

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Plogen 20
Org nr: 769622-4281



**DAGORDNING
VID
ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA**

- a) Stämmans öppnande.
.....
- b) Fastställande av röstlängd
.....
- c) Val av stämmoordförande
.....
- d) Anmälan av stämmoordförandens val av stämmosekreterare
.....
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
.....
- f) Val av rösträknare
.....
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
.....
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
.....
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
.....
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
.....
- k) Beslut om resultatdisposition
.....
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
.....
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
.....
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
.....
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
.....
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
.....
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
.....
- r) Beslut om stämman ska utse valberedning samt i förekommande fall val av valberedning
.....
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
.....
- t) Stämmans avslutande
.....



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Revisionsberättelse

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Plogen 20 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-12-01. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-05-02 och nuvarande stadgar registrerades 2010-12-01.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år. Förändringen beror främst på större underhållskostnader för räkenskapsår 2022. Föreningen har genomfört omfattande renovering av fasaden för vilken föreningen har tagit ett lån motsvarande 1 700 000 kr.

Resultatet för året är belastat med 98 750 kr till följd av reservering för osäker hyresfordran. Lägenheten, till följd av försäljning under år 2023, hyrs dock inte längre ut.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 45% till 10%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 930 % till 252 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 338 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 999 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Plogen 20 i Umeå kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 57 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastighetens adress är Kvarnvägen 11.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavare.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
21	22	13	1	57

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser	Carports
1	1	13	19	12

Total tomtarea	4 154 m ²
Bostäder bostadsrätt	3 143 m ²
Bostäder hyresrätt	145 m ²
Total bostadsarea	3 288 m ²

Årets taxeringsvärde	60 215 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	50 216 000 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 124 tkr och planerat underhåll för 4 160 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.

För de närmaste 9 åren uppgår underhållskostnaden till 495 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 55 tkr (17 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 500 tkr (159 kr/m²).

Hos föreningen överstiger reserveringen den genomsnittliga underhållskostnaden eftersom föreningen endast har en 9 årig underhållsplan att förhålla sig till. Föreningen tänker mer långsiktigt och väljer att avsätta större medel för att täcka mer långsiktigt underhållsbehov.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt (Fasad)	4 159 735



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Magnus Rapp	Ordförande	2023
Louise Almkvist	Sekreterare	2023
Monica Fahlman	Ledamot	2023
Jonna Stenvall	Ledamot	2024
Mattias Nilsson	Ledamot	2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hanna Gavelin	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ulf Jonsson, E&Y	Auktoriserad revisor	2023
Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christer Sjölund		2023

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 86 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 87 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-04-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 12,0 % från och med 2023-01-01. Därmed aviserade styrelsen om en planerad avgiftshöjning under år 2022 på grund av föreningens ökade kostnader (omkostnader för lån med ökade räntor och underhåll av fastigheten).

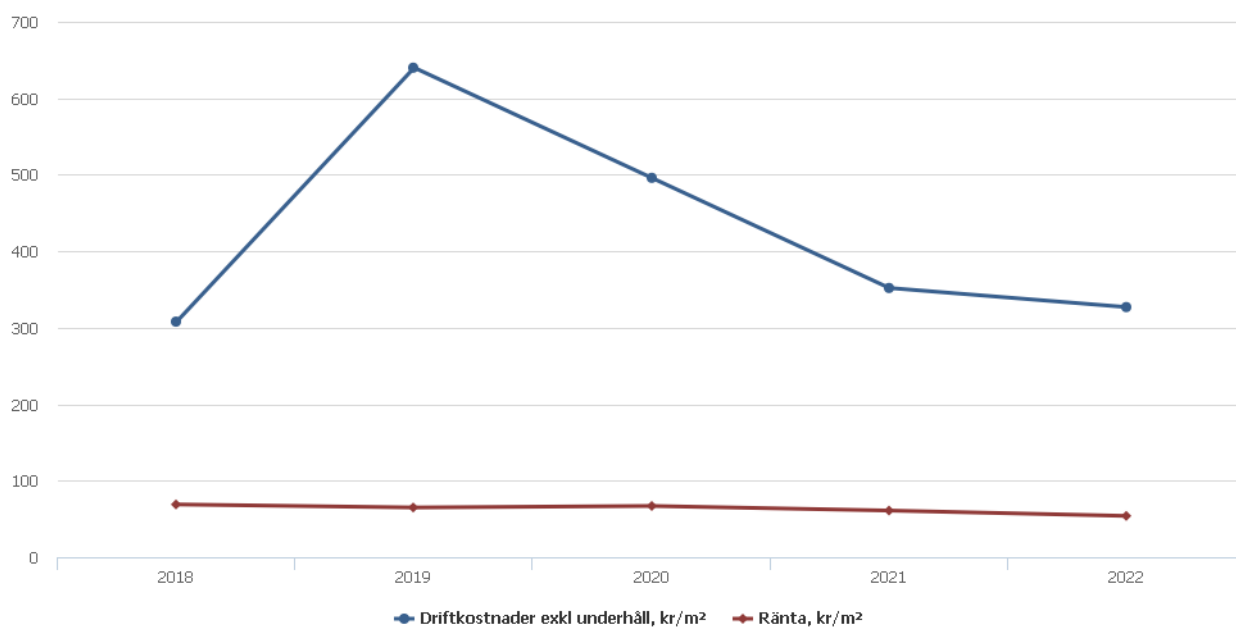
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 683 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 512	2 501	2 516	2 505	2 503
Resultat efter finansiella poster	-3 337	717	566	-392	747
Soliditet %	58	62	61	60	59
Likviditet %	10	45	381	229	1 115
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	327	352	496	640	308
Ränta, kr/m ²	54	61	67	65	69
Lån, kr/m ²	7 816	7 314	7 330	7 493	8 181



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	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	33 850 995	2 742 268	2 017 709	-79 414	717 493
Disposition enl. årsstämmobeslut				717 493	-717 493
Reservering underhållsfond			500 000	-500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-2 517 709	2 517 709	
Årets resultat					-3 337 064
Vid årets slut	33 850 995	2 742 268	0	2 655 788	-3 337 064

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	638 079
Årets resultat	-3 337 064
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 517 709
Summa	-681 276

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 681 276**

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	2 512 363	2 501 068
Övriga rörelseintäkter	Not 3	224 836	212 860
Summa rörelseintäkter		2 737 199	2 713 928
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 236 290	-1 157 087
Övriga externa kostnader	Not 5	-336 403	-253 102
Personalkostnader	Not 6	0	-52 568
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-337 692	-337 692
Summa rörelsekostnader		-5 910 385	-1 800 449
Rörelseresultat		-3 173 186	913 479
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	14 997	4 125
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-178 876	-200 112
Summa finansiella poster		-163 879	-195 986
Resultat efter finansiella poster		-3 337 064	717 493
Årets resultat		-3 337 064	717 493



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	60 753 961	61 091 654
Summa materiella anläggningstillgångar		60 753 961	61 091 654
Summa anläggningstillgångar		60 753 961	61 091 654
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	14 071
Övriga fordringar	Not 11	5 525	6 411
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	116 424	87 084
Summa kortfristiga fordringar		121 949	107 566
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 097 897	2 458 012
Summa kassa och bank		1 097 897	2 458 012
Summa omsättningstillgångar		1 219 845	2 565 578
Summa tillgångar		61 973 807	63 657 232



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	36 593 263	36 593 263
Fond för yttre underhåll	0	2 017 709
Summa bundet eget kapital	36 593 263	38 610 972
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	2 655 788	-79 414
Årets resultat	-3 337 064	717 493
Summa fritt eget kapital	-681 276	638 079
Summa eget kapital	35 911 987	39 249 051
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	13 250 000
Summa långfristiga skulder	13 250 000	18 700 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	12 450 000
Leverantörsskulder		19 451
Övriga skulder	Not 15	1 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	341 219
Summa kortfristiga skulder	12 811 820	5 708 181
Summa eget kapital och skulder	61 973 807	63 657 232



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	166
Standardförbättringar (dränering)	Linjär	20
Standardförbättringar (stambyte)	Linjär	95

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	2 148 108	2 148 108
Hyror, bostäder	144 060	144 060
Hyror, garage	99 600	97 440
Hyror, p-platser	127 860	124 140
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-515	-2 940
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 750	-9 740
Summa nettoomsättning	2 512 363	2 501 068

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	150 480	150 480
Övriga ersättningar	17 819	21 617
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	2
Övriga rörelseintäkter	56 537	1 020
Försäkringsersättningar	0	39 741
Summa övriga rörelseintäkter	224 836	212 860

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-4 159 735	0
Reparationer	-123 786	-209 316
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-94 733	-91 323
Försäkringspremier	-62 011	-61 835
Kabel- och digital-TV	-142 845	-141 787
Obligatoriska besiktningar	-15 100	-14 603
Bevakningskostnader	0	-959
Snö- och halkbekämpning	-61 272	-54 989
Förbrukningsinventarier	-2 944	-2 463
Fordons- och maskinkostnader	0	-650
Vatten	-155 035	-152 334
Fastighetsel	-132 359	-134 016
Uppvärmning	-183 471	-192 925
Sophantering och återvinning	-67 126	-65 871
Förvaltningsarvode drift	-35 873	-34 016
Summa driftskostnader	-5 236 290	-1 157 087

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-165 766	-162 752
Arvode, yrkesrevisorer	-15 000	-15 000
Övriga förvaltningskostnader	-6 889	-1 902
Kreditupplysningar	-333	-2 945
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 495	-23 302
Representation	-2 500	-1 829
Kontorsmateriel	-2 750	-2 790
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-41	0
Befarade förluster hyror/avgifter	-98 750	0
Serviceavgifter	0	-231
Konsultarvoden	-9 382	-40 001
Bankkostnader	-2 100	-1 550
Övriga externa kostnader	-16 397	-800
Summa övriga externa kostnader	-336 403	-253 102

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	0	-40 000
Sociala kostnader	0	-12 568
Summa personalkostnader	0	-52 568

Styrelsearvoden för år 2022/2023 utbetalas under år 2023 då styrelsen har fullgjort sitt uppdrag.

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-245 691	-245 691
Avskrivningar tillkommande utgifter	-92 001	-92 001
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-337 692	-337 692

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	14 935	3 746
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	47	380
Övriga ränteintäkter	15	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14 997	4 125

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-178 838	-199 905
Övriga räntekostnader	-38	-207
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-178 876	-200 112



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	40 866 549	40 866 549
Mark	15 517 443	15 517 433
Tillkommande utgifter	7 558 890	7 558 890
	63 942 882	63 942 872
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	63 942 882	63 942 872
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 054 487	-1 808 796
Tillkommande utgifter	-796 742	-704 740
	-2 851 229	-2 513 536
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-245 691	-245 691
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-92 001	-92 001
	-337 692	-337 692
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 188 921	-2 851 228
Restvärde enligt plan vid årets slut	60 753 962	61 091 653
Varav		
Byggnader	38 566 372	38 812 062
Mark	15 517 443	15 517 443
Tillkommande utgifter	6 670 147	6 762 148
Taxeringsvärden		
Bostäder	59 400 000	49 400 000
Lokaler	815 000	816 000
Totalt taxeringsvärde	60 215 000	50 216 000
<i>varav byggnader</i>	<i>43 551 000</i>	<i>33 500 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>16 664 000</i>	<i>16 716 000</i>

Not 11 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	5 525	6 411
Summa övriga fordringar	5 525	6 411

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	26 562	24 824
Förutbetalt förvaltningsarvode	66 054	38 452
Förutbetald kabel-tv-avgift	23 808	23 808
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	116 424	87 084

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel (SBAB)	796 413	1 587 854
Transaktionskonto (Swedbank)	301 483	870 158
Summa kassa och bank	1 097 897	2 458 012

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	25 700 000	24 050 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-50 000	-50 000
Nästa års villkorsändring av långfristig skuld till kreditinstitut	-12 400 000	-5 300 000
Långfristig skuld vid årets slut	13 250 000	18 700 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. Skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	0,83%	2022-12-01	2 800 000,00	-2 800 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,59%	2023-01-30	2 500 000,00	0,00	0,00	2 500 000,00
STADSHYPOTEK	0,95%	2023-01-30	5 400 000,00	0,00	0,00	5 400 000,00
STADSHYPOTEK	3,12%	2023-06-01	0,00	4 500 000,00	0,00	4 500 000,00
STADSHYPOTEK	0,96%	2024-01-30	4 950 000,00	0,00	50 000,00	4 900 000,00
STADSHYPOTEK	0,67%	2024-10-30	4 200 000,00	0,00	0,00	4 200 000,00
STADSHYPOTEK	0,83%	2025-10-30	4 200 000,00	0,00	0,00	4 200 000,00
Summa			24 050 000,00	1 700 000,00	50 000,00	25 700 000,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi tre (Stadshypotek) lån om 12 400 000 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.



Not 15 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld för moms	1 150	1 150
Summa övriga skulder	1 150	1 150

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	11 715	26 919
Upplupna driftskostnader	25 435	5 312
Upplupna elkostnader	28 502	15 256
Upplupna vattenavgifter	12 887	12 609
Upplupna värmekostnader	27 367	29 684
Upplupna kostnader för renhållning	4 315	5 344
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	230 997	221 830
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	341 219	316 954

Not 17 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	35 600 000	35 600 000

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Magnus Rapp

Louise Almkvist

Mattias Nilsson

Monica Fahlman

Jonna Stenvall

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB

Ulf Jonsson
Auktoriserad revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557493750540

Dokument

Årsredovisning 2022 - BRF Plogen 20 (uppdaterad 2023-05-29) Huvuddokument 19 sidor Startades 2023-05-30 14:04:06 CEST (+0200) av Andreas Nilsson (AN) Färdigställt 2023-06-02 22:38:31 CEST (+0200)	Ordlista (bilaga) Bilaga 1 3 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Andreas Nilsson (AN)
--	---

Initierare

Andreas Nilsson (AN) Riksbyggen andreas.x.nilsson@riksbyggen.se
--

Signerande parter

Magnus Rapp (MR) magnus.rapp.brf20@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Magnus Karl Oskar Henriksson Rapp" Signerade 2023-05-30 14:57:14 CEST (+0200)	Jonna Stenvall (JS) jonna.stenvall.brf20@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jonna Evelina Stenvall" Signerade 2023-05-30 17:18:38 CEST (+0200)
Louise Almkvist (LA) louise.almkvist@icloud.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LOUISE ALMKVIST" Signerade 2023-05-30 15:40:49 CEST (+0200)	Mattias Nilsson (MN) mattias.nilsson.brf20@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATTIAS NILSSON" Signerade 2023-05-30 14:04:52 CEST (+0200)
Monica Fahlman (MF) monica.fahlman.brf20@gmail.com	Ulf Jonsson (UJ) ulf.jonsson@se.ey.com



Verifikat

Transaktion 09222115557493750540



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Monica Theresia Fahlman"
Signerade 2023-05-30 14:25:42 CEST (+0200)*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf
Gustav Jonsson"
Signerade 2023-06-02 22:38:31 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>



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).

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.

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.

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.

BRF Plogen 20

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Plogen 20 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

