

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Bostadsrättsföreningen Björkhagen i
Skanör
Org nr: 769616-7886





Lägenhetsfördelning	
Standard	Antal
3 rum och kök	40

Dessutom tillkommer	
Användning	Antal
Antal lokaler	1

Total tomtarea	9 887 m ²
Total bostadsarea	3 560 m ²
Total lokalarea	82 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 70 m²

Årets taxeringsvärde	70 621 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	70 621 000 kr

Föreningen har ingått följande avtal	
Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Underhållsplan
Tele2	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 80 tkr och planerat underhåll för 203 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.

Föreningens underhållsplan, som uppdaterades senast augusti 2023, visar på en genomsnittlig evig underhållskostnad på 967 tkr per år. Det motsvarar en kostnad på 272 kr/m².

För de närmaste 9 åren uppgår underhållsplanen till totalt 6 393 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 710 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 967 tkr.

Innehållsförteckning

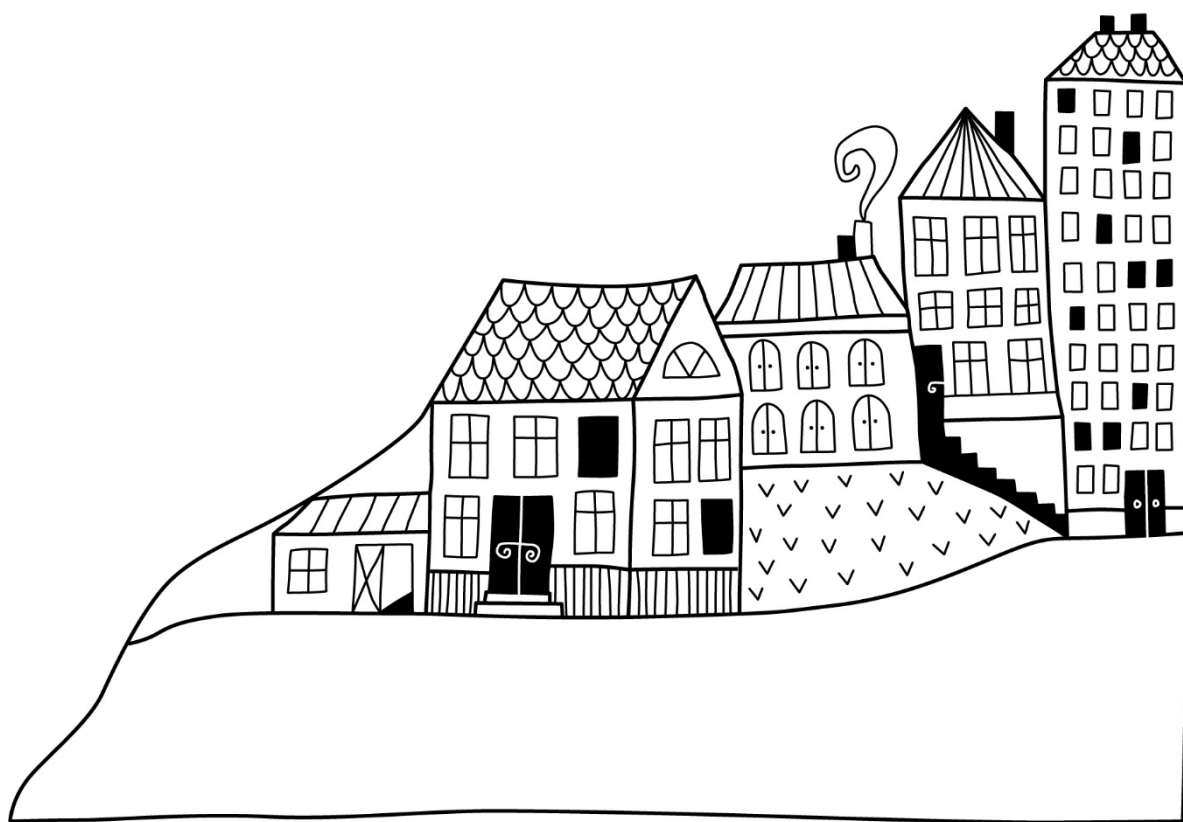
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Björkhagen i Skanör får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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 2007-06-08. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-10-03 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-21.

Föreningen har sitt säte i Vellinge kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst på grund av att föreningen haft kostnader avseende underhåll under året. Driftskostnaderna och räntekostnaderna ligger på liknande kostnad som föregående år.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som villkorsändras. Föreningens likviditet har förändrats under året från 82% till 106%.

I resultatet ingår avskrivningar med 525 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 723 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger 10 fastigheter med beteckningarna Skanör 9:256, 9:258, 9:259, 9:260, 9:264, 9:265, 9:266, 9:270, 9:271 och 9:272 i Vellinge Kommun. På fastigheterna finns 10 byggnader med 40 lägenheter samt 2 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1992.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Dina Försäkringar Skåne.

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

Lägenhetsfördelning	
Standard	Antal
3 rum och kök	40

Dessutom tillkommer	
Användning	Antal
Antal lokaler	1

Total tomtarea	9 887 m ²
Total bostadsarea	3 560 m ²
Total lokalarea	82 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 70 m²

Årets taxeringsvärde	70 621 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	70 621 000 kr

Föreningen har ingått följande avtal	
Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Underhållsplan
Tele2	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 80 tkr och planerat underhåll för 203 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.

Föreningens underhållsplan, som uppdaterades senast augusti 2023, visar på en genomsnittlig evig underhållskostnad på 967 tkr per år. Det motsvarar en kostnad på 272 kr/m².

För de närmaste 9 åren uppgår underhållsplanen till totalt 6 393 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 710 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 967 tkr.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Beskrivning		
Målning av takkupor, fönster och balkonger	2012	
Underhållsspolning avloppsstammar	2018	
Fiberanslutning	2016	
Balkonger	2018	
Målning takkupor och elarbeten	2019	
Byte av nocktätning	2020	
Rengöring tak	2021	
Fågel/insektsnät, krypgrundsgaller m.m	2021	

Årets utförda underhåll	Belopp
Beskrivning	
Byte altandörrar, dörr till övernattningslägenhet samt enstaka fönsterbyte	203 250

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

Styrelse		
Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Bonnevier	Ordförande	2024
Petra Larson	Sekreterare	2025
Leif Edling*	Ledamot	2024
Camilla Holm	Ledamot	2025
*avgått februari 2024		
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Berlin	Suppleant	2024
Maud Brettman	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Ekstrand FAKTOR AB	Auktoriserad revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tommy Paulsson	2024

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 48 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 48 personer.



Föreningens årsavgift ökade med 5% från och med 2023-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5% från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 600 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 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 0 st).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	2 136	2 035	2 002	2 002	2 002
Resultat efter finansiella poster*	198	344	-216	-57	210
Resultat exkl. avskrivningar	723	862	293	451	723
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	-244	-62	-567	-410	-157
Balansomslutning	64 882	65 177	65 049	65 754	66 312
Soliditet %*	58	58	57	57	57
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande år	106	82	9	**	**
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år	106	82	9	116	145
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	100	99	100	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	600	572	560	565	560
Driftkostnader kr/kvm	227	182	343	282	178
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	170	182	162	155	156
Energikostnad kr/kvm*	60	64	58	55	56
Underhållsfond kr/kvm	876	662	402	341	226
Reservering till underhållsfond kr/kvm	272	260	242	242	247
Sparande kr/kvm*	260	242	262	254	225
Ränta kr/kvm	100	98	91	104	144
Skuldsättning kr/kvm*	7 495	7 643	7 678	7 816	7 969
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 672	7 823	7 859	8 000	8 157
Räntekänslighet %*	12,5	13,4	13,7	13,8	14,2
*obligatoriska nyckeltal					
**nyckeltal fanns ej tidigare år					

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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	36 703 665	1 721 139	2 355 398	-3 433 902	344 067
Disposition enl. årsstämmobeslut				344 067	-344 067
Reservering underhållsfond			967 000	-967 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-203 250	203 250	
Årets resultat					198 000
Vid årets slut	36 703 665	1 721 139	3 119 148	-3 853 585	198 000

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 089 835
Årets resultat	198 000
Årets fondreservering enligt stadgarna	-967 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	203 250
Summa	-3 655 585

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-3 655 585**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 136 348	2 035 284
Övriga rörelseintäkter	Not 3	43 347	8 129
Summa rörelseintäkter		2 179 695	2 043 413
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-807 764	-647 837
Övriga externa kostnader	Not 5	-122 368	-124 786
Personalkostnader	Not 6	-176 379	-60 945
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-525 221	-518 325
Summa rörelsekostnader		-1 631 732	-1 351 893
Rörelseresultat		547 963	691 520
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 388	913
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-356 350	-348 366
Summa finansiella poster		-349 962	-347 453
Resultat efter finansiella poster		198 000	344 067
Årets resultat		198 000	344 067



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	63 996 199	64 521 421
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		63 996 199	64 521 421
Summa anläggningstillgångar		63 996 199	64 521 421
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3	63
Övriga fordringar	Not 12	113	35
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	77 788	74 961
Summa kortfristiga fordringar		77 904	75 059
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	808 144	580 312
Summa kassa och bank		808 144	580 312
Summa omsättningstillgångar		886 048	655 371
Summa tillgångar		64 882 248	65 176 791



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 424 804	38 424 804
Fond för yttre underhåll		3 119 148	2 355 398
Summa bundet eget kapital		41 543 952	40 780 202
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 853 586	-3 433 902
Årets resultat		198 000	344 067
Summa fritt eget kapital		-3 655 585	-3 089 835
Summa eget kapital		37 888 367	37 690 367
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	26 158 750	26 683 750
Summa långfristiga skulder		26 158 750	26 683 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	525 000	525 000
Leverantörsskulder		67 002	61 635
Skatteskulder		4 956	2 156
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	238 173	213 884
Summa kortfristiga skulder		835 131	802 675
Summa eget kapital och skulder		64 882 248	65 176 791



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	198 000	344 067
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	525 221	518 325
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	723 222	862 392
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-2 846	-710
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	32 456	-91 337
Kassaflöde från den löpande verksamheten	752 832	770 344
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	0	62 891
Investeringar i byggnader & mark	0	-827 513
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	5 723
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-525 000	-125 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-525 000	-125 000
Årets kassaflöde	227 832	-119 278
Likvidamedel vid årets början	580 312	699 590
Likvidamedel vid årets slut	808 144	580 312
Uppllysning 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 aviserar 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	100
Inventarier, verktyg och maskiner	Linjär	5
Gästhus	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 136 348	2 034 684
Hyror, lokaler	5 400	7 200
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-5 400	-6 600
Summa nettoomsättning	2 136 348	2 035 284

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	35 966	5 769
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	0
Erhållna statliga bidrag	6 553	0
Övriga rörelseintäkter	830	2 360
Summa övriga rörelseintäkter	43 347	8 129

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-203 250	0
Reparationer	-80 263	-77 798
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-71 770	-68 970
Försäkringspremier	-42 093	-36 086
Kabel- och digital-TV	-46 344	-46 922
Serviceavtal	-3 000	0
Obligatoriska besiktningar	-8 751	0
Förbrukningsinventarier	-29 006	-11 747
Vatten	-184 901	-197 228
Fastighetsel	-28 776	-30 246
Sophantering och återvinning	-109 610	-102 502
Förvaltningsarvode drift	0	-76 338
Summa driftskostnader	-807 764	-647 837



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-87 586	-86 046
IT-kostnader	0	-4 905
Arvode, yrkesrevisorer	-11 250	-10 000
Övriga förvaltningskostnader	-16 135	-15 939
Kreditupplysningar	0	-285
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 413	-4 830
Representation	-1 088	0
Bankkostnader	-2 896	-2 780
Summa övriga externa kostnader	-122 368	-124 786

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-148 600	-53 250
Sociala kostnader	-27 779	-7 695
Summa personalkostnader	-176 379	-60 945

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-525 221	-518 325
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-525 221	-518 325

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	6 282	884
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	27	16
Övriga ränteintäkter	78	13
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 388	913



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-356 350	-348 366
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-356 350	-348 366

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	48 896 923	48 069 410
Mark	20 553 550	20 553 550
	69 450 473	68 622 960

Årets anskaffningar

Byggnader	0	827 513
	0	827 513
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	69 450 473	69 450 473

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-4 929 052	-4 410 727
	-4 929 052	-4 410 727

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-525 221	-518 325
	-525 221	-518 325

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-5 454 273	-4 929 052
Restvärde enligt plan vid årets slut	63 996 199	64 521 421

Varav

Byggnader	43 442 649	43 967 871
Mark	20 553 550	20 553 550

Taxeringsvärden

Bostäder	69 800 000	69 800 000
Lokaler	821 000	821 000

Totalt taxeringsvärde

	70 621 000	70 621 000
<i>varav byggnader</i>	<i>46 522 000</i>	<i>46 522 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>24 099 000</i>	<i>24 099 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	22 228	22 228
	22 228	22 228
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	22 228	22 228
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-22 228	-22 228
	-22 228	-22 228
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-22 228	-22 228
	-22 228	-22 228
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-22 228	-22 228
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	113	35
Summa övriga fordringar	113	35

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	44 197	42 093
Förutbetalt förvaltningsarvode	22 005	21 282
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 586	11 586
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	77 788	74 961

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	406 030	0
Transaktionskonto	402 114	580 312
Summa kassa och bank	808 144	580 312



Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	26 683 750	27 208 750
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-525 000	-525 000
Långfristig skuld vid årets slut	26 158 750	26 683 750

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,97%	2025-02-14	5 240 000,00	0,00	240 000,00	5 000 000,00
SBAB	3,69%	2025-09-10	400 000,00	0,00	0,00	400 000,00
SBAB	1,02%	2027-02-15	7 360 000,00	0,00	100 000,00	7 260 000,00
SBAB	1,08%	2028-07-17	6 813 750,00	0,00	45 000,00	6 768 750,00
SWEDBANK	1,96%	2030-02-25	7 395 000,00	0,00	140 000,00	7 255 000,00
Summa			27 208 750,00	0,00	525 000,00	26 683 750,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår förfaller 525 000 kr till betalning varför denna del av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 19 813 750 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 24 058 750 kr.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	23 007	23 383
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	35 697	0
Upplupna elkostnader	4 794	10 466
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	174 675	180 035
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	238 173	213 884

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	37 250 000	37 250 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Eva Bonnevier

Petra Larson

Camilla Holm

Maud Brettman i egenskap av suppleant för avgången
ledamot Leif Edling

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-
Faktor AB

Håkan Ekstand
Auktoriserad revisor





Verification

Transaction 09222115557514367885

Document

Brf Björkhagen i Skanör 2023 för sign
Main document
21 pages
Initiated on 2024-04-03 16:04:33 CEST (+0200) by Annie Friberg (AF)
Finalised on 2024-04-04 09:19:40 CEST (+0200)

Initiator

Annie Friberg (AF)
Riksbyggen
annie.friberg@riksbyggen.se

Signatories

Eva Bonnevier (EB)
evabonnevier@icloud.com



The name returned by Swedish BankID was "Eva Bonnevier"
Signed 2024-04-03 19:17:21 CEST (+0200)

Camilla Holm (CH)
camillaep11@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Camilla Marie Eva-Pia Holm"
Signed 2024-04-03 20:36:08 CEST (+0200)

Petra Larson (PL)
petra.larson@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "PETRA LARSON"
Signed 2024-04-03 16:23:32 CEST (+0200)

Maud Brettman (MB)
mbrettman@yahoo.se



The name returned by Swedish BankID was "MAUD BRETTMAN"
Signed 2024-04-03 17:16:04 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557514367885

Håkan Ekstrand (HE)
hakan.ekstrand@faktor.se



*The name returned by Swedish BankID was "Pål Håkan
Andreas Ekstrand"*
Signed 2024-04-04 09:19:40 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Björkhagen i Skanör

Org.nr 769616-7886

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Björkhagen i Skanör för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Björkhagen i Skanör för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad, signeras och dateras digitalt

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2024-04-04 07:19:20 UTC+00:00

Pål Håkan Andreas Ekstrand



SE BankID - 2ef50f76-5e47-408c-9c01-77b7f5f4db87

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.

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 offentlighetsregler 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 offentlighetsregler 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 Björkhagen i Skanör

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Björkhagen i Skanör 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

