



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Olof Knagge får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-09-05. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1984-10-17 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-20.

Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Årets resultat -192 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 318 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 94 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Norr 20:7 i Gävle Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 42 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1984. Fastighetens adress är Ruddamsgatan 50 i Gävle.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	8
1 rum och kök	3
2 rum och kokvrå	1
2 rum och kök	9
3 rum och kök	13
4 rum och kök	5
5 rum och kök	3

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	141



Total tomtarea	1 388 m ²
Total bostadsarea	2 967 m ²
Total lokalarea	1 978 m ²
Årets taxeringsvärde	51 772 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	51 772 000 kr

Riksbyggen 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 2 306 tkr och planerat underhåll för 292 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan uppdaterades 2023 och visar en genomsnittlig evig underhållskostnad på 766 tkr per år som motsvarar en kostnad på 258 kr/år/m². Den genomsnittliga kostnaden på en 30-årsperiod visar 766 tkr och i förhållande till nuvarande fondbehållning är den rekommenderade avsättningen 703 kr.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 703 tkr. Detta i enlighet med rekommendation och med den budget som antagits för räkenskapsåret.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Undertak entré	2021
Kalkavhårdare	2021
Taköversyn	2021
Persiennor fönster	2022
Byte expansionskärl	2022
Byte ventiler VA	2022
Byte armaturer	2022
Ventilationer	2022
Byte entréparti	2022
Golv garage	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Underhåll av tvättmaskiner	9 063
Fastighetsspolning	52 550
Iptelefoni till porttelefonen	14 256
Rensning takbrunn	4 313
Golvåtergärder garage	211 936



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Göran Karlsson	Ordförande	2025
Stefan Hännestrand	Vice ordförande	2025
Camilla Gerell	Ledamot	2025
Annica Kempe	Ledamot	2025
Leif Dahlström	Ledamot	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Aktiv Revision i Gävle AB	Auktoriserad revisor	2025
Kåge Samuelsson	Förtroendevald revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Margaretha Andersson	2025
Annika Eldblom	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Sophia, installation av sopnedkast

Stamspolning

Golvreparationer garaget

Trivselkväll

Städdag

Återställning efter reparationer av tätskikt på innegården

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 62 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 60 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-01-01 då den höjdes med 8%

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,5 % från och med 2025-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 500	3 441	3 149	3 113	3 089
Resultat efter finansiella poster	-192	117	-1 251	635	966
Soliditet %	47	49	45	48	46
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	35	46	48	49	49
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	557	557	513	513	513
Energikostnad kr/kvm	126	129	120	118	109
Sparande kr/kvm	78	247	192	223	276
Skuldsättning kr/kvm	2 085	2 159	2 232	2 508	2 574
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 475	3 598	3 721	4 181	4 290
Räntekänslighet %	6,2	6,5	7,2	8,1	8,4

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 för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör i år ett negativt resultat med 192 297kr. Orsak som påverkat resultatet är att man haft vattenskador. Styrelsen arbetar aktivt med översyn av intäkter och kostnader, förbättra avtal, effektivisera förbrukning mm. Efter antagen budget för kommande räkenskapsår har styrelsen valt att höja årsavgiften 2025-01-01 med 2,5%.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 801 529	0	0	1 696 294	6 844 561	117 071
Disposition enl. årsstämmobeslut					117 071	-117 071
Reservering underhållsfond				703 000	-703 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-292 119	292 119	
Årets resultat						-192 297
Vid årets slut	2 801 529	0	0	2 107 175	6 550 751	-192 297

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 961 632
Årets resultat	-192 297
Årets fondreservering enligt stadgarna	-703 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	292 119
Summa	6 358 454

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	6 358 454
---------------------------------	-----------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 499 589	3 441 464
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 230 153	172 499
Summa rörelseintäkter		4 729 742	3 613 963
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 960 203	-2 583 463
Övriga externa kostnader	Not 5	-325 614	-317 682
Personalkostnader	Not 6	-162 956	-124 821
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-318 030	-313 763
Summa rörelsekostnader		-4 766 803	-3 339 729
Rörelseresultat		-37 060	274 235
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		58 912	25 893
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-214 149	-183 057
Summa finansiella poster		-155 237	-157 164
Resultat efter finansiella poster		-192 297	117 071
Årets resultat		-192 297	117 071



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	20 252 062	20 529 672
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	501 069	389 549
Summa materiella anläggningstillgångar		20 753 130	20 919 221
Summa anläggningstillgångar		20 753 130	20 919 221
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-8 248	-8 248
Övriga fordringar	Not 11	627	9 643
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	926 733	181 552
Summa kortfristiga fordringar		919 112	182 947
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	2 291 524	2 334 170
Summa kassa och bank		2 291 524	2 334 170
Summa omsättningstillgångar		3 210 636	2 517 117
Summa tillgångar		23 963 766	23 436 338



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 801 529	2 801 529
Fond för yttre underhåll		2 107 175	1 696 294
Summa bundet eget kapital		4 908 704	4 497 823
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 550 751	6 844 561
Årets resultat		–192 297	117 071
Summa fritt eget kapital		6 358 454	6 961 632
Summa eget kapital		11 267 158	11 459 455
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	6 626 649	7 610 472
Summa långfristiga skulder		6 626 649	7 610 472
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	3 682 744	3 063 773
Leverantörsskulder		97 246	156 683
Skatteskulder	Not 15	13 865	31 222
Övriga skulder	Not 16	369 388	429 857
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 906 717	684 876
Summa kortfristiga skulder		6 069 959	4 366 411
Summa eget kapital och skulder		23 963 766	23 436 338



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-37 060	274 235
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	318 030	313 763
	280 969	587 997
Erhållen ränta	75 151	9 654
Erlagd ränta	-231 844	-188 616
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	124 277	409 035
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-752 404	-6 877
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 102 272	-1 626 836
Kassaflöde från den löpande verksamheten	474 146	-1 224 678
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-151 939	-42 163
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-151 939	-42 163
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-364 852	-364 852
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-364 852	-364 852
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-42 646	-1 631 693
Likvida medel vid årets början	2 334 170	3 965 862
Likvida medel vid årets slut	2 291 524	2 334 170
Kassa och Bank BR	2 291 524	2 334 170



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror 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
Standardförbättringar	Linjär	5
Inventarier	Linjär	5
Installationer passagesystem	Linjär	40

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 732 032	1 732 032
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	–80 184	–80 184
Hyror, garage	1 826 038	1 765 318
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	–4 766	–1 404
Elavgifter	16 471	10 461
Övriga ersättningar	9 999	15 260
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	–19
Summa nettoomsättning	3 499 589	3 441 464

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	11 077
Övriga rörelseintäkter	8 350	9 183
Försäkringsersättningar	1 221 803	152 239
Summa övriga rörelseintäkter	1 230 153	172 499

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	–292 119	–792 256
Reparationer	–2 306 374	–474 631
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	–152 550	–150 869
Försäkringspremier	–70 930	–59 622
Kabel- och digital-TV	–198 988	–110 756
Systematiskt brandskyddsarbete	–13 685	–17 936
Serviceavtal	–20 116	–13 887
Obligatoriska besiktningar	–13 502	–12 650
Bevakningskostnader	–46 820	–46 478
Snö- och halkbekämpning	–62 923	–53 462
Förbrukningsinventarier	–17 644	–10 379
Fordons- och maskinkostnader	–20 663	–9 932
Vatten	–147 170	–161 557
Fastighetsel	–206 287	–205 085
Uppvärmning	–270 372	–272 022
Sophantering och återvinning	–71 144	–111 387
Förvaltningsarvode drift	–48 916	–80 555
Summa driftskostnader	–3 960 203	–2 583 463

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-232 360	-233 044
IT-kostnader	-3 233	-4 243
Arvode, yrkesrevisorer	-16 125	-15 125
Övriga förvaltningskostnader	-39 205	-28 563
Kreditupplysningar	-1 362	-278
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 303	-13 650
Kontorsmateriel	0	-118
Telefon och porto	-347	-1 065
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-7 018
Bankkostnader	-6 030	-6 440
Övriga externa kostnader	-20 650	-8 139
Summa övriga externa kostnader	-325 614	-317 682

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-124 000	-95 000
Sammanträdesarvoden	-5 000	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-3 000
Övriga personalkostnader	0	-900
Sociala kostnader	-33 956	-25 921
Summa personalkostnader	-162 956	-124 821

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-277 610	-277 610
Avskrivning Installationer	-40 420	-36 153
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-318 030	-313 763



Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-213 789	-183 057
Övriga räntekostnader	-360	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-214 149	-183 057

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	27 761 000	27 761 000
Mark	1 167 000	1 167 000
Tillkommande utgifter	43 500	43 500
	28 971 500	28 971 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	28 971 500	28 971 500

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-8 675 938	-8 398 328
Tillkommande utgifter	-43 500	-43 500
	-8 719 438	-8 441 828

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-277 610	-277 610
	-277 610	-277 610

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-8 997 048 -8 719 438****Restvärde enligt plan vid årets slut****20 252 062 20 529 672****Varav**

Byggnader	19 085 062	19 362 672
Mark	1 167 000	1 167 000

Taxeringsvärden

Bostäder	43 200 000	43 200 000
Lokaler	8 572 000	8 572 000

Totalt taxeringsvärde**51 772 000 51 772 000***varav byggnader**38 400 000 38 400 000**varav mark**13 372 000 13 372 000*

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	264 123	264 123
Installationer	1 130 388	1 088 225
	1 394 511	1 352 348
Årets anskaffningar		
Installationer	151 939	42 163
	151 939	42 163
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 546 450	1 394 511
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-264 123	-264 123
Installationer	-740 839	-704 686
	-1 004 962	-968 809
Årets avskrivningar		
Installationer	-40 420	-36 153
	-40 420	-36 153
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-264 123	-264 123
Installationer	-781 258	-740 839
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 045 381	-1 004 962
Restvärde enligt plan vid årets slut	501 069	389 549
Varav		
Installationer	501 069	389 549

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	627	9 643
Summa övriga fordringar	627	9 643

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	16 239
Förutbetalda försäkringspremier	79 442	70 930
Förutbetalda driftkostnader	2 364	2 156
Förutbetalt förvaltningsarvode	63 035	50 355
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	39 135
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 478	1 425
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	780 414	1 312
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	926 733	181 552

Not 13 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	515 828	889 463
Företagskonto	419 517	12 687
Transaktionskonto	1 356 178	1 432 019
Summa kassa och bank	2 291 524	2 334 170

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	10 309 393	10 674 245
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-328 688	-3 063 773
Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 354 056	0
Långfristig skuld vid årets slut	6 626 649	7 610 472

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,70%	2027-09-30	1 065 505,00	0,00	128 356,00	937 149,00
STADSHYPOTEK	1,24%	2025-03-01	3 390 220,00	0,00	36 164,00	3 354 056,00
STADSHYPOTEK	3,60%	2029-06-30	1 633 416,00	0,00	17 424,00	1 615 992,00
STADSHYPOTEK	1,95%	2030-03-01	2 112 108,00	38 901,00	155 604,00	1 995 405,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2031-06-01	2 434 095,00	0,00	27 304,00	2 406 791,00
Summa			10 635 344,00	38 901,00	364 852,00	10 309 393,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas 3 354 056kr 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. På övriga lån ska föreningen amortera 328 688kr varför den delen av skulden också betraktas som kortfristig skuld.

Not 15 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	13 865	31 222
Summa skatteskulder	13 865	31 222

Not 16 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Lån under betalning	-48 629	-49 387
Medlemmarnas reparationsfonder	401 391	531 066
Skuld för moms	16 626	-51 822
Skulder för löneavdrag	2 100	0
Avräkning lön	-2 100	0
Summa övriga skulder	369 388	429 857

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	6 035	23 730
Upplupna driftskostnader	16 160	29 756
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 308 304	0
Upplupna elkostnader	26 034	25 046
Upplupna vattenavgifter	0	8 301
Upplupna värmekostnader	34 090	39 953
Upplupna kostnader för renhållning	72	1 259
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	122	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	515 900	556 831
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 906 717	684 876

Not 18 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	26 117 000	26 117 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Hans Göran Karlsson

Stefan Hännestrand

Annica Kempe

Camilla Gerell

Leif Dahlström

Vår revisionsberättelse har lämnats

Aktiv Revision i Gävle AB

Mats Svedberg
Auktoriserad revisor

Kåge Samuelsson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557545030661

Dokument

Årsredovisning (57)
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2025-04-24 11:08:55 CEST (+0200) av Matilda Mattsson (MM)
Färdigställt 2025-04-28 09:58:00 CEST (+0200)

Initierare

Matilda Mattsson (MM)
Riksbyggen
matilda.mattsson@riksbyggen.se

Signerare

Hans Göran Karlsson (HGK) <i>Identifierad med svenskt BankID som "HANS GÖRAN KARLSSON"</i> <i>hansgoran.karlsson@outlook.com</i> <i>Signerade 2025-04-24 11:17:19 CEST (+0200)</i>	Annica Kempe (AK) <i>Identifierad med svenskt BankID som "ANNICA KEMPE"</i> <i>kempeannica@gmail.com</i> <i>Signerade 2025-04-24 15:39:57 CEST (+0200)</i>
Camilla Gerell (CG) <i>Identifierad med svenskt BankID som "CAMILLA GERELL"</i> <i>camilla.gerell@outlook.com</i> <i>Signerade 2025-04-27 21:59:14 CEST (+0200)</i>	Leif Dahlström (LD) <i>Identifierad med svenskt BankID som "LEIF MÅRTEN DAHLSTRÖM"</i> <i>leif.dahlstrom@outlook.com</i> <i>Signerade 2025-04-24 18:49:21 CEST (+0200)</i>
Stefan Hännestrand (SH) <i>Identifierad med svenskt BankID som "Jan Stefan Hännestrand"</i> <i>stefan.hannestrand@rejlars.se</i> <i>Signerade 2025-04-24 12:48:03 CEST (+0200)</i>	Kåge Samuelsson (KS) <i>Identifierad med svenskt BankID som "KÅGE SAMUELSSON"</i> <i>kage.samuelsson@hotmail.com</i> <i>Signerade 2025-04-28 09:58:00 CEST (+0200)</i>
Mats Svedberg (MS) <i>Identifierad med svenskt BankID som "Mats Håkan Svedberg"</i> <i>mats.svedberg@aktivrevision.se</i> <i>Signerade 2025-04-28 08:10:11 CEST (+0200)</i>	



Verifikat

Transaktion 09222115557545030661

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Olof Knagge
Org.nr. 716413-4830

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Olof Knagge för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 upphöra med verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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. Risker 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Olof Knagge för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Gävle den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Mats Svedberg
Auktoriserad revisor FAR

Kåge Samuelsson
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.04.2025 08:12

SENT BY OWNER:

Mats Svedberg · 23.04.2025 10:53

DOCUMENT ID:

BJGY9Q8Jgl

ENVELOPE ID:

BkXbY5QUygl-BJGY9Q8Jgl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KÅGE SAMUELSSON kage.samuelsson@hotmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2025 10:21 24.04.2025 00:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/01/21) IP: 45.86.186.173
2. Mats Håkan Svedberg mats.svedberg@aktivrevision.se	 Signed Authenticated	28.04.2025 08:12 28.04.2025 08:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/06/25) IP: 135.225.112.34

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

BRF Olof Knagge

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Olof Knagge 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

