

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Litleni
Org nr: 769628-5803



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Litleni får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-08-21. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-05-07 och nuvarande stadgar registrerades 2015-05-07. Föreningen har sitt säte i Enköpings kommun.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 161 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 210 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fanna 21:14 Enköping kommun. På fastigheten finns en byggnad med 18 lägenheter uppförd. Byggnaden är uppförd 1950. Fastighetens adress är Litslenavägen 13 B-C.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	2
2 rum och kök	10
3 rum och kök	6

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	11

Total tomtarea 2 018 m²

Total bostadsarea 1 142 m²

Årets taxeringsvärde 13 120 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 10 462 000 kr

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Upplands Boservice	Lokalvård
Upplands Boservice	Fastighetsskötsel
Bredbandsbolaget	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 21 tkr och planerat underhåll för 31 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades 2022 och visar på ett underhållsbehov om 928 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 479 kr/kvm.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer (stamspolning)	30 688

Planerat underhåll	År
Målning vindskivor, hängrännor (ev byte)	2023
Omläggning plattor	2023

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sture Gustafsson	Ordförande	2023
Carina Wickholm	Sekreterare	2023
Heléna Pettersson	Vice ordförande	2023
Mikael Ehn	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sebastian Åman	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Oudit Revision AB Enköping	Auktoriserad revisor	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inget väsentligt har skett under året.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 20 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 21 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2023-01-01.

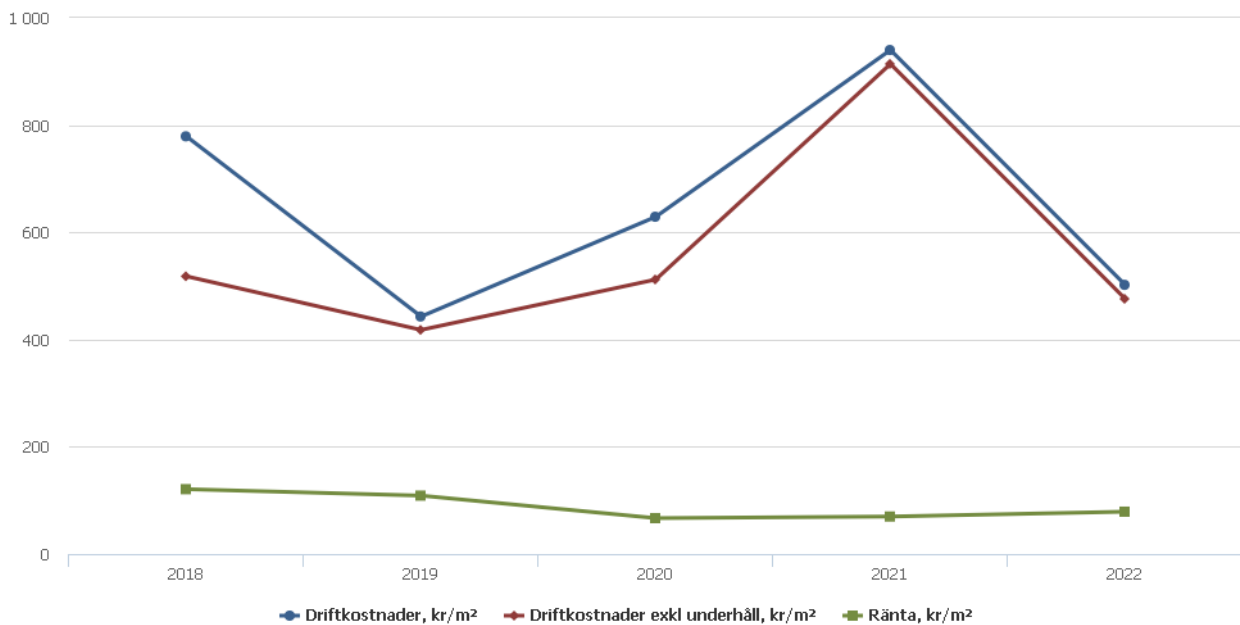
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 709 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	987	952	934	918	866
Resultat efter finansiella poster	49	-445	-115	-40	-408
Årets resultat	49	-445	-115	-40	-408
Resultat exklusive avskrivningar	210	-284	46	121	-247
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	323	322	322	322	322
Balansomslutning	20 749	20 819	21 533	21 675	21 749
Soliditet %	51	51	51	51	51
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	8	44	12	177	189
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	164	118	187	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	709	674	661	648	604
Driftkostnader, kr/m ²	529	940	629	443	779
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	502	914	512	418	518
Ränta, kr/m ²	79	70	67	109	121
Underhållsfond, kr/m ²	1 479	1 180	883	605	384
Lån, kr/m ²	8 472	8 537	8 624	7 769	8 734

**Fr.o.m. år 2020 redovisas nyckeltalet likviditet efter nya redovisningsprinciper då lån som ska omsättas nästa räkenskapsår ska redovisas som en kortfristig skuld varför nyckeltalet visas i flerårsöversikten med två beräkningar. Ett som innefattar låneomförhandlingar (nyckeltalet som historiskt tagits med i flerårsöversikten) och ett som exkluderar låneomförhandlingar för kommande verksamhetsår. Detta innebär att nyckeltalen för 2018-2019 inte är jämförbara med efterföljande år.*



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 i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	11 685 000	967 000	1 350 732	-3 011 128	-445 307
Disposition enl. årsstämmobeslut				-445 307	445 307
Reservering underhållsfond			369 000	-369 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-30 688	30 688	
Årets resultat					49 171
Vid årets slut	11 685 000	967 000	1 689 044	-3 794 747	49 171

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 456 435
Årets resultat	49 171
Årets fondavsättning enligt stadgar	-369 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	30 688
Summa	-3 745 576

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 745 576**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	986 886	952 228
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 194	15 300
Summa rörelseintäkter		1 006 080	967 528
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-603 983	-1 076 280
Övriga externa kostnader	Not 5	-72 677	-62 671
Personalkostnader	Not 6	-33 362	-33 362
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-160 871	-160 871
Summa rörelsekostnader		-870 893	-1 333 183
Rörelseresultat		135 187	-365 656
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 297	95
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-90 313	-79 747
Summa finansiella poster		-86 016	-79 652
Resultat efter finansiella poster		49 171	-445 307
Årets resultat		49 171	-445 307

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	19 964 101	20 124 972
Summa materiella anläggningstillgångar		19 964 101	20 124 972
Summa anläggningstillgångar		19 964 101	20 124 972
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 10	110	116
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	27 272	26 300
Summa kortfristiga fordringar		27 382	26 416
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	757 288	667 314
Summa kassa och bank		757 288	667 314
Summa omsättningstillgångar		784 670	693 730
Summa tillgångar		20 748 771	20 818 702

Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	12 652 000	12 652 000
Fond för yttre underhåll	1 689 044	1 350 732
Summa bundet eget kapital	14 341 044	14 002 732
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-3 794 747	-3 011 128
Årets resultat	49 171	-445 307
Summa fritt eget kapital	-3 745 576	-3 456 435
Summa eget kapital	10 595 468	10 546 297
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	8 707 500
Summa långfristiga skulder	0	8 707 500
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	1 067 500
Leverantörsskulder	Not 14	57 017
Skatteskulder		2 420
Övriga skulder	Not 15	314 462
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	123 506
Summa kortfristiga skulder	10 153 303	1 564 905
Summa eget kapital och skulder	20 748 771	20 818 702

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	810 178	771 552
Hyrer, bostäder	159 252	159 252
Hyrer, p-platser	21 588	21 588
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 132	-164
Summa nettoomsättning	986 886	952 228

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	2 040	2 040
Övriga ersättningar	9 833	4 284
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	1
Övriga rörelseintäkter	3 344	8 975
Försäkringsersättningar	3 979	0
Summa övriga rörelseintäkter	19 194	15 300

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-30 688	-29 386
Reparationer	-20 892	-113 923
Självrisk	0	-95 200
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-27 342	-26 262
Försäkringspremier	-29 398	-27 989
Kabel- och digital-TV	-23 706	-23 096
Obligatoriska besiktningar	0	-297 375
Snö- och halkbekämpning	-3 588	-3 925
Förbrukningsinventarier	-9 354	-24 390
Vatten	-92 756	-69 344
Fastighetsel	-40 829	-29 920
Uppvärmning	-199 963	-212 687
Sophantering och återvinning	-27 979	-27 133
Förvaltningsarvode drift	-97 489	-95 651
Summa driftskostnader	-603 983	-1 076 280

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-41 019	-39 364
Arvode, yrkesrevisorer	-18 750	-10 250
Övriga förvaltningskostnader	-2 655	-3 877
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 976	-7 140
Bankkostnader	-2 420	-1 870
Övriga externa kostnader	-858	-170
Summa övriga externa kostnader	-72 677	-62 671

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-27 000	-27 000
Sociala kostnader	-6 362	-6 362
Summa personalkostnader	-33 362	-33 362

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-160 871	-160 871
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-160 871	-160 871

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-90 313	-78 461
Räntekostnader till kreditinstitut	0	-1 286
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-90 313	-79 747

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	16 087 057	16 087 057
Mark	5 164 009	5 164 009
	21 251 066	21 251 066
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	21 251 066	21 251 066

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-1 126 094	-965 223
	-1 126 094	-965 223

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-160 871	-160 871
	-160 871	-160 871

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-1 286 965	-1 126 094
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

19 964 101	20 124 972
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	14 800 092	14 960 963
Mark	5 164 009	5 164 009

Taxeringsvärden

Bostäder	13 120 000	10 462 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

13 120 000	10 462 000
-------------------	-------------------

varav byggnader

<i>9 400 000</i>	<i>7 600 000</i>
------------------	------------------

varav mark

<i>3 720 000</i>	<i>2 862 000</i>
------------------	------------------

Not 10 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	110	116
Summa övriga fordringar	110	116

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	12 542	11 839
Förutbetalt förvaltningsarvode	10 255	10 255
Förutbetald renhållning	2 496	2 280
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	1 926
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 980	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 272	26 300

Not 12 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto	757 288	667 314
Summa kassa och bank	757 288	667 314

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	9 675 000	9 775 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-9 675 000	-977 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-90 000
Långfristig skuld vid årets slut	0	8 707 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,88%	2022-08-30	977 500,00	-970 000,00	7 500,00	0,00
NORDEA	0,88%	2023-08-16	8 797 500,00	0,00	90 000,00	8 707 500,00
NORDEA	3,14%	2023-08-30	0,00	970 000,00	2 500,00	967 500,00
Summa			9 775 000,00	0,00	100 000,00	9 675 000,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordea lån om 8 707 500 kr och 967 500 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 100 000 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 9 675 000 kr.

Not 14 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	87 809	57 017
Summa leverantörsskulder	87 809	57 017

Not 15 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	150 000	200 000
Övriga skulder	100 000	100 000
Skuld sociala avgifter och skatter	14 462	14 462
Summa övriga skulder	264 462	314 462

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	11 853	9 794
Upplupna driftskostnader	450	0
Upplupna elkostnader	3 999	4 163
Upplupna värmekostnader	26 265	29 317
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 125
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	81 804	79 107
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	124 371	123 506

Not 17Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	12 900 000	12 900 000

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Sture Gustafsson

Carina Wickholm

Heléna Pettersson

Mikael Ehn

Vår revisionsberättelse har lämnats

Carina Sternesjö
Auktoriserad revisor
Oudit Revision

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller 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 Litleni

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Litleni 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

