

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

BRF Bagaren 1
Org nr: 769614-4356



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

1) Öppnande

2) Godkännande av dagordningen

3) Val av stämмоорdförande

4) Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare

5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare

6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst

7) Fastställande av röstlängd

8) Föredragning av styrelsens årsredovisning

9) Föredragning av revisionsberättelsen

10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

11) Beslut om resultatdisposition

12) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen

13) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår

14) Val av styrelseledamöter och suppleanter

15) Val av revisorer och revisorssuppleanter

16) Val av valberedning

17) Val av valberedning

18) Avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Bagaren 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades den 12 maj 2006. Föreningen bildades för att förvärva fastigheten Bagaren 1 i Umeå och ombilda de 8 lägenheter till bostadsrätter. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-12. Nuvarande stadgar registrerades 2015-12-28.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år. Förändringen beror främst på lägre underhållskostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 108 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 191 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bagaren 1 i Umeå kommun. På fastigheten finns två byggnader med 8 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförda 1930. Fastighetens adress är Skolgatan 25 A-B i Umeå.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Protector Försäkring Sverige. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	2
2 rum och kök	1
3 rum och kök	3
4 rum och kök	1
5 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	6

Total bostadsarea 424 m²

Årets taxeringsvärde 10 481 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 10 481 000 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 11 tkr och planerat underhåll för 16 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.

Årets avsättning till underhållsfonden har skett med 104 000 kronor enligt föreningens stadgar.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	15 633

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Stenebo	Ordförande	2023
Ulf Sahlén	Ledamot	2023
Rickard Sahlén	Ledamot	2022
Alexander Bakshi	Ledamot	2022
David Jallow	Ledamot	2023
Peter Frängsmyr	Ledamot	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kristina Udekwu	Förtroendevald revisor	2022

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 10 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 11 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-01-01 då den höjdes med 3 %.

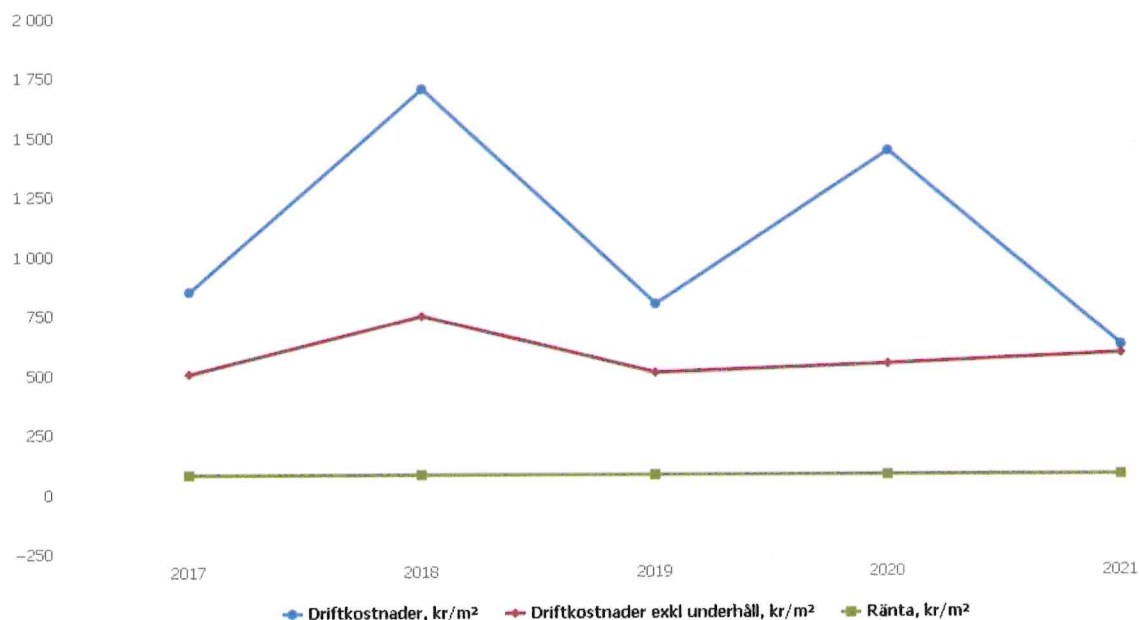
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 1 204 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	530	513	500	489	487
Resultat efter finansiella poster	84	-292	-29	-426	-54
Resultat exklusive avskrivningar	191	-184	78	-319	52
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	87	-274	-8	-405	-103
Balansomslutning	8 830	8 788	9 132	9 192	9 638
Soliditet %	78	78	78	78	79
Likviditet %	361	248	400	400	831
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	1 204	1 164	1 135	1 113	1 106
Driftkostnader, kr/m ²	611	1 432	791	1 698	846
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	575	534	500	740	498
Ränta, kr/m ²	69	71	73	75	76
Underhållsfond, kr/m ²	208	0	0	0	18
Lån, kr/m ²	4 311	4 411	4 512	4 612	4 703



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

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	7 700 000	0	0	0	-578 106	-291 912
Disposition enl. årsstämmobeslut					-291 912	291 912
Reservering underhållsfond				104 000	-104 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-15 633	15 633	
Årets resultat						83 522
Vid årets slut	7 700 000	0	0	88 367	-958 385	83 522

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-870 018
Årets resultat	83 522
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-104 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	15 633
Summa	-874 863

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 874 863

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	529 812	512 544
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 261	3 724
Summa rörelseintäkter		536 073	516 268
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-259 273	-607 326
Övriga externa kostnader	Not 5	-56 316	-63 168
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-107 595	-107 595
Summa rörelsekostnader		-423 184	-778 089
Rörelseresultat		112 889	-261 821
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	62	15
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-29 429	-30 106
Summa finansiella poster		-29 367	-30 091
Resultat efter finansiella poster		83 522	-291 912
Årets resultat		83 522	-291 912

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	8 357 787	8 465 381
Summa materiella anläggningstillgångar		8 357 787	8 465 381
Summa anläggningstillgångar		8 357 787	8 465 381
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 10	12 894	11 458
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	17 218	24 340
Summa kortfristiga fordringar		30 112	35 798
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	441 656	286 734
Summa kassa och bank		441 656	286 734
Summa omsättningstillgångar		471 768	322 532
Summa tillgångar		8 829 555	8 787 913

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 700 000	7 700 000
Fond för yttre underhåll		88 367	0
Summa bundet eget kapital		7 788 367	7 700 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-958 385	-578 106
Årets resultat		83 522	-291 912
Summa fritt eget kapital		-874 863	-870 018
Summa eget kapital		6 913 504	6 829 982
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	1 785 372	1 827 888
Summa långfristiga skulder		1 785 372	1 827 888
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	42 516	42 516
Leverantörsskulder		11 502	11 553
Skatteskulder		12 632	22 448
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	64 029	53 526
Summa kortfristiga skulder		130 679	130 043
Summa eget kapital och skulder		8 829 555	8 787 913

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	70
Tillkommande utgifter	Linjär	40

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	510 612	493 344
Hyror, p-platser	19 200	19 200
Summa nettoomsättning	529 812	512 544

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga ersättningar	3 081	3 304
Fakturerade kostnader	0	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	0
Övriga rörelseintäkter	3 181	240
Summa övriga rörelseintäkter	6 261	3 724

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-15 633	-380 793
Reparationer	-10 599	-20 404
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-11 672	-11 432
Försäkringspremier	-30 676	-25 315
Snö- och halkbekämpning	-9 903	-19 888
Förbrukningsinventarier	-29 634	-6 599
Vatten	-29 700	-27 761
Fastighetsel	-20 289	-18 473
Uppvärmning	-86 136	-84 093
Sophantering och återvinning	-15 033	-12 568
Summa driftskostnader	-259 273	-607 326

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-43 530	-44 365
Övriga förvaltningskostnader	0	-515
Kreditupplysningar	-474	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 142	-5 433
Kontorsmateriel	-110	-2 795
Medlems- och föreningsavgifter	-6 260	-6 260
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-2 250	-2 250
Summa övriga externa kostnader	-56 316	-63 168

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-103 335	-103 335
Avskrivningar tillkommande utgifter	-4 260	-4 260
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-107 595	-107 595

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	62	15
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	62	15

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-29 429	-30 106
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-29 429	-30 106

Not 9 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	7 242 035	7 242 035
Mark	1 700 000	1 700 000
Tillkommande utgifter	170 400	170 400
	9 112 435	9 112 435
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	9 112 435	9 112 435

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-628 629	-525 294
Tillkommande utgifter	-18 425	-14 165
	-647 054	-539 459

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-103 335	-103 335
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-4 260	-4 260
	-107 595	-107 595

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-754 649	-647 054
Restvärde enligt plan vid årets slut	8 357 787	8 465 381

Varav

Byggnader	6 510 072	6 613 406
Mark	1 700 000	1 700 000
Tillkommande utgifter	147 715	151 975

Taxeringsvärden

Bostäder	10 481 000	10 481 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	10 481 000	10 481 000
<i>varav byggnader</i>	<i>6 200 000</i>	<i>6 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 281 000</i>	<i>4 281 000</i>

Not 10 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	12 894	11 458
Summa övriga fordringar	12 894	11 458

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	17 218	13 457
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	10 883
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 218	24 340

Not 12 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	259 198	223 888
Transaktionskonto	182 458	62 846
Summa kassa och bank	441 656	286 734

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	1 827 888	1 870 404
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-42 516	-42 516
Långfristig skuld vid årets slut	1 785 372	1 827 888

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,59%	2022-12-01	1 870 404,00	0,00	42 516,00	1 827 888,00
Summa			1 870 404,00	0,00	42 516,00	1 827 888,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 42 516 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 170 064 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 1 615 308 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna elkostnader	2 498	2 028
Upplupna vattenavgifter	7 601	0
Upplupna värmekostnader	12 229	9 752
Upplupna kostnader för renhållning	3 351	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 490	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	36 860	41 746
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	64 029	53 526

Not Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	3 500 000	3 500 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Anders Stenebo

Ulf Sahlén

Rickard Sahlén

Alexander Bakshi

David Jallow

Peter Frängsmyr

Min revisionsberättelse har lämnats

Kristina Udekwu
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller 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 Bagaren 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Bagaren 1 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

