

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsföreningen
Vemmenhygge
Org. nr: 769610–5746





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Vemmenhygge 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.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-09-21 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-09. Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 26% till 17%.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 383 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 571 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vemmenhög 5 i Malmö Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 48 lägenheter samt 1 uthyrningslokal. Byggnaden är uppförd 1945. Fastighetens adress är Östra Kristinelundsvägen 12 A-B och Fågelbacksgatan 31 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	21
2 rum och kök	14
2,5 rum och kök	1
3 rum och kök	12
Summa	48



Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal p-platser	20

Total tomtarea 2 198 m²

Bostäder hyresrätt 76 m²

Bostäder bostadsrätt 2 487 m²

Total bostadsarea 2 563 m²

Total lokalarea 45 m²

Årets taxeringsvärde 53 322 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 53 322 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Hilding Bengtsson	45

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning samt underhållsplanering
SBC	Fastighetsskötsel och städning
Com Hem/tele 2	Kabel-TV
Ownit/Telenor	Bredband

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 63 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

Föreningens underhållsplan uppdaterat juli 2024 visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 844 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 324 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 11 002 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 11 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 844 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte av fönster	1987
Byte av tappvattenledningar	2004
Byggnad av miljöhus; Installation av 100/100 Mbit/s bredband; Installation av säkerhetsdörrar	2007
Byte av el stammar, elledningar i lägenheter och elskåp	2009-2010
Relining av avloppsstammar; Byte av tvättstugeutrustning	2011
Renovering av tak och balkonger; Renovering av fasad och målning; Byte av källarfönster till säkerhetsglas; Renovering och målning av barnvagnsförråd samt byte till säkerhetsdörr	2012-2013
Byte torktumlare	2013
Installation av EB-don i alla radiatorer samt värmeinjuster; Renovering av takterrass; Installation av avfuktningseenhet i källare	2014
Utbyte av fjärrvärmecentral samt installation av avkalkningsmaskin för tappvatten	2015
Brandlarm i gemensamma utrymmen; Individuell el mätning, IMD	2016
Taktsäkerhet	2017
Installation av ladd stolpar för elbilar; Underhåll av föreningens gård	2018
Gårdsprojekt (avslutade under 2021); Gemensamma utrymmen (ny tork)	2019
Takterrass utrustning	2020
Markytor (dränring och ny gårdsmiljö)	2021-2022
Renovering av tvättstuga	2022
Installationer (<i>underhållspolning 49 lgh</i>)	2023

Planerat underhåll	År	Kommentar
Enligt underhållsplan		

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Victor Wallman-Carlsson	Ordförande	2025
Erik Ottosson	Vice ordförande	2025
Philip Åström	Ledamot	2025
Ulla Pressing	Ledamot	2025
Katarina Olsson	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hanna Bengtson	Suppleant	2025
Filip Ottosson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

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



Valberedning

Uppdrag

Tomas Nilsson

Sammanställande

Daniel Larsson

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 63 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 66 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-02-01 då den höjdes med 8 %.

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

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 875 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 7 st.)

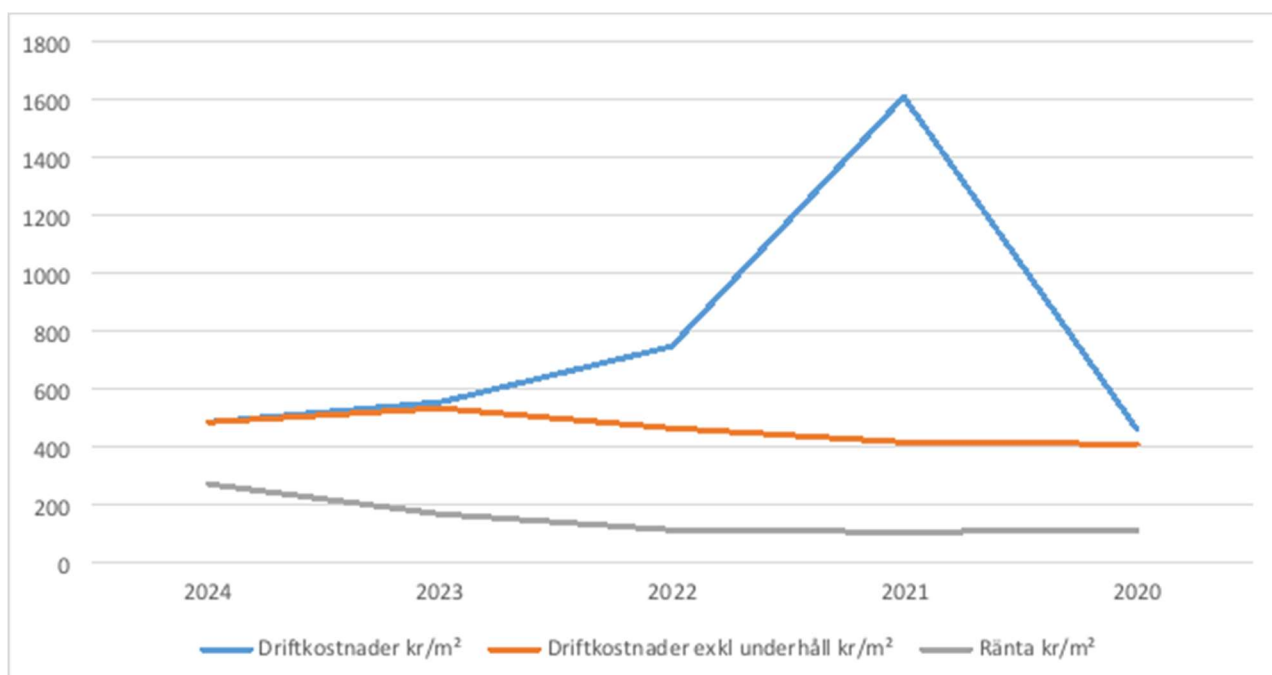


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 655	2 449	2 278	2 253	2 212
Rörelsens intäkter	2 724	2 552	2 334	2 258	2 231
Resultat efter finansiella poster*	188	113	-513	-3 065	-39
Årets resultat	188	113	-513	-3 065	-39
Resultat exkl. avskrivningar	571	495	-110	-2 596	430
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	-273	-322	-863	-3 345	-387
Balansomslutning	50 472	50 595	50 626	51 320	54 496
Årets kassaflöde	272	402	-290	-2 745	2 456
Soliditet %*	58	58	57	57	60
Likviditet %	17	26	12	30	865
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	86	84	86	88	88
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	939	866	808	795	785
Driftkostnader kr/kvm	482	547	744	1 603	454
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	482	527	459	411	409
Energikostnad kr/kvm*	321	319	267	248	237
Underhållsfond kr/kvm	1 275	951	658	654	1 559
Reservering till underhållsfond kr/kvm	324	313	289	287	313
Sparande kr/kvm*	219	210	243	197	210
Ränta kr/kvm	269	166	108	101	106
Skuldsättning kr/kvm*	7 968	8 044	8 121	8 198	8 275
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 355	8 436	8 516	8 597	8 677
Räntekänslighet %*	8,9	9,7	10,5	10,8	11,0

* 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.

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	22 069 570	6 682 331	3 411 000	2 480 866	-5 661 700	112 752
Disposition enl. årsstämmobeslut					112 752	-112 752
Reservering underhållsfond				844 000	-844 000	
Årets resultat						188 323
Vid årets slut	22 069 570	6 682 331	3 411 000	3 324 866	-6 392 948	188 323

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 548 948
Årets resultat	188 323
Årets fondreservering enligt stadgarna	-844 000
Summa	-6 204 625

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 6 204 625**

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	2 654 981	2 448 920
Övriga rörelseintäkter	Not 3	69 016	103 053
Summa rörelseintäkter		2 723 997	2 551 973
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 255 883	-1 427 824
Övriga externa kostnader	Not 5	-171 172	-168 486
Personalkostnader	Not 6	-73 114	-68 995
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-382 510	-382 510
Summa rörelsekostnader		-1 882 678	-2 047 815
Rörelseresultat		841 319	504 158
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	49 960	41 882
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-702 956	-433 288
Summa finansiella poster		-652 996	-391 406
Resultat efter finansiella poster		188 323	112 752
Årets resultat		188 323	112 752

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	48 020 494	48 381 746
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	21 250	42 508
Summa materiella anläggningstillgångar		48 041 744	48 424 254
Summa anläggningstillgångar		48 041 744	48 424 254
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		9 756	–481
Övriga fordringar	Not 12	958	904
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	19 231	42 164
Summa kortfristiga fordringar		29 945	42 587
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 400 068	2 128 445
Summa kassa och bank		2 400 068	2 128 445
Summa omsättningstillgångar		2 430 013	2 171 032
Summa tillgångar		50 471 757	50 595 286



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 751 901	28 751 901
Uppskrivningsfond		3 411 000	3 411 000
Fond för yttre underhåll		3 324 866	2 480 866
Summa bundet eget kapital		35 487 767	34 643 767
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 392 948	-5 661 700
Årets resultat		188 323	112 752
Summa fritt eget kapital		-6 204 625	-5 548 948
Summa eget kapital		29 283 141	29 094 818
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 550 000	13 050 000
Summa långfristiga skulder		6 550 000	13 050 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	14 230 000	7 930 000
Leverantörsskulder		74 662	71 169
Skatteskulder	Not 16	7 716	5 748
Övriga skulder	Not 17	2 812	2 904
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	323 426	440 647
Summa kortfristiga skulder		14 638 616	8 450 468
Summa eget kapital och skulder		50 471 757	50 595 286



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	841 319	504 158
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	382 510	382 510
	1 223 829	886 668
Erhållen ränta	49 960	41 882
Erlagd ränta	-731 884	-383 865
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	541 905	544 685
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	12 642	50 748
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-82 924	6 743
Kassaflöde från den löpande verksamheten	471 622	602 176
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	-200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	271 622	402 176
Likvida medel vid årets början	2 128 445	1 726 269
Likvida medel vid årets slut	2 400 068	2 128 445

*Kassaflödesanalysen har uppdaterats enligt den indirekta metoden i BFNAR 2023:1. Förändringarna är att vi nu redovisar Rörelseresultat i stället för årets resultat samt att ränteintäkter och räntekostnader redovisas nu som Erhållen ränta respektive Erlagd ränta. Detta har åstadkommits genom att inkludera förändringar av räntefordringar och ränteskulder. Samtidigt har posterna Rörelsefordringar och Rörelseskulder justerats för att exkludera dessa förändringar



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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Brandlarm	Linjär	10
Taksäkerhet	Linjär	5
IMD el	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	2 175 347	2 026 704
Hyror, bostäder	86 148	86 148
Hyror, lokaler	62 700	53 184
Hyror, p-platser	121 800	123 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-607
Elavgifter	109 323	74 542
Kabel-tv-avgifter	51 468	51 468
Övriga ersättningar	48 205	34 489
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-8
Summa nettoomsättning	2 654 981	2 448 920

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	78 501
Övriga rörelseintäkter	1 140	7 402
Försäkringsersättningar	67 876	17 150
Summa övriga rörelseintäkter	69 016	103 053

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	0	-52 250
Reparationer	-62 682	-155 670
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-81 460	-79 492
Försäkringspremier	-42 164	-35 224
Kabel- och digital-TV	-77 914	-76 370
Serviceavtal	-14 052	-6 769
Förbrukningsinventarier	268	-5 677
Vatten	-162 082	-147 957
Fastighetsel	-255 043	-258 925
Uppvärmning	-418 915	-425 204
Sophantering och återvinning	-24 364	-47 850
Förvaltningsarvode drift	-117 475	-136 436
Summa driftskostnader	-1 255 883	-1 427 824



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-102 740	-99 866
IT-kostnader	-2 189	-2 164
Arvode, yrkesrevisorer	-23 125	-20 500
Övriga förvaltningskostnader	-12 484	-16 117
Kreditupplysningar	-602	-345
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-21 033	-11 550
Representation	0	-1 650
Telefon och porto	-1 718	-1 634
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-801
Konsultarvoden	-3 438	-2 375
Bankkostnader	-3 978	-3 233
Övriga externa kostnader	134	-8 250
Summa övriga externa kostnader	-171 172	-168 486

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-57 300	-52 500
Sociala kostnader	-15 814	-16 495
Summa personalkostnader	-73 114	-68 995

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-361 252	-361 252
Avskrivning Installationer	-21 258	-21 258
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-382 510	-382 510

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	173
Ränteintäkter från likviditetsplacering	49 684	39 979
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	222	1 626
Övriga ränteintäkter	54	104
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	49 960	41 882

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-700 450	-431 790
Övriga räntekostnader	-2 506	-1 498
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-702 956	-433 288

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	33 536 208	33 536 208
Mark	19 493 000	19 493 000
Markinventarier	100 950	100 950
	53 130 158	53 130 158
Årets anskaffningar		
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	53 130 158	53 130 158

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-4 647 462	-4 286 210
Markinventarier	-100 950	-100 950
	-4 748 412	-4 387 160

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-361 252	-361 252
Årets avskrivning markinventarier	0	0
	-361 252	-361 252

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

Akkumulerade upp- och nedskrivningar	-5 109 664	-4 748 412
---	-------------------	-------------------

Årets uppskrivning mark	0	0
	0	0

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	48 020 494	48 381 746
--------------	-------------------	-------------------

Byggnader	28 527 494	28 888 746
Mark	19 493 000	19 493 000

Taxeringsvärden

Bostäder	53 000 000	53 000 000
Lokaler	322 000	322 000

Totalt taxeringsvärde	53 322 000	53 322 000
------------------------------	-------------------	-------------------

<i>varav byggnader</i>	<i>28 223 000</i>	<i>28 223 000</i>
------------------------	-------------------	-------------------

<i>varav mark</i>	<i>25 099 000</i>	<i>25 099 000</i>
-------------------	-------------------	-------------------

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	540 824	540 824
	540 824	540 824
Årets anskaffningar		
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	540 824	540 824
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-498 315	-477 057
	-498 315	-477 057
Årets avskrivningar		
Installationer	-21 257	-21 258
	-21 257	-21 258
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-519 573	-498 315
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-519 573	-498 315
Restvärde enligt plan vid årets slut	21 250	42 508
Varav		
Installationer	21 250	42 508

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	958	840
Momsfordringar	0	64
Summa övriga fordringar	958	904

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	42 164
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 231	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 231	42 164

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	1 612 855	1 563 171
Transaktionskonto	787 213	565 274
Summa kassa och bank	2 400 068	2 128 445



Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	20 780 000	20 980 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-14 230 000	-7 930 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Långfristig skuld vid årets slut	6 550 000	13 050 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	3,60%*	2025-01-24	6 500 000,00	0,00	0,00	6 500 000,00
SEB	3,13%	2025-03-20	7 930 000,00	-7 730 000,00	200 000,00	0,00
SWEDBANK	1,90%	2026-08-25	6 550 000,00	0,00	0,00	6 550 000,00
SWEDBANK	3,13%**	2025-03-28	0,00	7 730 000,00	0,00	7 730 000,00
Summa			20 980 000,00	0,00	200 000,00	20 780 000,00

*omförhandlat lån med 2,90% ränta och villkorsändringsdag 2026-01-28

**omförhandlat lån med 2,83% ränta och villkorsändringsdag 2028-01-11

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar Två lån med 14 230 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Av den långfristiga skulden förfaller 13 050 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 16 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	7 716	5 748
Summa skatteskulder	7 716	5 748

Not 17 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Mottagna depositioner	4 441	4 441
Skuld för moms	-1 630	-1 517
Skuld sociala avgifter och skatter	1	0
Clearing	0	-20
Summa övriga skulder	2 812	2 904

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	35 548	64 476
Upplupna elkostnader	25 805	43 187
Upplupna vattenavgifter	40 677	45 754
Upplupna värmekostnader	55 490	62 367
Upplupna kostnader för renhållning	3 944	0
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	32 516
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	141 961	172 347
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	323 426	440 647

Not 19 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	27 000 000	27 000 000

Not 20 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Malmö den dagen det framgår av elektronisk signatur

Victor Wallman-Carlsson

Erik Ottosson

Philip Åström

Ulla Pressing

Katarina Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557547389511

Dokument

ÅR 2024 Brf Vemmenhygge ver2.1
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2025-05-21 15:59:13 CEST (+0200) av Danche Blagojevic (DB)
Färdigställt 2025-06-23 12:39:33 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Victor Wallman-Carlsson (VW)
Brf Vemmenhygge
victor@wallman.nu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "VICTOR WALLMAN-CARLSSON"
Signerade 2025-05-26 07:48:40 CEST (+0200)

Erik Ottosson (EO)
Brf Vemmenhygge
ottosson.erik@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik Ottosson"
Signerade 2025-05-26 21:09:10 CEST (+0200)

Philip Åström (PÅ)
Brf Vemmenhygge
philip.astrom@me.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Philip Åström"
Signerade 2025-05-21 21:55:28 CEST (+0200)

Ulla Pressing (UP)
Brf Vemmenhygge
ullapressing@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULLA PRESSING"
Signerade 2025-05-22 17:39:09 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557547389511

Katarina Olsson (KO)
Brf Vemmenhygge
kattio1@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KATARINA OLSSON"
Signerade 2025-05-24 12:29:24 CEST (+0200)

Peter Cederbald (PC)
KPMG
peter.cederblad@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER CEDERBLAD"
Signerade 2025-06-23 12:39:33 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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://scribe.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vemmenhygge, org. nr 769610-5746

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vemmenhygge 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vemmenhygge 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 09222115557547396937

Dokument

Revisionsberättelse

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-05-21 16:00:48 CEST (+0200) av Danche

Blagojevic (DB)

Färdigställt 2025-05-23 12:36:36 CEST (+0200)

Initierare

Danche Blagojevic (DB)

Riksbyggen

danche.blagojevic@riksbyggen.se

Signerare

Peter Cederblad (PC)

KPMG

peter.cederblad@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER CEDERBLAD"

Signerade 2025-05-23 12:36:36 CEST (+0200)

This verification was issued 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 Vemmenhygge

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Vemmenhygge 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

