

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Bostadsrättsföreningen Ellenborg
Org nr: 746000-1535



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Ellenborg får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-09-29. Nuvarande stadgar registrerades 2003-06-25.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 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 291% till 303%.

I resultatet ingår avskrivningar med 138 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 248 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bragden 5 i Malmö Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 19 lägenheter samt 2 uthyrningslokaler. Byggnaden är uppförd 1946. Fastighetens adress är Bodekullsgatan 35 A i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	1
2 rum och kök	12
3 rum och kök	6

Dessutom tillkommer

Antal lokaler	2
---------------	---

Total bostadsarea	1 140 m ²
Total lokalarea	123 m ²

Årets taxeringsvärde	15 240 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	14 190 000 kr

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Grubits	Trappstädning
Ownit	Bredband
Telenor	Kabel-TV

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 13 tkr och planerat underhåll för 31 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. 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.

Underhållsplanen uppdaterades senast 2021. För de närmaste 8 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 4 962 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 620 tkr (491 kr/m²). Reservering till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 417 tkr (330 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Elrenovering	2003
Fasadputsning	2004
Gårdsanläggning	2005
Relining, sophus, renovering källare	2008
Takrenovering	2015
Bostäder	2015
Säkerhetsdörrar	2015
Trappmålning	2018
Stentrappa	2019
Ventilationskanaler	2020
Installation tvättmaskin	2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	31 tkr

Planerat underhåll

	År
Målning trapphus, våtrum, tvättstuga	2023-2025
Byte kodlås	2023-2025
Rensning ventilation	2023-2025
OVK-Besiktning	2023-2025
Dörrbyte	2023-2025

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sara Wallin	Ordförande	2024
Björn Nilsson	Sekreterare	2024
Claire Chardet	Vice ordförande	2023
Ida Björnheden	Ledamot	2024
David Sundqvist	Ledamot	2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Margareta Videson Steiner	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Lisa Carlson	Förtroendevald revisor
Tor Bratt	Förtroendevald revisor
Revisorssuppleanter	
Katarina Hara Löfstedt	

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 23 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 24 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10 % från och med 2023-01-01.

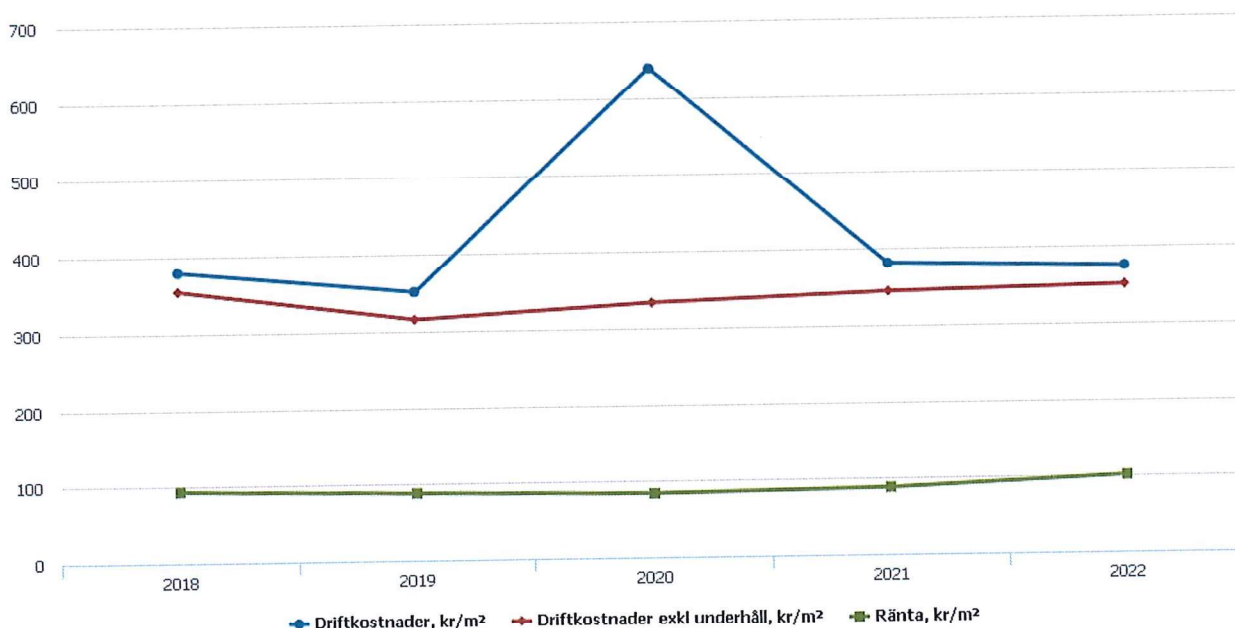
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 465 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

- Elhandelsavtalet AktivEl är tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.
- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	793	776	755	739	723
Resultat efter finansiella poster	111	133	-209	134	80
Årets resultat	111	133	-209	134	80
Resultat exklusive avskrivningar	248	270	-71	272	217
Balansomslutning	6 896	6 933	6 890	7 249	7 260
Soliditet %	16	15	13	15	13
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	303	291	278	352	299
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	465	451	435	422	410
Bränsletillägg, kr/m ²	113	113	113	113	113
Driftkostnader, kr/m ²	375	381	639	351	379
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	350	344	333	315	354
Ränta, kr/m ²	101	88	84	88	93
Lån, kr/m ²	4 442	4 554	4 665	4 777	4 888



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 inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	22 200	1 523 298	-663 824	132 586
Disposition enl. årsstämmobeslut			132 586	-132 586
Reservering underhållsfond		417 000	-417 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-31 182	31 182	
Årets resultat				110 636
Vid årets slut	22 200	1 909 116	-917 056	110 636

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-531 238
Årets resultat	110 636
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-417 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	31 182
Summa	-806 420

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 806 420**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	793 320	775 944
Övriga rörelseintäkter	Not 3	160 128	157 980
Summa rörelseintäkter		953 448	933 924
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-473 311	-480 835
Övriga externa kostnader	Not 5	-110 297	-71 245
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-137 556	-137 562
Summa rörelsekostnader		-721 163	-689 643
Rörelseresultat		232 284	244 281
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	5 637	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-127 286	-111 695
Summa finansiella poster		-121 649	-111 695
Resultat efter finansiella poster		110 636	132 586
Årets resultat		110 636	132 586

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	5 900 099	6 037 655
Summa materiella anläggningstillgångar		5 900 099	6 037 655
Summa anläggningstillgångar		5 900 099	6 037 655
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2	2
Övriga fordringar		5 171	5 165
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	49 344	30 512
Summa kortfristiga fordringar		54 517	35 679
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	941 321	859 270
Summa kassa och bank		941 321	859 270
Summa omsättningstillgångar		995 838	894 949
Summa tillgångar		6 895 937	6 932 604

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 200	22 200
Fond för yttre underhåll		1 909 116	1 523 298
Summa bundet eget kapital		1 931 316	1 545 498
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-917 056	-663 824
Årets resultat		110 636	132 586
Summa fritt eget kapital		-806 420	-531 238
Summa eget kapital		1 124 896	1 014 260
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	5 001 500	3 469 230
Summa långfristiga skulder		5 001 500	3 469 230
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut (amorteringar samt omförhandlingar lån)	Not 12	608 880	2 282 030
Leverantörsskulder	Not 13	45 495	19 860
Skatteskulder		3 524	2 621
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	111 642	144 603
Summa kortfristiga skulder		769 541	2 449 114
Summa eget kapital och skulder		6 895 937	6 932 604

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	110 636	132 586
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	137 556	137 562
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	248 192	270 149
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-18 838	-771
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-6 423	51 303
Kassaflöde från den löpande verksamheten	222 931	320 681
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-140 880	-140 880
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-140 880	-140 880
Årets kassaflöde	82 051	179 801
Likvidamedel vid årets början	859 270	679 469
Likvidamedel vid årets slut	941 321	859 270
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notföreteckning		

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. Räkta 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
Tillkommande utgifter	Linjär	20-50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	530 100	514 656
Årsavgifter, lokaler	66 300	64 368
Hyror, bostäder	612	612
Hyror, lokaler	600	600
Bränsleavgifter, bostäder	143 292	143 292
Vattenavgifter	52 416	52 416
Summa nettoomsättning	793 320	775 944

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	35 280	35 280
Övriga lokalintäkter	26 880	26 880
Balkonginglasning	88 920	88 920
Övriga ersättningar	8 870	6 899
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	1
Övriga rörelseintäkter	180	0
Summa övriga rörelseintäkter	160 128	157 980

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-31 182	-46 650
Reparationer	-13 020	-8 934
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-37 261	-35 621
Försäkringspremier	-17 398	-16 740
Kabel- och digital-TV	-52 456	-52 037
Obligatoriska besiktningar	0	-18 750
Snö- och halkbekämpning	-6 250	-4 687
Förbrukningsinventarier	-4 976	-3 372
Fordons- och maskinkostnader	-1 467	0
Vatten	-59 660	-63 560
Fastighetsel	-36 767	-29 876
Uppvärmning	-124 570	-128 813
Sophantering och återvinning	-36 977	-28 852
Förvaltningsarvode drift	-51 327	-42 943
Summa driftskostnader	-473 311	-480 835

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-65 466	-55 229
IT-kostnader	-1 521	-1 496
Övriga förvaltningskostnader	-14 074	-1 482
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 347	-10 948
Representation	-1 839	0
Bankkostnader	-2 790	-2 090
Övriga externa kostnader	-20 260	0
Summa övriga externa kostnader	-110 297	-71 245

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-137 556	-137 562
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-137 556	-137 562

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	5 631	0
Övriga ränteintäkter	6	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 637	0

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-126 836	-111 631
Räntekostnader till kreditinstitut	-450	-64
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-127 286	-111 695

Not 9 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	374 500	374 500
Mark	4 150 000	4 150 000
Tillkommande utgifter	4 234 161	4 234 161
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	8 758 661	8 758 661

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-374 500	-374 500
Tillkommande utgifter	-2 346 496	-2 208 934
	-2 720 996	-2 583 434

Årets avskrivningar

Årets avskrivning tillkommande utgifter	-137 562	-137 562
	-137 562	-137 562

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-2 858 558	-2 720 996
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	5 900 103	6 037 665
--	------------------	------------------

Varav

Mark	4 150 000	4 150 000
Tillkommande utgifter	1 750 103	1 887 665

Taxeringsvärden

Bostäder	14 400 000	13 400 000
Lokaler	840 000	790 000

Totalt taxeringsvärde

	15 240 000	14 190 000
--	-------------------	-------------------

varav byggnader

	<i>9 589 000</i>	<i>8 330 000</i>
--	------------------	------------------

varav mark

	<i>5 651 000</i>	<i>5 860 000</i>
--	------------------	------------------

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	19 455	17 398
Förutbetalt förvaltningsarvode	16 366	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 523	13 114
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 344	30 512

Not 11 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	29 003	28 578
Transaktionskonto	912 318	830 692
Summa kassa och bank	941 321	859 270

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	5 610 380	5 751 260
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-516 000	-2 141 150
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-92 880	-140 880
Långfristig skuld vid årets slut	5 001 500	3 469 230

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,94%	2023-04-25	564 000,00	0,00	48 000,00	516 000,00
SWEDBANK	2,77%	2024-11-11	544 000,00	0,00	64 000,00	480 000,00
SWEDBANK	1,53%	2025-11-25	2 502 110,00	0,00	28 880,00	2 473 230,00
SWEDBANK	3,97%	2027-06-23	2 141 150,00	0,00	0,00	2 141 150,00
Summa			5 751 260,00	0,00	140 880,00	5 610 380,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 92 880 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 371 520 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 5 145 980 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 Swedbanks lån om 516 000 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 13 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	36 358	17 718
Ej reskontraförda leverantörsskulder	9 137	2 142
Summa leverantörsskulder	45 495	19 860

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	8 975	16 189
Upplupna elkostnader	3 526	2 627
Upplupna värmekostnader	18 437	19 649
Upplupna kostnader för renhållning	1 463	2 520
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 050	22 788
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	77 191	80 830
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	111 642	144 603

Not 15 Ställda säkerheter**2022-12-31****2021-12-31**

Fastighetsinteckningar

6 350 000

3 367 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

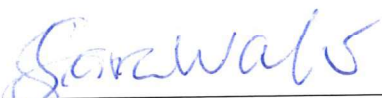
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Malmö 2023-03-21

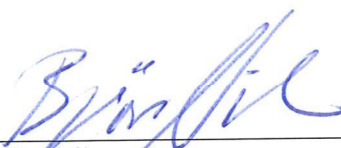
Ort och datum

Sara Wallin
Ordförande

Claire Chardet



David Sundqvist



Björn Nilsson



Ida Björnheden

Vår revisionsberättelse har lämnats

Lisa Carlsson
Förtroendevald revisorTor Bratt
Förtroendevald revisor

Till föreningsstämman i Brf Ellenborg
Rapport från lekmannarevisorer

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2022 för Brf Ellenborg. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Vi har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Vi har dessutom granskat att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Baserat på vår granskning anser vi att:

- Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baseras på en ordnad bokföring.
- Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Vi anser således att:

- Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen
- Bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Malmö den / 2023

Lisa Carlsson

Tor Bratt

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.

Arsredovisning

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 Ellenborg

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Ellenborg 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

