

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsföreningen Björkhagen i
Skanör
Org nr: 769616-7886



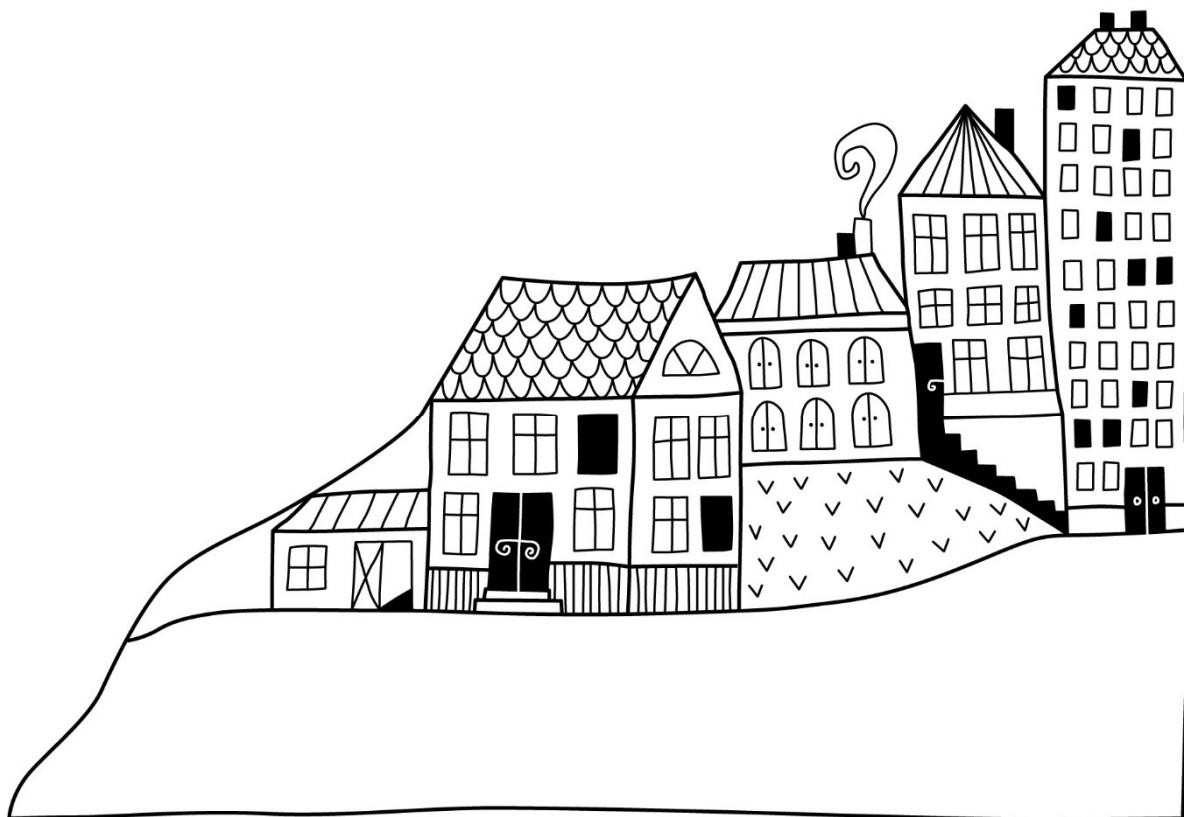


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Styrelsens ord
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Björkhagen i Skanör 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 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 högre kostnader avseende underhåll under året. Driftkostnaderna 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 106% till 20%.

I resultatet ingår avskrivningar med 525 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -179 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, 2 lokaler samt 10 carportar/förråd. 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	2

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

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 72 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 153 tkr och planerat underhåll för 1 043 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 2024, visar på en genomsnittlig evig underhållskostnad på 1 010 tkr per år. Det motsvarar en kostnad på 284 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 010 tkr. Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fiberanslutning	2016
Balkonger	2018
Elarbeten	2019
Byte av nocktätning	2020
Rengöring tak	2021
Fågel/insektsnät, krypgrundsgaller m.m	2021
Statuskontroller el och vatten	2022
Lagstadgad OVK samt kanalrensning	2023
Underhållsspolning avloppsstammar	2023
Byte altandörrar, dörr till övernattningslägenhet	2023
Enstaka fönsterbyte	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Renovering fönster, fasad, målning entrédörrar samt panel gästhuss.	1 042 725

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	2025
Petra Larson	Sekreterare	2025
Ing-Mari Ljungquist	Ledamot	2026
Charlotte Engberg* avgått under 2024	Ledamot	2026
Camilla Holm* avgått under 2024	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Cathrine Möller	Suppleant	2025
Håkan Lundahl	Suppleant	2025
Maud Brettman	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tommy Paulsson	2025
Anders Berlin	2025

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 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 47 personer.

Föreningens årsavgift ökade med 5% från och med 2024-01-01.

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

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 630 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 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

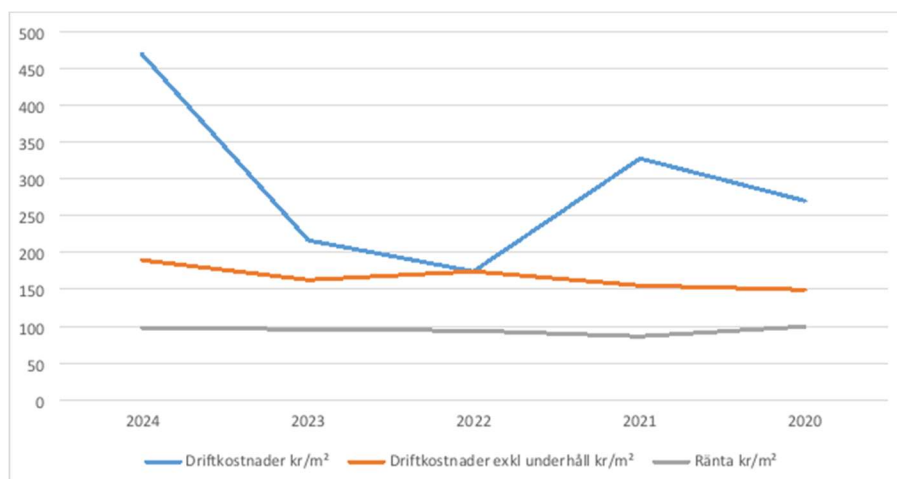


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 260	2 172	2 041	2 009	2 016
Rörelsens intäkter	2 260	2 180	2 043	2 009	2 016
Resultat efter finansiella poster*	-704	198	344	-216	-57
Årets resultat	-704	198	344	-216	-57
Resultat exkl avskrivningar	-179	723	862	293	451
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-1 189	-244	-62	-567	-410
Balansomslutning	64 772	64 882	65 177	65 049	65 754
Årets kassaflöde	474	228	-119	-261	-56
Soliditet %*	57	58	58	57	57
Likviditet %	20	106	82	9	116
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	98	100	99	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	630	600	572	560	565
Driftkostnader kr/kvm	479	222	178	335	276
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	193	166	178	159	152
Energikostnad kr/kvm*	68	59	62	57	54
Underhållsfond kr/kvm	847	856	647	393	333
Reservering till underhållsfond kr/kvm	277	266	254	236	236
Sparande kr/kvm*	237	254	237	256	248
Ränta kr/kvm	99	98	96	89	102
Skuldsättning kr/kvm*	7 511	7 327	7 471	7 505	7 640
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 684	7 495	7 643	7 678	7 816
Räntekänslighet %*	12,2	12,5	13,4	13,7	13,8

* obligatoriska nyckeltal



Då nya nyckeltal tillkommit och beräkningsgrunderna för befintliga nyckeltal förändrats kan dessa avvika ifrån föregående års nyckeltal.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Upplysning vid förlust:

Årets resultat är lägre än föregående år främst på grund av att föreningen haft högre kostnader avseende underhåll under året. Driftskostnaderna och räntekostnaderna ligger på liknande kostnad som föregående år. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning då styrelsen planerat höjda avgifter med 5% fr.o.m. 2025-01-01.

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	3 119 148	-3 853 586	198 000
Disposition enl. årsstämmobeslut				198 000	-198 000
Reservering underhållsfond			1 010 000	-1 010 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 042 725	1 042 725	
Årets resultat					-704 134
Vid årets slut	36 703 665	1 721 139	3 086 423	-3 622 861	-704 134

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 655 585
Årets resultat	-704 134
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 010 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 042 725
Summa	-4 326 994

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-4 326 994**

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	2 259 522	2 172 312
Övriga rörelseintäkter	Not 3	480	7 383
Summa rörelseintäkter		2 260 002	2 179 695
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 745 394	-807 764
Övriga externa kostnader	Not 5	-154 755	-122 368
Personalkostnader	Not 6	-192 607	-176 379
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-525 221	-525 221
Summa rörelsekostnader		-2 617 977	-1 631 732
Rörelseresultat		-357 975	547 963
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	13 109	6 388
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-359 268	-356 350
Summa finansiella poster		-346 159	-349 962
Resultat efter finansiella poster		-704 134	198 000
Årets resultat		-704 134	198 000



Balansräkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	63 470 978	63 996 199
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		63 470 978	63 996 199
Summa anläggningstillgångar		63 470 978	63 996 199
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	73	3
Övriga fordringar	Not 13	155	113
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	18 535	77 788
Summa kortfristiga fordringar		18 763	77 904
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 282 404	808 144
Summa kassa och bank		1 282 404	808 144
Summa omsättningstillgångar		1 301 167	886 048
Summa tillgångar		64 772 145	64 882 248



Balansräkning

Belopp i kr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	38 424 804	38 424 804
Fond för yttre underhåll	3 086 423	3 119 148
Summa bundet eget kapital	41 511 227	41 543 952
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-3 622 860	-3 853 586
Årets resultat	-704 134	198 000
Summa fritt eget kapital	-4 326 994	-3 655 585
Summa eget kapital	37 184 233	37 888 367
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	20 998 750
Summa långfristiga skulder	20 998 750	26 158 750
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	6 357 000
Leverantörsskulder	Not 17	38 698
Skatteskulder	Not 18	6 596
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	186 868
Summa kortfristiga skulder	6 589 162	835 131
Summa eget kapital och skulder	64 772 145	64 882 248



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-357 975	547 963
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	525 221	525 221
	167 247	1 073 184
Erhållen ränta	13 109	6 388
Erlagd ränta	-359 643	-356 726
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-179 287	722 846
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	59 141	-2 846
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-77 594	32 832
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-197 740	752 832
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-528 000	-525 000
Upptagna lån	1 200 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	672 000	-525 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	474 260	227 832
Likvida medel vid årets början	808 144	580 312
Likvida medel vid årets slut	1 282 404	808 144

Kassaflödesanalysen har uppdaterats enligt den indirekta metoden i BFNAR 2023:1. Förändringarna är att vi nu redovisar Rörelseresultat istället för årets resultat samt att ränteintäkter och räntekostnader redovisas nu som Erhållen ränta respektive Erlagd ränta. Detta har åstadkommits genom att inkludera förändringar av räntefordringar och ränteskulder. Samtidigt har posterna Rörelsefordringar och Rörelseskulder justerats för att exkludera dessa förändringar.



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.

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med andelsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltal som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Gästhus	Linjär	50
Inventarier, verktyg och maskiner	Linjär	5

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	2 243 112	2 136 348
Hyror, lokaler	0	5 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	–5 400
Övriga ersättningar	16 410	35 964
Summa nettoomsättning	2 259 522	2 172 312

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	6 553
Övriga rörelseintäkter	480	830
Summa övriga rörelseintäkter	480	7 383

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	–1 042 725	–203 250
Reparationer	–152 575	–80 263
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	–73 410	–71 770
Försäkringspremier	–44 197	–42 093
Kabel- och digital-TV	–46 344	–46 344
Serviceavtal	–13 775	–3 000
Obligatoriska besiktningar	0	–8 751
Statuskontroll	–33 088	0
Förbrukningsinventarier	–1 555	–29 006
Vatten	–218 785	–184 901
Fastighetsel	–30 187	–28 776
Sophantering och återvinning	–88 752	–109 610
Summa driftskostnader	–1 745 394	–807 764



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-91 513	-87 586
IT-kostnader	-510	0
Arvode, yrkesrevisorer	-13 313	-11 250
Övriga förvaltningskostnader	-35 501	-16 135
Kreditupplysningar	-1 353	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 595	-3 413
Representation	-766	-1 088
Bankkostnader	-3 204	-2 896
Summa övriga externa kostnader	-154 755	-122 368

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-160 203	-148 600
Sociala kostnader	-32 404	-27 779
Summa personalkostnader	-192 607	-176 379

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-525 221	-525 221
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-525 221	-525 221

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	12 905	6 282
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	162	27
Övriga ränteintäkter	42	78
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13 109	6 388



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-359 268	-356 350
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-359 268	-356 350

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	48 896 923	48 896 923
Mark	20 553 550	20 553 550
	69 450 473	69 450 473
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	69 450 473	69 450 473

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-5 454 274	-4 929 052
	-5 454 274	-4 929 052

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-525 221	-525 221
	-525 221	-525 221

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-5 979 495	-5 454 273
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	63 470 978	63 996 199
Byggnader	42 917 428	43 442 649
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

	2024-12-31	2023-12-31
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
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 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	73	3
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	73	3

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	155	113
Summa övriga fordringar	155	113

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	44 197
Förutbetalt förvaltningsarvode	5 485	22 005
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 550	11 586
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 500	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 535	77 788

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	418 935	406 030
Transaktionskonto	863 468	402 114
Summa kassa och bank	1 282 404	808 144

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	27 355 750	26 683 750
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-715 000	-525 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 642 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	20 998 750	26 158 750

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	5 000 000	0	240 000	4 760 000
SBAB	3,69%	2025-09-10	400 000	0	0	400 000
SBAB	3,13%	2025-09-30	0	1 200 000	3 000	1 197 000
SBAB	1,02%	2027-02-15	7 260 000	0	100 000	7 160 000
SBAB	1,08%	2028-07-17	6 768 750	0	45 000	6 723 750
SWEDBANK	1,96%	2030-02-25	7 255 000	0	140 000	7 115 000
Summa			26 683 750	1 200 000	528 000	27 355 750

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 715 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 3 575 000 kr.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB och Swedbank lån om 5 642 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande räkenskapsår.

Not 17 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	4 948	47 516
Ej reskontraförda leverantörsskulder	33 750	19 486
Summa leverantörsskulder	38 698	67 002

Not 18 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	6 596	4 956
Summa skatteskulder	6 596	4 956

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	22 632	23 007
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	35 697
Upplupna elkostnader	4 102	4 794
Upplupna kostnader för renhållning	2 636	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 088	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	124 410	174 675
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	186 868	238 173

Not 20 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	37 250 000	37 250 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser



Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Skanör

Eva Bonnevier
Ordförande

Petra Larson

Ing-Mari Ljungquist

~~Camilla Holm~~
Håkan Lundahl i egenskap av styrelsesuppleant

~~Charlotte Engberg~~
Ann-Cathrine Möller i egenskap av styrelsesuppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557545981018

Dokument

300291 Brf Björkhagen Årsredovisning 240101-241231
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2025-05-06 11:28:59 CEST (+0200) av Natalie
Andersson (NA)
Färdigställt 2025-05-07 12:27:32 CEST (+0200)

Initierare

Natalie Andersson (NA)
Riksbyggen
natalie.andersson@riksbyggen.se

Signerare

Eva Bonnevier (EB)
evabonnevier@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva
Bonnevier"
Signerade 2025-05-06 15:36:51 CEST (+0200)

Ing-Mari Ljungquist (IL)
ingmari2020@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ing-
Mari Kristina Ljungquist"
Signerade 2025-05-06 13:11:10 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETRA LARSON"
Signerade 2025-05-06 12:06:34 CEST (+0200)

Ann-Cathrine Möller (AM)
anci.moller@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANN-CATHRINE MÖLLER"
Signerade 2025-05-07 11:17:21 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545981018

Håkan Lundahl (HL)
hakan@resultatkonsult.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HÅKAN LUNDAHL"
Signerade 2025-05-06 11:34:33 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål
Håkan Andreas Ekstrand"
Signerade 2025-05-07 12:27:32 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i 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 2024.

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 2024-12-31 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 2024 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, dateras enligt min digitala signering

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>

2025-05-07 10:26:45 UTC+00:00

Pål Håkan Andreas Ekstrand



SE BankID - be7753dd-a172-4234-b2ae-bd335f7c2b1a

Styrelsens ord

Väsentliga händelser under året samt planerade insatser för nästa år:

Vi har haft 11 formella styrelsemöten under året. Däremellan har vi haft många informella möten då beslut behövs tas snabbt.

Fyra lägenheter har sålts.

Vi följer vår underhållsplan för att våra fastigheter ska förbli i gott skick.

Under året har vi:

Gjort årlig revidering av underhållsplanen.

Målat fönster, balkong-och altandörrar, vindskivor och underslag, förråd inkl dörrar, carportar

Målat ytterdörrar

Bytt vissa: Vindskivor, fönster, balkong-och altandörrar, paneler på förråd och gästhus

Justerat ovan underhåll efter besiktning

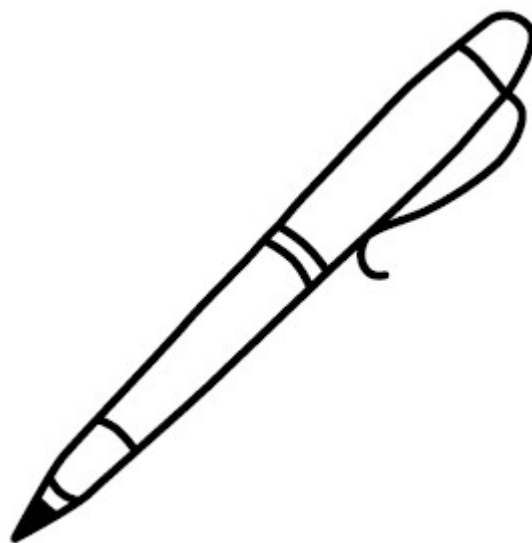
Rensat hängrännor

Slutfört de ändringar i nuvarande stadgar, som krävs för att implementera de nya Brf-lagarna

Under 2025 planerar vi att:

Ta beslut och anta föreslagna ändringar av stadgar.

Utföra underhåll av stuprännor och hängrännor.



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 förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

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

