

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

BRF Birkagatan
Org nr: 7696304695





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Birkagatan får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

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 har sitt säte i Växjö Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-08-21. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-10-15 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-03.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 9% till 15%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 327% till 376%.

I resultatet ingår avskrivningar med 327 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 154 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bäckén 13 i Växjö kommun. På fastigheten finns en byggnad med 12 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastighetens adress är Birkagatan i Växjö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	4
3 rum och kök	8

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	4
Antal p-platser	2

Total tomtarea	1 382 m ²
Bostäder hyresrätt	140 m ²
Bostäder bostadsrätt	625 m ²
Total bostadsarea	765 m ²

Årets taxeringsvärde	11 224 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	11 224 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Bixia AB	El (rörlig del)
Växjö Energi AB	El (nät del)
Växjö Energi AB	Fjärrvärme
Växjö kommun	Vatten
SSAM AB	Avfall

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

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 531 tkr mellan år 2025–2039. dvs 15 år. Detta medför en årlig kostnad på 10 tkr/år (133 kr/kvm). Avsättning har skett med 225 tkr (294kr/kvm), vilket innebär att avsättningen till underhållsfond överstiger underhållsplanens årliga summa som bör avsättas. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2019 och är därmed inte reglerad i 2024-års prisnivå.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Huskropp utvändigt	2022	Takbyte

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Mirtorp	Ordförande	2025
Gun Andersson	Sekreterare	2026
Pontus Nilsson	Vice ordförande	2026
Katarina Karlsson	Ledamot	2025
Alexander Adolfsson	Ledamot	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hugo Erenmo	Suppleant	2025
Tibo Bruneel	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB, Växjö	Auktoriserad revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karin Lagergren	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året antagit nya stadgar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 14 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 14 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-01-01 med 10,0%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 906 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 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Av föreningens 12 lägenheter är 10 st upplåtna med bostadsrätt m a o finns det 2 st hyresrätter som kommer försälgas vartefter de blir lediga.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	747	690	634	619	598
Resultat efter finansiella poster*	-173	-112	-565	-967	-1 110
Resultat exkl avskrivningar	154	215	-214	-615	-758
Årets kassaflöde	97	-31	251	-631	-883
Soliditet %*	38	39	39	45	48
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	76	74	73	73	72
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	906	824	749	727	701
Driftkostnader kr/kvm	350	305	318	1 324	1 492
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	350	305	318	289	318
Energikostnad kr/kvm*	225	218	211	208	202
Underhållsfond kr/kvm	1 176	882	588	294	294
Sparande kr/kvm*	201	282	158	230	184
Skuldsättning kr/kvm*	11 670	11 739	11 808	10 170	10 222
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	14 284	14 369	14 454	12 448	12 512
Räntekänslighet %*	15,8	17,4	19,3	17,1	17,9

* 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:

Årets resultat uppgår till en förlust om 173 tkr. En anledning till förlusten är höga räntekostnader. Föreningen har höjt årsavgifterna för kommande år. Årets förlust anses inte påverka föreningens möjlighet till långsiktig finansiering.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	10 179 000	303 000	675 000	-5 205 798	-111 932
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-111 932	111 932
Reservering underhållsfond			225 000	-225 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0			
Överföring från uppskrivningsfonden				0	
Årets resultat					-173 495
Vid årets slut	10 179 000	303 000	0	-5 542 730	-173 495

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 317 730
Årets resultat	-173 495
Årets fondreservering enligt stadgarna	-225 000
Summa	-5 716 225

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 5 716 225

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	747 324	689 875
Övriga rörelseintäkter	Not 3	360	5 122
Summa		747 684	694 997
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-267 928	-233 310
Övriga externa kostnader	Not 5	-74 144	-98 765
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-327 323	-327 323
Summa rörelsekostnader		-669 394	-659 399
Rörelseresultat		78 289	35 598
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	15 745	5 785
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-267 529	-153 314
Summa finansiella poster		-251 784	-147 530
Resultat efter finansiella poster		-173 495	-111 932
Årets resultat		-173 495	-111 932

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	13 949 805	14 277 128
Summa materiella anläggningstillgångar		13 949 805	14 277 128
Summa anläggningstillgångar		13 949 805	14 277 128
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 10	138	93
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	25 480	23 543
Summa kortfristiga fordringar		25 618	23 636
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	778 941	682 029
Summa kassa och bank		778 941	682 029
Summa omsättningstillgångar		804 559	705 664
Summa tillgångar		14 754 363	14 982 792



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	10 482 000	10 482 000
Fond för yttre underhåll	900 000	675 000
Summa bundet eget kapital	11 382 000	11 157 000
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-5 542 730	-5 205 798
Årets resultat	-173 495	-111 932
Summa fritt eget kapital	-5 716 225	-5 317 730
Summa eget kapital	5 665 775	5 839 270
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	3 800 000
Summa långfristiga skulder		3 800 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	5 127 500
Leverantörsskulder	Not 14	21 716
Skatteskulder	Not 15	38 628
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	100 744
Summa kortfristiga skulder		5 288 588
Summa eget kapital och skulder	14 754 363	14 982 792



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	78 289	35 598
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	327 323	327 323
	405 612	362 921
Erhållen ränta	15 745	5 785
Erlagd ränta	-267 529	-153 314
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	153 828	215 391
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-1 982	8 973
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-1 934	-202 817
Kassaflöde från den löpande verksamheten	149 912	21 547
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-1 329 718
Investeringar i pågående byggnation		1 329 718
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-53 000	-53 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-53 000	-53 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	96 912	-31 453
Likvida medel vid årets början	682 029	713 482
Likvida medel vid årets slut	778 941	682 029
Kassa och Bank BR	778 941	682 029



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Komponent	
Stomme	Linjär	100
Fönster	Linjär	35
Värme	Linjär	70
El	Linjär	70
Tillkommande och utbytta komponenter	Komponent	
Tak (dec 2022)	Linjär	50
Fasader	Linjär	50
Ventilation	Linjär	25
Anslutningsavgift bredband	Linjär	10
Sanitet VVS	Linjär	60

Markvärdet 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	566 316	514 824
Hyror, bostäder	146 460	140 340
Hyror, garage	29 400	28 200
Hyror, p-platser	6 000	5 800
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-600	-600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-250	0
Övriga ersättningar	0	1 313
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-2
Summa nettoomsättning	747 324	689 875

I föreningens årsavgift ingår värme, vatten samt bostadsrättstillägg. Förråd ingår. El för eget bruk, P-plats med separat kö samt hemförsäkring får boende själv stå för.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna bidrag	0	4 762
Övriga rörelseintäkter	360	360
Summa övriga rörelseintäkter	360	5 122

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Reparationer	-39 593	-7 567
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-19 560	-19 068
Försäkringspremier	-12 605	-10 505
Serviceavtal	-2 500	0
Snö- och halkbekämpning	0	-5 058
Förbrukningsinventarier	-989	-8 107
Fordons- och maskinkostnader	-1 299	0
Vatten	-30 736	-42 060
Fastighetsel	-16 635	-19 096
Uppvärmning	-124 633	-105 436
Sophantering och återvinning	-19 379	-16 413
Summa driftskostnader	-267 928	-233 310



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-45 446	-71 365
Arvode, yrkesrevisorer	-17 200	-12 970
Övriga förvaltningskostnader	-4 100	-1 600
Kreditupplysningar	-354	-768
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	0	-1 313
Konsultarvoden	-4 125	-8 750
Bankkostnader	-2 205	-2 000
Övriga externa kostnader	-713	0
Summa övriga externa kostnader	-74 144	-98 765

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-319 433	-319 433
Avskrivning Anslutningsavgifter	-7 890	-7 890
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-327 323	-327 323

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	333
Ränteintäkter från likviditetsplacering	15 661	5 322
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	80	84
Övriga ränteintäkter	3	46
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	15 745	5 785

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-266 926	-153 002
Räntekostnader till kreditinstitut	-603	-312
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-267 529	-153 314



Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	12 866 432	11 536 714
Mark	3 309 235	3 309 235
Anslutningsavgifter	78 900	78 900
	16 254 567	14 924 849
Årets anskaffningar		
Byggnader (tak dec 2022)	0	1 329 718
Anlutningsavgift	0	0
	0	1 329 718
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnad	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	16 254 567	16 254 567
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 939 304	-1 619 871
Anslutningsavgifter	-38 135	-30 245
	-1 977 439	-1 650 116
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-319 433	-319 433
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-7 890	-7 890
	-327 323	-327 323
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 304 762	-1 977 439
Restvärde enligt plan vid årets slut	13 949 805	14 277 128
Varav		
Byggnader	10 607 695	10 927 128
Mark	3 309 235	3 309 235
Anslutningsavgifter	32 875	40 765
Taxeringsvärden		
Bostäder	11 224 000	11 224 000
Totalt taxeringsvärde	11 224 000	11 224 000
<i>varav byggnader</i>	<i>7 400 000</i>	<i>7 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 824 000</i>	<i>3 824 000</i>

Not 10 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	138	93
Summa övriga fordringar	138	93

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	14 118	12 605
Förutbetalt förvaltningsarvode	11 362	10 938
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 480	23 543

Not 12 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	523 746	208 085
Transaktionskonto	255 195	473 944
Summa kassa och bank	778 941	682 029

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	8 927 500	8 980 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-53 000	-53 000
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 074 500	-7 660 000
Långfristig skuld vid årets slut	3 800 000	1 267 500

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2024-06-30	7 700 000,00	-7 680 000,00	20 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,08%	2025-06-30	1 280 500,00	0,00	13 000,00	1 267 500,00
STADSHYPOTEK	3,85%	2025-06-30	0,00	3 840 000,00	10 000,00	3 830 000,00
STADSHYPOTEK	3,87%	2026-06-30	0,00	3 840 000,00	10 000,00	3 830 000,00
Summa			8 980 500,00	0,00	53 000,00	8 927 500,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 53 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulder förfaller 212 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld på 8 662 500 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 Stadshypotek lån om 1 267 500 kr och 3 830 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 14 Leverantörsskulder	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	21 716	49 077

Not 15 Övriga skulder	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	38 628	37 290

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna elkostnader	1 669	1 522
Upplupna vattenavgifter	2 585	0
Upplupna värmekostnader	17 011	16 185
Upplupna revisionsarvoden	15 750	12 300
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	63 729	46 642
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	100 744	76 649

Not 17 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	9 070 000	9 070 000

Not 18 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Växjö dag som framgår av vår elektroniska signatur

Johan Mirtorp
Ordförande

Gun Andersson

Pontus Nilsson

Katarina Karlsson

Alexander Adolfsson

Vår revisionsberättelse har lämnats dag som framgår av vår elektroniska signatur
Ernst & Young AB, Växjö

Michaela Karlsson
Auktoriserad revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557546638272

Dokument

211880 Årsredovisning
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2025-05-13 13:35:01 CEST (+0200) av Lena
Artursson (LA)
Färdigställt 2025-05-16 11:14:56 CEST (+0200)

Initierare

Lena Artursson (LA)
Riksbyggen
lena.artursson@riksbyggen.se

Signerare

Johan Mirtorp (JM)
mirtorp_j@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN MIRTORP"
Signerade 2025-05-14 15:53:31 CEST (+0200)

Gun Andersson (GA)
gun.047024642@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GUN
ELISABET ANDERSSON"
Signerade 2025-05-13 15:08:45 CEST (+0200)

Pontus Nilsson (PN)
pontus.020223@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PONTUS NILSSON"
Signerade 2025-05-14 18:19:26 CEST (+0200)

Katarina Karlsson (KK)
tinak@netatonce.net



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KATARINA KARLSSON"
Signerade 2025-05-14 09:46:34 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546638272

Alexander Adolfsson (AA)

alexander.padolfsson@outlook.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hans Jovan Alexander Adolfsson"*

Signerade 2025-05-15 14:20:55 CEST (+0200)

Michaela Karlsson (MK)

michaela.karlsson@se.ey.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MICHAELA KARLSSON"*

Signerade 2025-05-16 11:14:56 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Birkagatan, org.nr 769630-4695

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Birkagatan för räkenskapsår 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 på fel.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel, 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 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 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 av Riksbyggens Brf Birkagatan för år 2024-01-01 – 2024-12-31 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
- 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.

Växjö, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Michaela Karlsson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Verifikat

Transaktion 09222115557546639085

Dokument

RB Brf Birkagatan 2024.12.31
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2025-05-13 13:37:21 CEST (+0200) av Lena Artursson (LA)
Färdigställt 2025-05-16 11:13:50 CEST (+0200)

Signerare

Lena Artursson (LA)
Riksbyggen
lena.artursson@riksbyggen.se
Signerade 2025-05-13 13:37:22 CEST (+0200)

Michaela Karlsson (MK)
michaela.karlsson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MICHAELA KARLSSON"
Signerade 2025-05-16 11:13:50 CEST (+0200)

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



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 förutbetalad 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 förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna.

Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma.

Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Birkagatan

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Birkagatan 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

