

Årsredovisning

2021-09-01 – 2022-08-31

BRF Kalmar Hajen 2
Org nr: 7696197198



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	5
Balansräkning.....	6
Noter.....	8

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kalmar Hajen 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2021-09-01 till 2022-08-31

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 upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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 2009-01-12. Nuvarande stadgar registrerades 2009-01-14.

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 667% till 705%.

Föreningen har under året tecknat ett nytt fastighetsskötselavtal med Axell från 1 februari 2022 och avslutat med Riskbyggen. Ekonomiskförvaltning fortlöper med Riksbyggen.

I resultatet ingår avskrivningar med 80 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 26 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kalmar Hajen 2 med adress Wernskjöldsgatan 9 A-B, 392 35 Kalmar. På fastigheten finns en byggnad uppförd för bostäder. Föreningens fastighet förvärvades genom köp av aktiebolaget som ägde fastigheten.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Kalmar län.

I fastighetsförsäkringen ingår kollektivt Bostadsrättstillägg.

Lägenhetsfördelning

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

Total tomtarea 918 m²

Total bostadsarea 569 m²

Årets taxeringsvärde 10 240 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 9 320 000 kr

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 49 tkr och planerat underhåll för 38 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 982 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 198 tkr (348 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 176 kr/m².

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installation, Termostater	37 500 kr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tullan Svärd	Ordförande	2023
Gabriella Johansson	Sekreterare	2023
Torbjörn Ångmark	Ledamot	2023
Kjell Hjalmarsson	Ledamot	2023
Martin Petersson	Ledamot	2023
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Peder Nilsson	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ekonomihuset i Borgholm Stig Danielsson	2023

Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunilla Rosendahl	Valberedning 2023

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 14 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 14 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2021-10-01 då den höjdes med 1%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2022-10-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 616 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	351	346	330	306	284
Resultat efter finansiella poster	-54	35	-548	-342	-55
Soliditet %	92	92	86	96	100
Likviditet %	705	667	155	977	533

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	13 315 000	0	0	153 147	-1 243 852	34 596
Reservering underhållsfond				100 000	-100 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-37 500	37 500	
Årets resultat						-54 314
Vid årets slut	13 315 000	0	0	215 647	-1 271 756	-54 314

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 209 256
Årets resultat	-54 314
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	37 500
Summa	-1 326 070

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 1 326 070

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	350 687	346 129
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 189	1 902
Summa rörelseintäkter		351 876	348 031
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-249 226	-132 426
Övriga externa kostnader	Not 5	-65 504	-90 007
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-79 845	-78 096
Summa rörelsekostnader		-394 575	-300 529
Rörelseresultat		-42 699	47 502
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	0	1 088
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	301	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-11 916	-13 995
Summa finansiella poster		-11 615	-12 907
Resultat efter finansiella poster		-54 314	34 596
Årets resultat		-54 314	34 596

Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	12 825 849	12 903 945
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	19 240	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 845 089	12 903 945
Summa anläggningstillgångar		12 845 089	12 903 945
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	698	697
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	17 438	16 818
Summa kortfristiga fordringar		18 136	17 515
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	342 502	341 198
Summa kassa och bank		342 502	341 198
Summa omsättningstillgångar		360 638	358 713
Summa tillgångar		13 205 727	13 262 658

Balansräkning

Belopp i kr	2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	13 315 000	13 315 000
Fond för yttre underhåll	215 647	153 147
Summa bundet eget kapital	13 530 647	13 468 147
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 271 756	-1 243 852
Årets resultat	-54 314	34 596
Summa fritt eget kapital	-1 326 070	-1 209 256
Summa eget kapital	12 204 577	12 258 891
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	950 000
Summa långfristiga skulder		950 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	13 601	13 373
Skatteskulder	751	1 079
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	36 798
Summa kortfristiga skulder	51 150	53 767
Summa eget kapital och skulder	13 205 727	13 262 658

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	118
Tillkommande utgifter, fönster	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Årsavgifter, bostäder	350 687	346 129
Summa nettoomsättning	350 687	346 129

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Pant & överlåtelseavgift	1 190	1 663
Öresutjämning	-1	-1
Övriga rörelseintäkter	0	240
Summa övriga rörelseintäkter	1 189	1 902

Not 4 Driftskostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Underhåll	-37 500	0
Reparationer	-48 782	-6 192
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-12 152	-11 673
Försäkringspremier	-10 284	-9 867
Kabel- och digital-TV	-2 618	-2 793
Obligatoriska besiktningar	-8 805	0
Snö- och halkbekämpning	-4 704	-1 181
Snö- och halkbekämpning	-7 359	-805
Förbrukningsinventarier	-22 296	-16 803
Vatten	-11 397	-12 268
Fastighetsel	-46 537	-52 205
Uppvärmning	-18 809	-18 640
Sophantering och återvinning	-17 985	0
Förvaltningsarvode drift		
Summa driftskostnader	-249 226	-132 426

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Förvaltningsarvode administration	-54 578	-74 128
Arvode, yrkesrevisorer	-6 286	-6 000
Övriga förvaltningskostnader	-800	-2 700
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	0	-2 853
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-1 526
Bankkostnader	-3 840	-2 800
Summa övriga externa kostnader	-65 504	-90 007

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

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Avskrivning Byggnader	-73 696	-73 696
Avskrivningar tillkommande utgifter	-4 400	-4 400
Avskrivning Maskiner och inventarier	-1 749	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-79 845	-78 096

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	0	1 088
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 088

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	301	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	301	0

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-11 916	-13 995
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-11 916	-13 995

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Byggnader	8 696 124	8 696 124
Mark	4 600 701	4 600 701
Tillkommande utgifter	220 000	0
	13 516 825	13 296 825
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	220 000
	0	220 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	13 516 825	13 516 825
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-608 480	-534 784
Tillkommande utgifter	-8 800	-4 400
	-617 280	-539 184
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-73 696	-73 696
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-4 400	-4 400
	-78 096	-78 096
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-695 376	-617 280
Restvärde enligt plan vid årets slut	12 825 849	12 903 945
Varav		
Byggnader	8 013 948	8 087 644
Mark	4 600 701	4 600 701
Tillkommande utgifter	211 200	215 600
Taxeringsvärden		
Bostäder	10 240 000	9 320 000
Totalt taxeringsvärde	10 240 000	9 320 000
<i>varav byggnader</i>	<i>6 600 000</i>	<i>5 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 640 000</i>	<i>3 920 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	20 989	0
	20 989	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	20 989	0
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-1 749	
	-1 749	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	-19 240	0
Varav		
Inventarier och verktyg	-19 240	0

Not 12 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	698	697
Summa övriga fordringar	698	697

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna ränteintäkter	301	0
Förutbetalda försäkringspremier	10 803	10 284
Förutbetalt förvaltningsarvode	5 861	6 301
Förutbetald kabel-tv-avgift	473	233
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 438	16 818

Not 14 Kassa och bank

	2022-08-31	2021-08-31
Transaktionskonto	342 502	341 198
Summa kassa och bank	342 502	341 198

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-08-31	2021-08-31
Inteckningslån	950 000	950 000
Långfristig skuld vid årets slut	950 000	950 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,27%	2025-03-01	700 000,00	0,00	250 000,00	450 000,00
STADSHYPOTEK	1,24%	2025-03-30	500 000,00	0,00	0,00	500 000,00
Summa			1 200 000,00	0,00	250 000,00	950 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 0 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 0 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 950 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna räntekostnader	1 803	1 803
Upplupna elkostnader	1 629	2 001
Upplupna vattenavgifter	1 600	1 631
Upplupna värmekostnader	2 519	3 731
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	29 248	30 149
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36 798	39 315

Not Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckning	5 000 000	5 000 000

Styrelsens underskrifter

Kalmar 2022-12-02
Ort och datum

Tullan Lund Sönd

Tullan Svärd

Torbjörn Ångmark

Torbjörn Ångmark

Gabriella Johansson

Gabriella Johansson

Kjell Hjalmarsson

Kjell Hjalmarsson

Martin Petersson

Martin Petersson

Min revisionsberättelse har lämnats

Ekonomihuset Borgholm

2022-12-07

Stig Danielsson

EKONOMIHUSET på Öland AB

Stig Danielsson

0485-56 07 01

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kalmar Hajen 2

Org.nr 769619-7198

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kalmar Hajen 2 för räkenskapsåret 2021-09-01 – 2022-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 31 augusti 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kalmar Hajen 2 för räkenskapsåret 2021-09-01 – 2022-08-31.

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.

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.

Arsavgift

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.

Arsredovisning

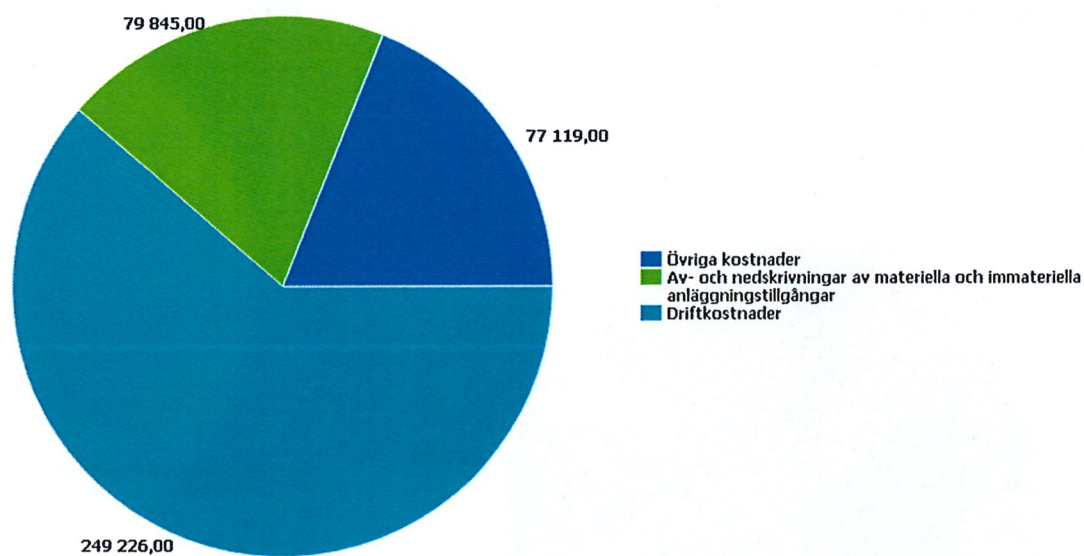
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

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

Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-08-31	2021-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	249 226	132 426
Övriga externa kostnader	65 504	90 007
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	79 845	78 096
Finansiella poster	11 615	12 907
Summa kostnader	406 190	313 436



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2022-08-31	2021-08-31
BOA	569 kr/kvm	569 kr/kvm
Belopp i kr	2021	2020
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	5	5
Fastighetsel	20	22
Fastighetsförsäkring	18	17
Fastighetsskatt	21	21
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	13	1
Obligatoriska besiktningsskostnader	15	0
Rep bostäder utg för köpta tj	4	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	52	0
Rep install utg för köpta tj El	18	2
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	4	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	9
Rep installationer utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	7	0
Snö- och halkbekämpning	8	2
Sophämtning	33	33
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
Trädgårdsskötsel grundavtal	0	0
UH huskropp utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
UH huskropp utg för mtrl inköp	0	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	66	0
Uppvärmning	82	92
Vatten	39	30
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	0	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	32	0
Övriga Reparationer	0	0
Summa driftkostnader	438,01	232,74