

Årsredovisning

2021-07-01 – 2022-06-30

RBF Yxan
Org nr: 794700-2015



*Styrelsen i
RIKSBYGGENS BRF Yxan
INBJUDER TILL*

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA



Tid måndag 5 december 2022, kl 18.00

Plats: Eddahallen

Ärenden enl. § 59 i föreningens stadgar.

Beslut om gåva till WE Effect

Inlämnade motioner:

Tillåtna tider att tvätta i lägenheterna

Onödig förbrukning av el i våra trappuppgångar

Föreningen bjuder på fika!

Välkomna!

Dagordning ordinarie föreningsstämma

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd (i vilken alla närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som, jämte stämмоordföranden, ska justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Beslut om gåva till WE Effect
20. Av styrelsen hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem/-medlemmar till stämman anmälda ärenden (motioner)
 - Tillåtna tider att tvätta i lägenheterna
 - Onödig förbrukning av el i våra trapphus
21. Stämmans avslutande

Motioner till Brf Yxan årsstämma 2022.

Motion 1.

Ärende: Tillåtna tider att tvätta i lägenheterna.

Idag är det tillåtet att tvätta mellan klockan 06.00-23.00. enligt styrelsen.

Vilket medför störningar på tider när vi medlemmar bör få en dygnsvila i lugn och ro.

Mitt förslag:

Årstämman bör ta ett beslut om att samma tider som gäller i tvättstugorna bör gälla även i lägenheterna. Att det är tillåtet att bara tvätta mellan klockan 07.00-21.00. med en möjlighet att torka tvätten ytterligare en timme, exakt som reglerna i våra tvättstugor. Varför ska det vara olika?

Konstigt att andra tider skall gälla eftersom våra lägenheter är ganska lyhörda.

Föreningen bör se till så att vi som medlemmar störs så lite som möjligt på tider där medlemmar bör kunna få vila utan oljud och störningar.

Hur vill vi medlemmar ha det, en förening där vi kan leva i gemenskap eller ska vi hålla på att störa varandra?

Förslag till svar på

Motion 1: Tillåtna tider att tvätta i lägenheterna.

När man bor i flerbostadshus måste man acceptera att människor lever med olika tider och att ljud förekommer mer eller mindre under dygnets alla timmar.

Allt fler jobbar i skift eller andra tider än vanliga kontorstider.

Brf Yxans regler säger att man ska ta extra hänsyn mellan 23.00 – 06.00 vilket gäller alla, men att neka brf-innehavare tvätt i sin lägenhet under vissa tider skulle vara en form av diskriminering för dom som har sin dygnsvila dagtid och en inskränkning av nyttjanderätten som kräver ändring av föreningens stadgar vilket styrelsen inte anser vara nödvändigt.

Styrelsen avslår motion 1

Motion 2.

Ärende:

Onödig förbrukning av el i våra trappuppgångar.

Idag tänds belysningen i våra trappuppgångar när man rör sig i närheten av lägenhetsdörren innanför lägenheten i flertalet trappuppgångar, en helt onödig utgift för oss medlemmar.

Belysningen skall givetvis bara tändas när vi går i våra trappor, den är ju dessutom ändrad till att bara lysa där vi befinner oss för att spara el.

En styrelse ska värna om de kostnader som en förening har, vilket inte sker i det här fallet, utan våra pengar försvinner till ingenting.

Mitt förslag:

Lampornas täckningsyta bör minskas så att rörelse i lägenheterna inte påverkas genom tittögonen. Dörrarna går utåt så belysningen kommer att tändas även om täckytan minskas.

Går det inte att ändra täckningsytan för belysningen, bör en bricka sättas på tittögats insida, för att blockera rörelse. Brickan bör självfallet kunna föras åt sidan om nån är nyfiken. Hade vi haft en förutseende styrelse så hade man köpt tittögon med brickor när de installerades, så hade problemet inte existerat, man kan konstatera att beslut ofta tas utan att man vet vad det kan leda till i styrelsen.

Som medlem ska vi inte behöva betala onödiga kostnader i vår förening, uppenbarligen har styrelsen inte samma åsikter, eftersom de inte åtgärdat saken trots tillsägelse.

Svar Motion – Belysning i trapphus

Belysningen i trapphusen styrs av IR, alltså av värmestrålning. För att lampan ska börja lysa behöver den känna kroppsvärme, alltså inte rörelse.

För att lampan ska börja lysa vid ett sådant fall när en person är i sin lägenhet betyder det att personen måste stå tryckt mot dörren så IR-kännaren känner av värmen på dörren.

Om nu denna led-lampa startar är den igång ca 1 minut innan den släcks. Skulle vi då säga att den lampan startar 10 gånger på en dag och lyser i 10 minuter per dag för att någon står mot dörren så innebär det en kostnad på 2,40 kr per år.

LED-armatur – 20W = 0,02kW

10 minuter per dag ger ca 60 timmar drifttid extra per år.

Detta ger en förbrukning på $60h \cdot 0,02kW = 1,2 \text{ kWh}$ per år

Om elen kostar 1 kr/kWh kostar det föreningen 1,20 kr per år för varje lampa som lyser 10 minuter extra per dag utöver den vanliga tiden det lyser när boende går i trapphuset.

Om alla lampor i alla trapphusen skulle lysa 10 minuter extra per dag utöver det vanliga, blir det en kostnad på ca 120 kr/år.

Styrelsen avslår motion 2

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Yxan får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2021-07-01 till 2022-06-30

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 4 058 413 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1956-09-13 och nuvarande stadgar registrerades 2016-02-03.

Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 89% till 79%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 126 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 384 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Yxan 7 i Skellefteå Kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader. Byggnaderna är uppförda 1953-1954. Fastigheternas adress är Hyttlidgatan 63 A-C, 65 A-C, 67 A-C, 69 A-C, Vallgatan 10 A-B, 12 A-B, 14 A-B och 16 A-B.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

I försäkringen ingår styrelseförsäkring

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	20
2 rum och kök	94
3 rum och kök	38
4 rum och kök	12
1 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Hysesrätter	3
Lokaler	11
Garage	9
P-platser	135

Total tomtarea	19 824 m ²
Total bostadsarea	9 818 m ²
Total lokalarea	443 m ²

Årets taxeringsvärde	111 508 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	85 256 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Skp, Avd 58 i Skellefteå	102
Alfa Rehab AB	53
Key Bjuhr	53
Roland Carlsson	53
Skellefteå Kraft Elnät AB	45

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,11 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västerbotten. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

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 1 160 tkr och planerat underhåll för 792 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 770 tkr för det närmaste året. Detta motsvarar en avsättning på 78 kr/m². Avsättning för verksamhetsåret har skett med 900 tkr, 92 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	792 308

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Margaretha Carlsson	Ordförande	2023
Sture Granström	Sekreterare	2023
Gunnar Marklund	Vice ordförande	2022
Anders Eriksson	Ledamot	2022
Per Öhrlund	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christin Edström	Suppleant	2022
Christina Karlsson	Suppleant	2022
Thomas Bitén	Suppleant	2023
Christina Lundmark	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2022
Leif Olofsson	Förtroendevald revisor	2022
Torsten Furberg	Revisorsuppleant	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annika Sjöström	2022
Margareta Karlsson (sammanställande)	2022

IT-ansvarig	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulf Karlsson	2022

Fritidskommitté	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Margareta Carlsson (sammanställande)	2022
Marita Marklund	2022
Margareta Karlsson	2022

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret påbörjat renovering av trapphusen och investerat i individuell elmätning.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 207 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 24 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 22 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 209 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-07-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2022-07-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 646 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 21 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 18 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 165 bostadsrätter och hyresrätter placerade (föregående år 165 st.)

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	9 039	10 138	8 216	8 037	7 851
Årets resultat	257	-3 517	136	397	1 278
Resultat efter fondförändring	158	-4 177	-133	682	763
Balansomslutning	55 283	56 103	58 638	30 653	30 546
Soliditet %	9	8	14	27	25
Likviditet	79	89	154	184	160
Underhållsfond, kr/kvm	459	449	381	353	382
Lån, kr/kvm	4 954	5 049	4 690	2 128	2 173

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. 79,4 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Likviditet: beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

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	280 454	0	6 966 667	4 396 723	-3 376 674	-3 517 051
Disposition enl. årsstämmobeslut					-3 517 051	3 517 051
Reservering underhållsfond				900 000	-900 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-792 308	792 308	
Överföring från uppskrivningsfonden			-126 667		126 667	
Årets resultat						257 362
Vid årets slut	280 454	0	6 840 000	4 504 415	-6 874 751	257 362

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 767 058
Årets resultat	257 362
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-900 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	792 308
Summa	-6 617 388

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 6 617 388**

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

6

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 953 174	7 117 210
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 085 397	3 020 567
Summa rörelseintäkter		9 038 571	10 137 777
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 786 748	-10 528 346
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 298 656	-1 340 669
Personalkostnader	Not 6	-105 479	-134 465
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 126 384	-1 129 389
Summa rörelsekostnader		-8 317 268	-13 132 870
Rörelseresultat		721 303	-2 995 093
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	35 040	35 040
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	274	83
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-499 255	-557 081
Summa finansiella poster		-463 941	-521 957
Resultat efter finansiella poster		257 362	-3 517 051
Årets resultat		257 362	-3 517 051



Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	52 663 510	53 215 947
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	54 639	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	249 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		52 967 150	53 215 947
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	365 000	365 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		365 000	365 000
Summa anläggningstillgångar		53 332 150	53 580 947
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	38 843	229
Övriga fordringar	Not 16	1 461	1 147
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	423 715	400 965
Summa kortfristiga fordringar		464 019	402 341
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	1 486 649	2 119 909
Summa kassa och bank		1 486 649	2 119 909
Summa omsättningstillgångar		1 950 668	2 522 250
Summa tillgångar		55 282 818	56 103 197

Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		280 454	280 454
Uppskrivningsfond	Not 19	6 840 000	6 966 667
Fond för yttre underhåll		4 504 415	4 396 723
Summa bundet eget kapital		11 624 869	11 643 844
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 874 751	-3 376 674
Årets resultat		257 362	-3 517 051
Summa fritt eget kapital		-6 617 388	-6 893 725
Summa eget kapital		5 007 481	4 750 119
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	47 798 794	48 523 234
Summa långfristiga skulder		47 798 794	48 523 234
Kortfristiga skulder			
Nästa års amortering	Not 20	839 048	1 045 280
Leverantörsskulder	Not 21	461 069	408 050
Skatteskulder	Not 22	13 608	47 915
Övriga skulder	Not 23	259 691	275 109
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	903 127	1 053 490
Summa kortfristiga skulder		2 476 543	2 829 844
Summa eget kapital och skulder		55 282 818	56 103 197

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	120
Uppskrivningsfond	Linjär	60
Standardförbättringar	Linjär	10-40
Markanläggningar	Linjär	5-15
Installationer	Linjär	5-15
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Årsavgifter, bostäder	6 346 124	6 355 155
Hyror, bostäder	24 012	29 946
Hyror, lokaler	77 268	78 408
Hyror, garage	43 200	39 420
Hyror, p-platser	225 720	190 395
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 200	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 700	-1 885
Elavgifter	243 751	425 771
Summa nettoomsättning	6 953 174	7 117 210

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Kabel-tv-avgifter	607 876	614 762
Övriga lokalintäkter	137 760	136 850
IT-avgifter	9 200	0
Balkonginglasning	1 111 760	799 598
Övriga ersättningar	39 542	32 882
Fakturerade kostnader	0	540
Övriga rörelseintäkter	179 259	1 414 535
Försäkringsersättningar	0	21 400
Summa övriga rörelseintäkter	2 085 397	3 020 567

Not 4 Driftskostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Underhåll	-792 308	-195 471
Reparationer	-1 159 791	-6 490 172
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-260 272	-262 719
Arrendeavgifter	-22 849	-23 500
Försäkringspremier	-143 188	-133 143
Kabel- och digital-TV	-278 214	-275 087
Återbäring från Riksbyggen	12 700	15 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 084	0
Serviceavtal	-13 646	0
Snö- och halkbekämpning	-130 625	-140 820
Förbrukningsinventarier	-10 892	-32 149
Fordons- och maskinkostnader	-397	0
Vatten	-614 269	-604 992
Fastighetsel	-463 668	-465 730
Uppvärmning	-1 495 268	-1 509 386
Sophantering och återvinning	-243 507	-241 377
Förvaltningsarvode drift	-167 471	-168 802
Summa driftskostnader	-5 786 748	-10 528 346

4

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Förvaltningsarvode administration	-968 342	-948 316
IT-kostnader	-221 172	-215 974
Arvode, yrkesrevisorer	-20 145	-18 635
Övriga förvaltningskostnader	-35 942	-55 758
Kreditupplysningar	-2 593	-845
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-41 164	-40 082
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-68	-4 255
Medlems- och föreningsavgifter	-6 930	-6 930
Konsultarvoden	0	-5 000
Bankkostnader	-2 300	-1 750
Övriga externa kostnader	0	-43 125
Summa övriga externa kostnader	-1 298 656	-1 340 669

Not 6 Personalkostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Lön till kollektivanställda	-15 529	-15 876
Styrelsearvoden	-38 000	-32 000
Sammanträdesarvoden	-24 500	-49 700
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 000	-10 100
Övriga kostnadsersättningar	-5 194	-8 000
Sociala kostnader	-12 257	-18 789
Summa personalkostnader	-105 479	-134 465

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

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Avskrivning Byggnader	-378 280	-378 280
Avskrivning Markanläggningar	-15 150	-55 383
Avskrivningar tillkommande utgifter	-730 078	-687 248
Avskrivning Maskiner och inventarier	-2 876	-8 478
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 126 384	-1 129 389

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	35 040	35 040
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	35 040	35 040

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-07-01	2020-07-01
	2022-06-30	2021-06-30
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	274	83
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	274	83

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-07-01	2020-07-01
	2022-06-30	2021-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-499 093	-481 725
Övriga räntekostnader	-162	-266
Övriga finansiella kostnader	0	-75 090
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-499 255	-557 081

C

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Byggnader	28 641 964	28 641 964
Byggnadsinventarier	35 489 930	7 140 530
Mark	2 189 074	2 189 074
Markanläggning	1 309 751	1 212 630
	67 630 719	39 184 198
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	571 072	28 349 400
Markanläggning	0	97 121
	571 072	28 446 521
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	68 201 791	67 630 719
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-14 805 906	-14 554 293
Tillkommande utgifter	-5 395 568	-4 708 320
Markanläggningar	-1 179 965	-1 124 582
	-21 381 439	-20 387 195
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-251 613	-251 613
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-730 078	-687 248
Årets avskrivning markanläggningar	-15 150	-55 383
	-996 841	-994 244
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-22 378 280	-21 381 439
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	6 966 667	7 093 333
Årets nedskrivning av tidigare uppskrivna belopp	-126 667	-126 667
	6 840 000	6 966 667
Restvärde enligt plan vid årets slut	52 663 510	53 215 946
Varav		
Byggnader	20 424 445	20 802 724
Mark	2 189 074	2 189 074
Tillkommande utgifter	29 935 356	30 094 362
Markanläggningar	114 636	129 786
Taxeringsvärden		
Bostäder	111 000 000	84 800 000
Lokaler	508 000	456 000
Totalt taxeringsvärde	111 508 000	85 256 000
<i>varav byggnader</i>	<i>84 508 000</i>	<i>64 456 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>27 000 000</i>	<i>20 800 000</i>

6

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	171 935	171 935
Installationer	807 194	807 194
	979 129	979 129
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	57 515	0
	57 515	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 036 644	979 129
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-171 935	-163 457
Installationer	-807 194	-807 194
	-979 129	-970 650
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-2 876	-8 478
Installationer	0	0
	-2 876	-8 478
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-174 811	-171 935
Installationer	-807 194	-807 194
	-982 004	-979 129
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-982 004	-979 129
Restvärde enligt plan vid årets slut	54 639	0
Varav		
Inventarier och verktyg	54 639	0
Installationer	0	0

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2022-06-30	2021-06-30
Trapphus	249 000	0
Vid årets slut	249 000	0

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-06-30	2021-06-30
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	365 000	365 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	365 000	365 000

U

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-06-30	2021-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	27 182	68
Kundfordringar	11 661	161
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	38 843	229

Not 16 Övriga fordringar

	2022-06-30	2021-06-30
Skattekonto	1 461	1 147
Summa övriga fordringar	1 461	1 147

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	71 648	71 540
Förutbetalt förvaltningsarvode	249 495	232 528
Förutbetald kabel-tv-avgift	71 614	68 523
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	18 554	17 930
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 405	10 445
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	423 715	400 965

Not 18 Kassa och bank

	2022-06-30	2021-06-30
Handkassa	3 500	3 500
Bankmedel	135 200	115 900
Transaktionskonto	1 347 949	2 000 509
Summa kassa och bank	1 486 649	2 119 909

Not 19 Uppskrivningsfond

	2022-06-30	2021-06-30
Redovisat värde vid årets början	6 966 667	7 093 333
Bankmedel	-126 667	-126 667
Redovisat värde vid årets slut	6 840 000	6 966 667

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-06-30	2021-06-30
Inteckningslån	48 637 842	49 568 514
Nästa års amortering	-839 048	-1 045 280
Långfristig skuld vid årets slut	47 798 794	48 523 234

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,55%	2023-06-01	1 791 000,00	0,00	39 800,00	1 751 200,00
SEB	0,68%	2023-09-28	4 733 454,00	0,00	52 448,00	4 681 006,00
STADSHYPOTEK	0,77%	2024-06-30	5 880 000,00	0,00	120 000,00	5 760 000,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2025-03-30	3 660 550,00	0,00	81 800,00	3 578 750,00
STADSHYPOTEK	0,78%	2025-09-30	1 980 000,00	0,00	40 000,00	1 940 000,00
STADSHYPOTEK	0,84%	2025-12-01	2 730 000,00	0,00	60 000,00	2 670 000,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2026-04-30	2 500 000,00	0,00	50 000,00	2 450 000,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2026-09-30	2 265 900,00	0,00	24 900,00	2 241 000,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2026-09-30	2 293 302,00	0,00	25 300,00	2 268 002,00
STADSHYPOTEK	1,40%	2027-01-30	2 526 808,00	0,00	41 424,00	2 485 384,00
STADSHYPOTEK	1,11%	2027-10-30	9 457 500,00	0,00	195 000,00	9 262 500,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2028-03-01	9 750 000,00	0,00	200 000,00	9 550 000,00
Summa			49 568 514,00	0,00	930 672,00	48 637 842,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 839 048 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristig skulden förfaller 28 074 142 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 18 812 500 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 1 lån med villkorsändringsdag under år 2023 (nästkommande räkenskapsår). Dessa lån ska normalt redovisas som kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2022. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristig skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 21 Leverantörsskulder

	2022-06-30	2021-06-30
Leverantörsskulder	461 069	404 887
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	3 163
Summa leverantörsskulder	461 069	408 050

Not 22 Skatteskulder

	2022-06-30	2021-06-30
Skatteskulder	13 608	47 915
Summa skatteskulder	13 608	47 915

Not 23 Övriga skulder

	2022-06-30	2021-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	267 645	274 732
Skuld för moms	-9 064	0
Skuld sociala avgifter och skatter	1 110	377
Summa övriga skulder	259 691	275 109

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna räntekostnader	27 565	27 721
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	23 250	175 021
Upplupna elkostnader	26 456	23 772
Upplupna värmekostnader	67 105	0
Upplupna revisionsarvoden	19 508	18 488
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 100	1 550
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	61 779
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	737 143	745 159
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	903 127	1 053 490

Not Ställda säkerheter

	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckningar	49 897 000	49 897 000

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

Skellefteå 2022-10-26
Ort och datum

Margaretha Carlsson

Margaretha Carlsson

Gunnar Marklund

Gunnar Marklund

Sture Granström

Sture Granström

Anders Eriksson

Anders Eriksson

Per Öhrlund

Per Öhrlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 1/11 2022

KPMG AB

Gunnar Karlsson

Gunnar Karlsson
Auktoriserad revisor

Leif Olofsson

Leif Olofsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Yxan, org. nr 794700-2015

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Yxan för räkenskapsåret 2021-07-01—2022-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2022 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningens namn för räkenskapsåret 2021-07-01—2022-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skellefteå den

1/11 2022

KPMG AB


Gunnar Karlsson

Auktoriserad revisor



Leif Olofsson

Förtroendevald revisor

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.

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.

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.

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

