!

På årsmötet träffas alla medlemmar för att få en redovisning av det gångna årets ekonomiska händelser.

Vi -alla 42 hushåll- utgör föreningen, och det är först och främst föreningens kostnader som styr våra avgifter. Det är därför viktigt att ni närvarar för att bland annat få en bättre insikt i, och förståelse för, föreningens ekonomi- det vill säga medlemmarnas (vår!) gemensamma ekonomi. Även tillsättning av styrelsen sker på årsmötet! **Varmt Välkomna!**

Datum: 27 Maj Tid: 18.00

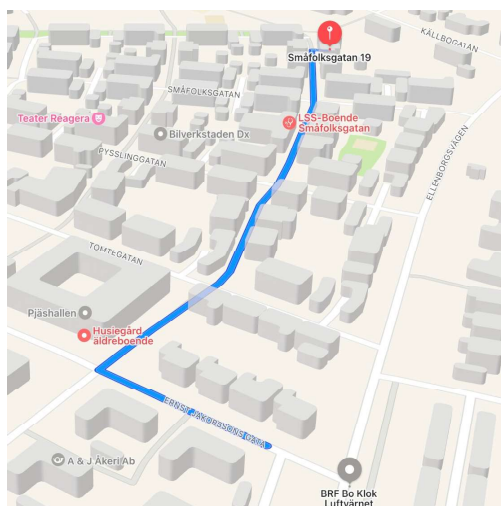
REGISTRERING KL 17.45

Plats: Boföreningen Husiegårds föreningslokal på Småfolksgatan 19

Dagordning

1. Mötet öppnas
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud, biträden.
3. Val av mötesordförande
4. Anmälan om ordförandes val av mötessekreterare
5. Fastställande av dagordning
6. Val av två justerare, tillika rösträknare
7. Fråga om kallelse till stämman skett på rätt tid
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisionsberättelse
10. Beslut av fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Beslut om arvoden till Styrelsen
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisor
15. Val av valberedning
16. Inkomna motioner
17. Kontrollavgift
18. Mötet avslutas

Övrig information tas efter att det protokollförda mötet har avslutats. Ni är därefter välkomna att ställa frågor till styrelsen.

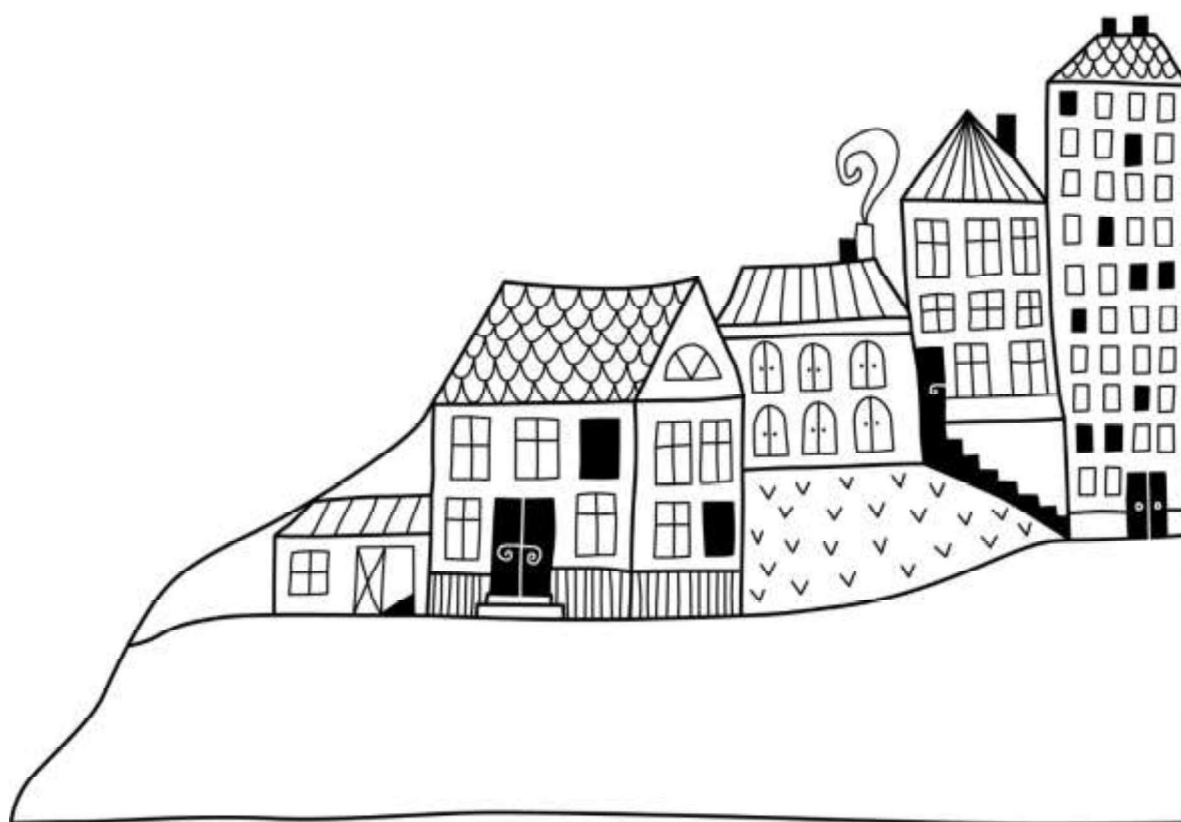


Innehållsförteckning

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

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Bo
Klok Luftvärnet 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 till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-01-28. Nuvarande stadgar registrerades 2018-10-19.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år. Detta beror till största del på ökade driftkostnader. Driftkostnaderna har totalt ökat med ca. 960 tkr jämfört med föregående år, där de största förändringarna främst utgörs av underhållskostnader, såsom byte av trädetaljer. Föregående år var övriga rörelseintäkter högre än detta år och anledningen till det är att el-stöd och försäkringsersättning betalades ut.

I resultatet ingår avskrivningar med 366 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 333 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Luftvärnet 2 i Malmö Kommun. På fastigheten finns 7 byggnader med 42 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2005. Fastighetens adress är Ernst Jakobssons gata 2-14 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring och bostadsrättstillägg.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	14
3 rum och kök	14
4 rum och kök	14

Total tomtarea	11 479 m ²
Total bostadsarea	2 646 m ²

Årets taxeringsvärde	44 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	44 200 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 80 tkr och planerat underhåll för 1 051 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades år 2024.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Värmeväxlare och vattenutkastare	2016
Fasader	2018
Bullerplank	2019
Balansering av VS-system	2019
Nya armaturer på parkering	2020
Kontroll och analys	2020

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Fortsättning projekt trädetaljer som påbörjades 2023	1 005 922
OVK och rensning ventilation	45 500

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christin Bergström	Ordförande	2025
Sandra Hägg	Sekreterare	2025
Ana Batraneanu	Vice ordförande	2025
Marie Christiansson	Ledamot	2025
Carl Söråker	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anette Rosengren	Suppleant	2025
Robin Manger	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Louise Karlsson	2025
Lars Liljegren	2025

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 verksamheten påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 53 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 52 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 2%.

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

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 1 302 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 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

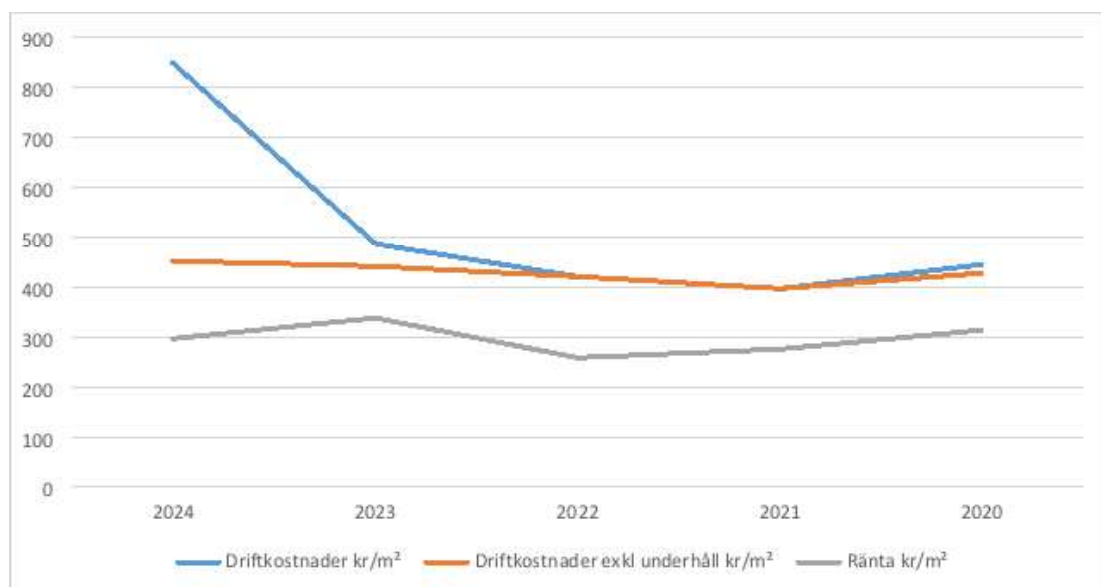


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	3 706	3 614	3 255	3 229	3 154
Rörelsens intäkter	3 706	3 762	3 264	3 274	3 230
Resultat efter finansiella poster*	-33	1 014	869	902	640
Årets resultat	-33	1 014	869	902	640
Resultat exkl avskrivningar	333	1 380	1 235	1 268	1 022
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-524	523	378	411	165
Balansomslutning	45 270	46 007	45 634	45 262	44 909
Årets kassaflöde	-427	782	780	679	495
Soliditet %*	14	14	12	10	8
Likviditet %	70	62	53	44	22
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	100	96	99	98	97
Avgifts- hyresbortfall %	-	-	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 396	1 363	1 225	1 215	1 190
Driftkostnader kr/kvm	849	486	420	395	444
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	452	440	420	395	427
Energikostnad kr/kvm*	250	236	217	236	224
Underhållsfond kr/kvm	1 320	1 405	1 128	804	480
Reservering till underhållsfond kr/kvm	324	324	324	324	324
Sparande kr/kvm*	523	568	467	479	404
Ränta kr/kvm	297	338	259	276	314
Skuldsättning kr/kvm*	14 467	14 708	14 949	15 185	15 411
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	14 467	14 708	14 949	15 185	15 411
Räntekänslighet %*	10,4	10,8	12,2	12,5	13,0

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Resultat 2024 innebär förlust. Förlusten beror främst på ökade underhållskostnader. Föreningens framtida ekonomiska åtaganden har säkerställts genom höjda avgifter och möjligheten att ta upp lån för kommande underhåll.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	14 983 000	3 717 940	-13 265 108	1 014 267
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 014 267	-1 014 267
Reservering underhållsfond		857 000	-857 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 081 567	1 081 567	
Årets resultat				-33 419
Vid årets slut	14 983 000	3 493 373	-12 026 274	-33 419

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-12 250 841
Årets resultat	-33 419
Årets fondreservering enligt stadgarna	-857 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 081 567
Summa	-12 059 693

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-12 059 693**

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	3 705 841	3 614 191
Övriga rörelseintäkter	Not 3	540	147 606
Summa rörelseintäkter		3 706 381	3 761 797
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 246 262	-1 285 802
Övriga externa kostnader	Not 5	-140 343	-116 037
Personalkostnader	Not 6	-266 228	-140 651
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-366 094	-366 094
Summa rörelsekostnader		-3 018 926	-1 908 584
Rörelseresultat		687 455	1 853 213
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	65 036	54 601
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-785 910	-893 547
Summa finansiella poster		-720 874	-838 946
Resultat efter finansiella poster		-33 419	1 014 267
Årets resultat		-33 419	1 014 267



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	40 505 428	40 871 522
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		40 505 428	40 871 522
Summa anläggningstillgångar		40 505 428	40 871 522
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	8 138	3
Övriga fordringar	Not 13	69 287	68 827
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	128 249	80 838
Summa kortfristiga fordringar		205 674	149 668
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	4 558 798	4 985 895
Summa kassa och bank		4 558 798	4 985 895
Summa omsättningstillgångar		4 764 472	5 135 563
Summa tillgångar		45 269 900	46 007 085



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	14 983 000	14 983 000
Fond för yttre underhåll	3 493 374	3 717 940
Summa bundet eget kapital	18 476 374	18 700 940
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-12 026 274	-13 265 108
Årets resultat	-33 419	1 014 267
Summa fritt eget kapital	-12 059 693	-12 250 841
Summa eget kapital	6 416 681	6 450 099
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	32 084 516
Summa långfristiga skulder	32 084 516	31 251 605
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	6 195 839
Leverantörsskulder	Not 17	115 855
Skatteskulder	Not 18	4 132
Övriga skulder	Not 19	12 812
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	440 066
Summa kortfristiga skulder	6 768 704	8 305 381
Summa eget kapital och skulder	45 269 900	46 007 085



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	687 455	1 853 213
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	366 094	366 094
	1 053 549	2 219 307
Erhållen ränta	65 046	54 601
Erlagd ränta	-841 937	-898 525
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	276 658	1 375 383
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-56 006	43 743
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-9 863	1 200
Kassaflöde från den löpande verksamheten	210 789	1 420 326
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-637 876	-637 876
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-637 876	-637 876
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-427 087	782 450
Likvida medel vid årets början	4 985 895	4 203 445
Likvida medel vid årets slut	4 558 808	4 985 895



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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Värdehöjande åtgärder	Linjär	10
Markanläggningar	Linjär	20
Postboxar	Linjär	5

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	3 445 008	3 377 640
Elavgifter	157 048	137 556
Kabel-tv-avgifter	91 224	91 224
Övriga ersättningar	12 561	7 772
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-1
Summa nettoomsättning	3 705 841	3 614 191



Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	81 662
Övriga rörelseintäkter	540	360
Försäkringsersättningar	0	65 584
Summa övriga rörelseintäkter	540	147 606

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-1 051 422	-122 793
Reparationer	-79 532	-64 989
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-68 460	-66 738
Försäkringspremier	-48 819	-40 770
Kabel- och digital-TV	-121 535	-119 694
Snö- och halkbekämpning	-29 005	-21 198
Förbrukningsmaterial*	-32 320	-26 587
Vatten	-117 793	-110 761
Fastighetsel	-227 325	-202 271
Uppvärmning	-317 207	-310 756
Sophantering och återvinning	-41 404	-64 246
Förvaltningsarvode drift	-111 440	-135 000
<i>*Inköp hänfödda till förtäring & julavslut</i>		
Summa driftskostnader	-2 246 262	-1 285 802

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-78 306	-75 385
IT-kostnader	-1 777	-356
Arvode, yrkesrevisorer	-23 125	-18 125
Övriga förvaltningskostnader	-14 629	-4 443
Kreditupplysningar	-2 119	-274
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 758	-7 087
Representation*	-392	-6 557
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-3	0
Bankkostnader	-4 235	-3 810
<i>*Inköp hänfödda till förtäring & julavslut</i>		
Summa övriga externa kostnader	-140 343	-116 037

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-190 500	-111 450
Sammanträdesarvoden	-20 250	0
Sociala kostnader	-55 478	-29 201
Summa personalkostnader	-266 228	-140 651

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-337 390	-337 390
Avskrivning Markanläggningar	-28 704	-28 704
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-366 094	-366 094

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	63 734	53 488
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	66	20
Övriga ränteintäkter	1 246	1 093
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	65 046	54 601

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-785 452	-893 547
Övriga räntekostnader	-458	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-785 910	-893 547



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	39 081 000	39 081 000
Mark	6 619 000	6 619 000
Tillkommande utgifter	84 000	84 000
Markanläggning	574 075	574 075
	46 358 075	46 358 075
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	46 358 075	46 358 075
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 000 697	-4 663 307
Tillkommande utgifter	-84 000	-84 000
Markanläggningar	-401 857	-373 153
	-5 486 553	-5 120 459
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-337 390	-337 390
Årets avskrivning markanläggningar	-28 704	-28 704
	-366 094	-366 094
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 852 647	-5 486 553
Restvärde enligt plan vid årets slut	40 505 428	40 871 522
Varav		
Byggnader	33 742 914	34 080 303
Mark	6 619 000	6 619 000
Markanläggningar	143 515	172 219
Taxeringsvärden		
Bostäder	44 200 000	44 200 000
Totalt taxeringsvärde	44 200 000	44 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>37 000 000</i>	<i>37 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 200 000</i>	<i>7 200 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Postboxar	35 625	35 625
	35 625	35 625
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	35 625	35 625
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Postboxar	-35 625	-35 625
	-35 625	-35 625
Årets avskrivningar		
Postboxar	0	0
	0	0
Akkumulerade avskrivningar		
Postboxar	-35 625	-35 625
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-35 625	-35 625
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Postboxar	0	0

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	8 582	447
Kundfordringar	-444	-444
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	8 138	3

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	61 412	60 952
Fordringar hos leverantörer	7 875	7 875
Summa övriga fordringar	69 287	68 827

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	54 613	48 819
Förutbetalt förvaltningsarvode	1 697	1 659
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 506	30 360
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 433	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	128 249	80 838

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	2 068 622	2 004 898
Transaktionskonto	2 490 176	2 980 997
Summa kassa och bank	4 558 798	4 985 895

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	38 280 355	38 918 231
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−556 140	−582 876
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	−5 639 699	−7 083 750
Långfristig skuld vid årets slut	32 084 516	31 251 605

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,41%	2024-07-28	7 083 750,00	−7 056 250,00	27 500,00	0,00
SWEDBANK	0,71%	2025-10-24	5 721 435,00	0,00	81 736,00	5 639 699,00
SWEDBANK	3,95%	2026-04-24	0,00	7 056 250,00	27 500,00	7 028 750,00
SWEDBANK	1,02%	2027-10-25	7 402 120,00	0,00	100 000,00	7 302 120,00
SWEDBANK	2,68%	2027-10-25	7 451 816,00	0,00	20 000,00	7 431 816,00
SWEDBANK	1,41%	2029-12-20	5 070 000,00	0,00	300 000,00	4 770 000,00
SWEDBANK	1,37%	2031-01-24	6 189 110,00	0,00	81 140,00	6 107 970,00
Summa			38 918 231,00	0,00	637 876,00	38 280 355,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 556 140 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 26 532 686 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 6 107 970 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 Swedbank lån om 6 195 839 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 17 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	344 628	374 556
Ej reskontraförda leverantörsskulder	−228 773	−275 000
Summa leverantörsskulder	115 855	99 556

Not 18 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	4 132	5 737
Summa skatteskulder	4 132	5 737



Not 19 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	12 812	-2 331
Skuld sociala avgifter och skatter	0	1
Summa övriga skulder	12 812	-2 329

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	90 990	147 017
Upplupna driftskostnader	0	2 091
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	6 038	0
Upplupna elkostnader	24 415	23 182
Upplupna vattenavgifter	30 843	28 990
Upplupna värmekostnader	45 555	45 441
Upplupna kostnader för renhållning	6 102	12 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 265	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	233 858	276 470
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	440 066	535 792

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	42 502 200	42 502 200

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Verification

Transaction 09222115557545859675

Document

Inlaga att signera- Bo Klok Luftvärnet

Main document

17 pages

Initiated on 2025-05-05 10:26:54 CEST (+0200) by Amina Zukovic (AZ)

Finalised on 2025-05-06 13:47:28 CEST (+0200)

Initiator

Amina Zukovic (AZ)

Riksbyggen

Signatories

Christin Bergström (CB)



The name returned by Swedish BankID was "CHRISTIN BERGSTRÖM"

Signed 2025-05-05 10:32:15 CEST (+0200)

Ana Batraneanu (AB)



The name returned by Swedish BankID was "ANA BATRANEANU"

Signed 2025-05-05 17:03:01 CEST (+0200)

Sandra Hägg (SH)



The name returned by Swedish BankID was "SANDRA HÄGG"

Signed 2025-05-05 10:46:48 CEST (+0200)

Marie Christiansson (MC)



The name returned by Swedish BankID was "MARIE CHRISTIANSSON"

Signed 2025-05-05 10:59:04 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557545859675

Carl Söråker (CS)



The name returned by Swedish BankID was "CARL SÖRÅKER"

Signed 2025-05-05 10:54:19 CEST (+0200)

Peter Cederblad (PC)



The name returned by Swedish BankID was "PETER CEDERBLAD"

Signed 2025-05-06 13:47:28 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Bo Klok Luftvärnet, org. nr 769605-2971

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Bo Klok Luftvärnet 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Bo Klok Luftvärnet 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

Verification

Transaction 09222115557545859123

Document

Revisionsberättelse

Main document

2 pages

*Initiated on 2025-05-05 10:10:15 CEST (+0200) by Amina
Zukovic (AZ)*

Finalised on 2025-05-06 13:49:05 CEST (+0200)

Initiator

Amina Zukovic (AZ)

Riksbyggen

amina.x.zukovic@riksbyggen.se

Signatories

Peter Cederblad (PC)

peter.cederblad@kpmg.se



*The name returned by Swedish BankID was "PETER
CEDERBLAD"*

Signed 2025-05-06 13:49:05 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <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 Luftvärnet

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Bo Klok Luftvärnet 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

