

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

Bostadsrättsföreningen
Smedstorpshus nr 2

Org nr: 769602-8336



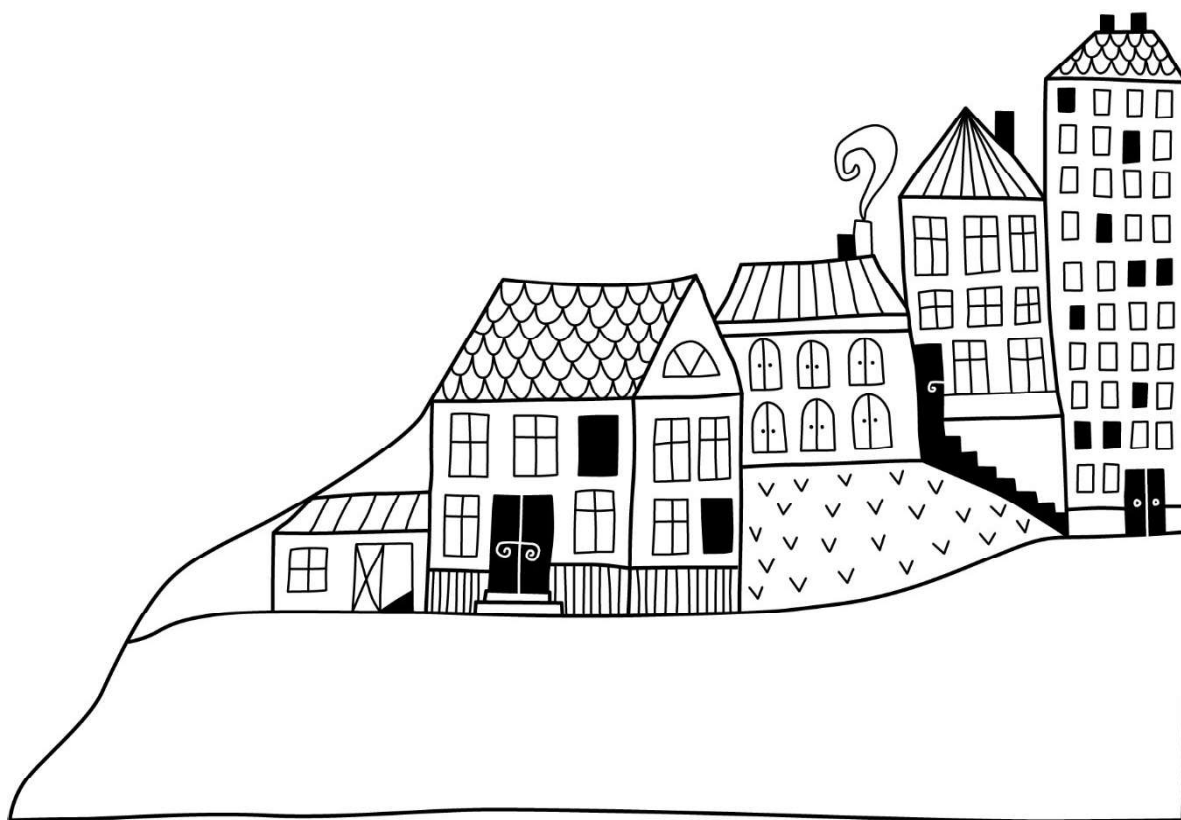
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Smedstorpshus nr 2 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 1 601 186 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-02-04. Nuvarande stadgar registrerades 2018-11-05.

Föreningen har sitt säte i Tomelilla kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre kostnader för reparationer och underhåll.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre kostnader för underhåll och reparationer.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 752% till 69%.

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 752% till 387%.

I resultatet ingår avskrivningar med 170 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 335 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tjustorp 3:56 i Tomelilla kommun. På fastigheten finns 16 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastighetens adress är Kanalgatan 7 A-P i Smedstorp.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

Total tomtarea	11 593 m ²
Total bostadsarea	1 416 m ²

Årets taxeringsvärde	10 688 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	7 304 000 kr

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 64 tkr och planerat underhåll för 2 898 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målningsarbete fasader	2 883 109 kr
Garage och p-platser	15 376 kr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Johan Axelsson	Ordförande	2022
Carina Ekman	Ledamot	2022
Stig Johansson	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Linda Hjertman	Suppleant	2023
Lisbeth Lindgren	Suppleant	2023
Elisabeth Knutsson	Suppleant	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Carinas Byrå i Gårdlösa	Revisor

Valberedning

Vakant

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 24 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 24 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-01-01 då den höjdes med 1%.

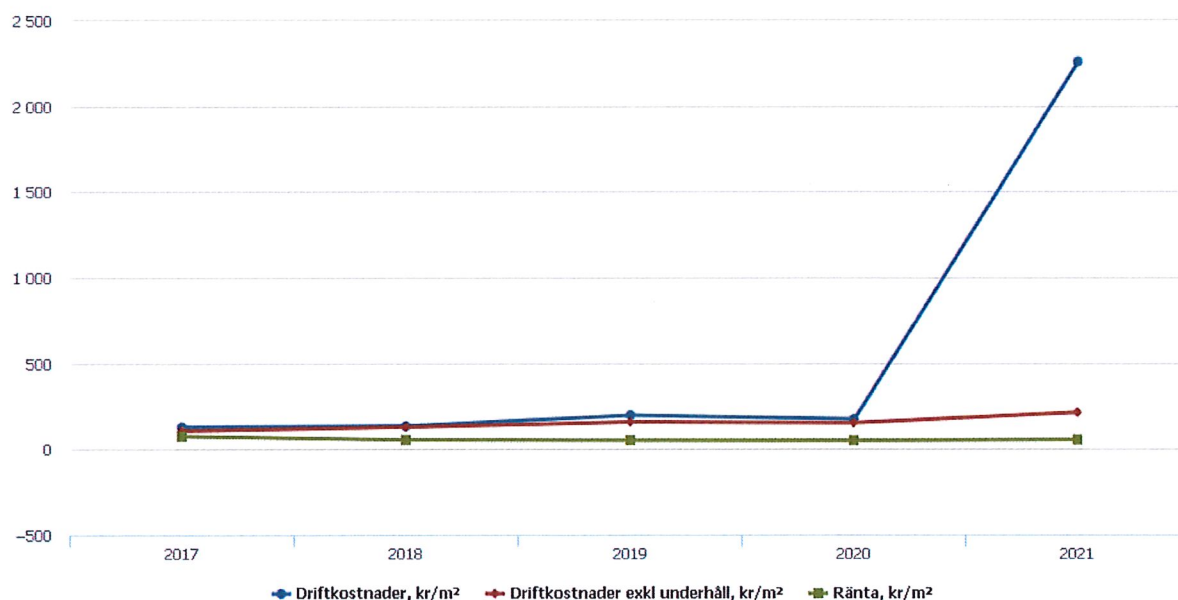
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 715 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 052	1 037	1 007	991	968
Resultat efter finansiella poster	-2 505	458	392	461	419
Årets resultat	-2 505	458	392	461	419
Resultat exklusive avskrivningar	-2 335	628	562	631	589
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	431	328	262	331	289
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	431	212	212	212	212
Balansomslutning	6 606	7 000	6 712	6 471	6 228
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår.	387	752	633	558	357
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår.	69	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	715	701	687	673	660
Driftkostnader, kr/m ²	2 259	173	196	133	128
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	212	151	156	128	107
Ränta, kr/m ²	55	50	52	55	75
Underhållsfond, kr/m ²	0	903	713	541	333
Lån, kr/m ²	4 120	2 846	2 976	3 105	3 235



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	16 000	1 278 741	1 086 972	457 967
Disposition enl. årsstämmobeslut			457 967	-457 967
Reservering underhållsfond		611 000	-611 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 889 741	1 889 741	
Årets resultat				-2 505 178
Vid årets slut	16 000	0	2 823 680	-2 505 178

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 544 939
Årets resultat	-2 505 178
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-611 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 889 741
Summa	318 502

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	318 502
--	----------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 052 448	1 037 400
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 606	1 542
Summa rörelseintäkter		1 055 054	1 038 942
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 198 673	-245 577
Övriga externa kostnader	Not 5	-79 927	-60 638
Personalkostnader	Not 6	-34 138	-33 418
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-170 025	-170 025
Summa rörelsekostnader		-3 482 762	-509 658
Rörelseresultat		-2 427 708	529 284
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-77 470	-71 317
Summa finansiella poster		-77 470	-71 317
Resultat efter finansiella poster		-2 505 178	457 967
Årets resultat		-2 505 178	457 967

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	4 466 330	4 636 355
Summa materiella anläggningstillgångar		4 466 330	4 636 355
Summa anläggningstillgångar		4 466 330	4 636 355
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 10	3 636	4 368
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	35 638	34 643
Summa kortfristiga fordringar		39 274	39 011
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	2 100 178	2 324 602
Summa kassa och bank		2 100 178	2 324 602
Summa omsättningstillgångar		2 139 452	2 363 613
Summa tillgångar		6 605 782	6 999 967

Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	16 000	16 000
Fond för yttre underhåll	0	1 278 741
Summa bundet eget kapital	16 000	1 294 741
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	2 823 680	1 086 972
Årets resultat	-2 505 178	457 967
Summa fritt eget kapital	318 502	1 544 939
Summa eget kapital	334 502	2 839 680
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	3 167 907
Summa långfristiga skulder	3 167 907	3 846 003
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut (amorteringar samt omförhandlingar lån)	Not 13	2 665 596
Leverantörsskulder		303 880
Skatteskulder	Not 14	24 929
Övriga skulder	Not 15	16 226
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	92 742
Summa kortfristiga skulder	3 103 373	314 284
Summa eget kapital och skulder	6 605 782	6 999 967

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Anslutningsavgifter	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 011 936	992 160
Rabatter	0	-8 715
Vattenavgifter	40 512	53 955
Summa nettoomsättning	1 052 448	1 037 400

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga ersättningar	2 366	1 183
Fakturerade kostnader	0	120
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-1
Övriga rörelseintäkter	240	240
Summa övriga rörelseintäkter	2 606	1 542

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-2 898 485	-31 250
Reparationer	-63 789	-35 806
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-80 160	-54 780
Försäkringspremier	-18 770	-16 411
Serviceavtal	-34 642	-30 610
Obligatoriska besiktningar	-33 750	-3 812
Förbrukningsinventarier	-8 101	-534
Vatten	-56 815	-69 159
Fastighetsel	-4 161	-3 215
Summa driftskostnader	-3 198 673	-245 577

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-63 495	-45 368
Arvode, yrkesrevisorer	-4 688	-4 469
Övriga förvaltningskostnader	-4 736	-1 335
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 373	-2 366
Representation	-3 040	-1 800
Kontorsmateriel	0	-1 200
Bankkostnader	-1 595	-4 100
Summa övriga externa kostnader	-79 927	-60 638

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-19 000	-19 000
Sammanträdesarvoden	-5 280	-4 560
Övriga kostnadsersättningar	-2 500	-2 500
Sociala kostnader	-7 358	-7 358
Summa personalkostnader	-34 138	-33 418

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-156 425	-156 425
Avskrivning Anslutningsavgifter	-13 600	-13 600
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-170 025	-170 025

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-77 470	-71 317
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-77 470	-71 317

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	7 000 000	7 000 000
Anslutningsavgifter	136 000	136 000
	7 136 000	7 136 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 445 246	-2 288 821
Anslutningsavgifter	-54 400	-40 800
	-2 499 646	-2 329 621
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-156 425	-156 425
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-13 600	-13 600
	-170 025	-170 025
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 669 671	-2 499 646
Restvärde enligt plan vid årets slut	4 466 330	4 636 355
Varav		
Byggnader	4 398 330	4 554 755
Anslutningsavgifter	68 000	81 600
Taxeringsvärden		
Småhus	10 688 000	7 304 000
Totalt taxeringsvärde	10 688 000	7 304 000
<i>varav byggnader</i>	<i>8 384 000</i>	<i>5 672 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>2 304 000</i>	<i>1 632 000</i>

Not 10 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	3 636	4 368
Summa övriga fordringar	3 636	4 368

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	19 508	18 770
Förutbetalt förvaltningsarvode	16 130	15 873
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 638	34 643

Not 12 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Handkassa	0	2 000
Bankmedel	730 645	730 645
Transaktionskonto	1 369 533	1 591 957
Summa kassa och bank	2 100 178	2 324 602

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	5 833 503	4 029 663
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 549 880	-
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-115 716	-183 660
Långfristig skuld vid årets slut	3 167 907	3 846 003

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. Skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	1,88%	2022-09-23	1 280 670	0	56 292	1 224 38
STADSHYPOTEK	1,38%	2024-03-30	1 361 839	0	65 716	1 296 123
SWEDBANK	1,01%	2025-06-18	0	2 000 000	12 500	1 987 500
SWEDBANK	1,93%	2022-01-25	1 387 154	0	61 652	1 325 502
Summa			4 029 663	2 000 000	196 160	5 833 503

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 115 716 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av upptaget kortfristig lån så kommer föreningen att faktiskt amortera ytterligare 102 531 kr.

Beaktat villkorsändringsdagar samt aktuella redovisningsprinciper så förfaller av den långfristiga skulden 3 167 907 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen och ingen skuld kvarstår senare än 5 år efter bokslutsdagen.

Not 14 Skatteskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteskulder	0	281
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	80 160	0
Debiterad preliminärskatt	-55 231	0
Summa skatteskulder	24 929	281

Not 15 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga skulder	1 040	0
Skuld för moms	-106	0
Skuld sociala avgifter och skatter	15 392	15 176
Avräkning hyror och avgifter	-100	-100
Summa övriga skulder	16 226	15 076

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	7 158	3 814
Upplupna elkostnader	655	554
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	84 929	84 465
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	92 742	88 833

Not Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	14 774 000	10 447 000

Styrelsens underskrifter

Smedstorp 2022-04-12
Ort och datum

Johan Axelsson
Johan Axelsson

Stig Johansson
Stig Johansson

Carina Ekman
Carina Ekman

Min revisionsberättelse har lämnats

Carinas Byrå i Gårdlösa

Carina D Holmqvist
Carina D Holmqvist

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Smedstorpshus Nr 2

organisationsnummer 769602-8336

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Smedstorpshus Nr 2 för räkenskapsåret 2021

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalande

Enligt min 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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Smedstorpshus Nr2 för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Smedstorp 2022-04-22



Carina D. Holmqvist
Carinas Byrå i Gårdlösa

Av föreningen vald revisor

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 lägenhetsstorlek 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.

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 22 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.

Bostadsrättsföreningen Smedstorpshus nr 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Bostadsrättsföreningen Smedstorpshus nr
2 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

