

Årsredovisning

BRF Ånimmen
Org nr: 769606-2889

2023-01-01 – 2023-12-31



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 överlätas 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, fastighetservice 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

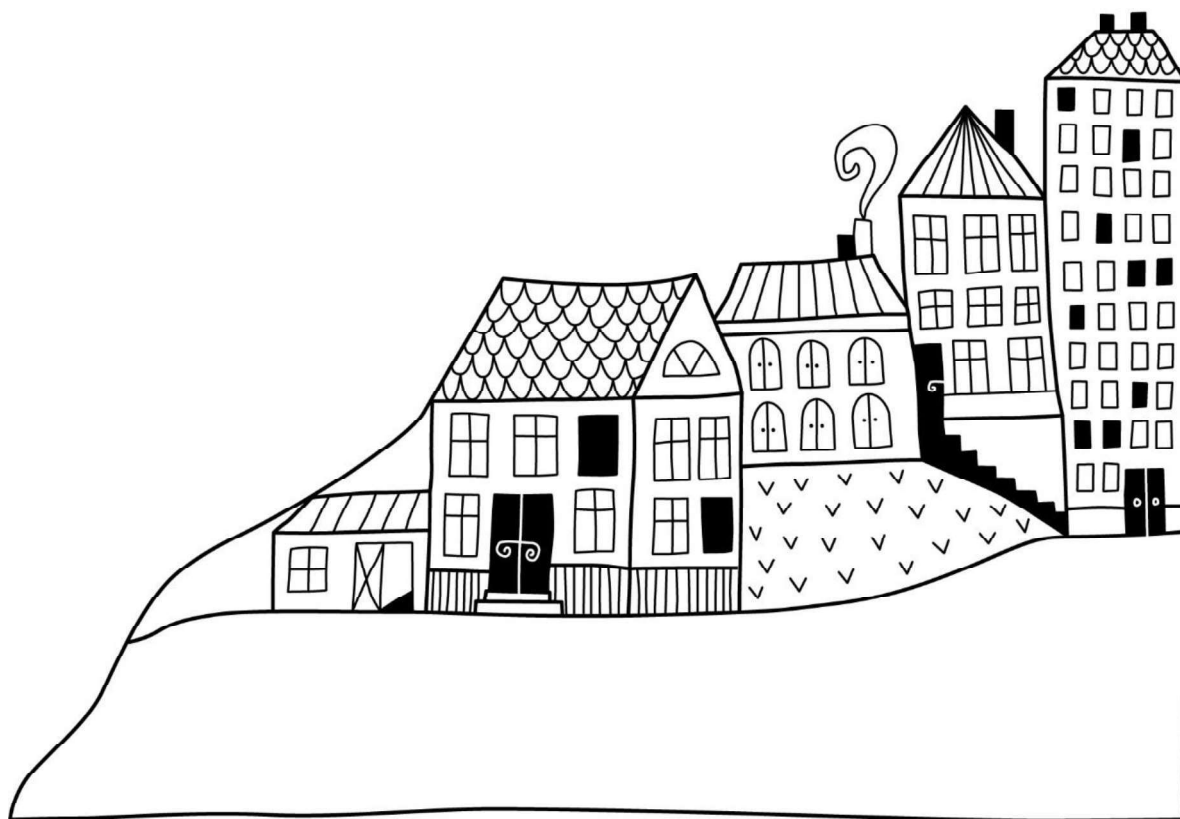
Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF
Styrelsens ord
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Ånimmen får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01 till 2023-12-31

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 har sitt säte i Stockholms kommun.

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 2000-10-30. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-11-28 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-04.

Kommande verksamhetsår har föreningen lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 723 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -712 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 220 m², vilket motsvarar 13 procent av fastighetens totalyta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Ånimmen i Stockholms kommun.

På fastigheten finns 9 byggnader med 119 lägenheter samt 24 uthyrningslokaler uppförda.

Byggnaderna är uppförda 1945-1951.

Fastigheternas adress är Svärdlångsgatan 41-43, Hummelvägen 2-8, Malgomajvägen 3-21 och Malgomajvägen 10-18 i Årsta.

Lägenhetsfördelning	Antal
1 rum och kök	9 varav 1 hyresrätter
2 rum och kök	57 varav 2 hyresrätter
3 rum och kök	44 varav 2 hyresrätter
4 rum och kök	9

Användning	Antal
Antal lokaler	34
Antal garage	6
Antal p-platser	32

Total bostadsarea (varav hyresrätter 284 m ²)	7 457 m ²
Total lokalarea	1 765 m ²
Total tomtarea	11 639 m ²

Tomträtt

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år fr.o.m. 2022-01-01 med en årlig avgäld om 1 402 000 kr. De första 4 åren utgår en särskild nedsättning enligt nedan.

	Avgäldsperiod	Bostäder avgäld	Lokaler avgäld	Total avgäld
År 1	2021-01-01 – 2021-12-31	846 300 kr	137 900 kr	984 200 kr
År 2	2022-01-01 – 2022-12-31	950 100 kr	137 900 kr	1 088 000 kr
År 3	2023-01-01 – 2023-12-31	1 055 100 kr	137 900 kr	1 193 000 kr
År 4	2024-01-01 – 2024-12-31	1 060 100 kr	137 900 kr	1 298 000 kr

Försäkring

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Stockholm Stads Brandförsäkringskontor. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Enskede-Årsta-Vantörs Stadsdelsförvaltning	517	
Arbe Restauranger AB	132	
Lakrits Sverige AB	148	
Salong N Öström	30	
Diobana Eriksson	25	
Nordela AB	194	
Gamla Årstas Golvservice AB	70	
SamRev Revisionsbyrå AB	62	
Yilmas Maruf	26	
Carl Malmgren	57	
Ställföreträderservice Sverige AB	27	
Syczewski Bygg AB	17	
MicroDesign Tyresö AB	16	

Intäkter från lokalhyror utgör ca 13,41 % av föreningens nettoomsättning.

Föreningens väsentliga leverantörsavtal

Avtal	Leverantör
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Driftia Förvaltning AB	Teknisk förvaltning
Driftia Förvaltning AB	Inre fastighetsskötsel
HTJ AB/Två Småläningar	Yttre fastighetsskötsel & snö och halkbekämpning
Städpoolen i Stockholm	Lokalvård gemensamma utrymmen
Tele2	Kabel-TV
Stokab	Fibernät
Ownit	Bredband
Stockholm Vatten AB	Renhållning

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 301 tkr och planerat underhåll för 1 611 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast December 2022. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 60 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Stambyte	1996
Byte elstigar	1996
Installation av plåtprofiler på utvändiga fönsterkarmar samt balkongdörrar	1996
Tilläggsisolering vindar	2010
Byte av portar	2011
Installation av bredband	2011
Byggnation av tvättstuga	2011
Installation av nytt låssystem (Aptus)	2012
Ventilation	2013
Dagvattenledningar	2015
Lokalombyggnad	2019
Stamspolning	2019
Markytor	2019
Lokalombyggnad	2020
Fasadarbete	2020
Elstigare	2021

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Kärlskåp ink markarbeten	207 718
Miljörum (väggar)	73 634
Väggutag balkonger	209 275
Flödesmätning stamventiler	67 724
Källardörrar	33 600
Takarbeten	1 019 084
Summa	1 611 035

I år av har tilläggsrutor i fönster installerats, det redovisas som investering. Se not 8.

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

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Catharina Lindh	Ordförande	2024
Gerd Hallnemo	Vice ordförande	2024
Håkan Demander	Sekreterare	2024
Anders Klangström	Ledamot	2024
Anna Johnsson	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Henrik Nilsson	Suppleant	2024
Katarina Holm	Suppleant	2024
Cecilia Bergman	Suppleant	2025

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
David Walman, Rävissor AB	Revisor	2024

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 154 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 158 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 december 2022 då avgifterna höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjning av årsavgifterna med 5% från 2024-02-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 738 kr/m²/år.

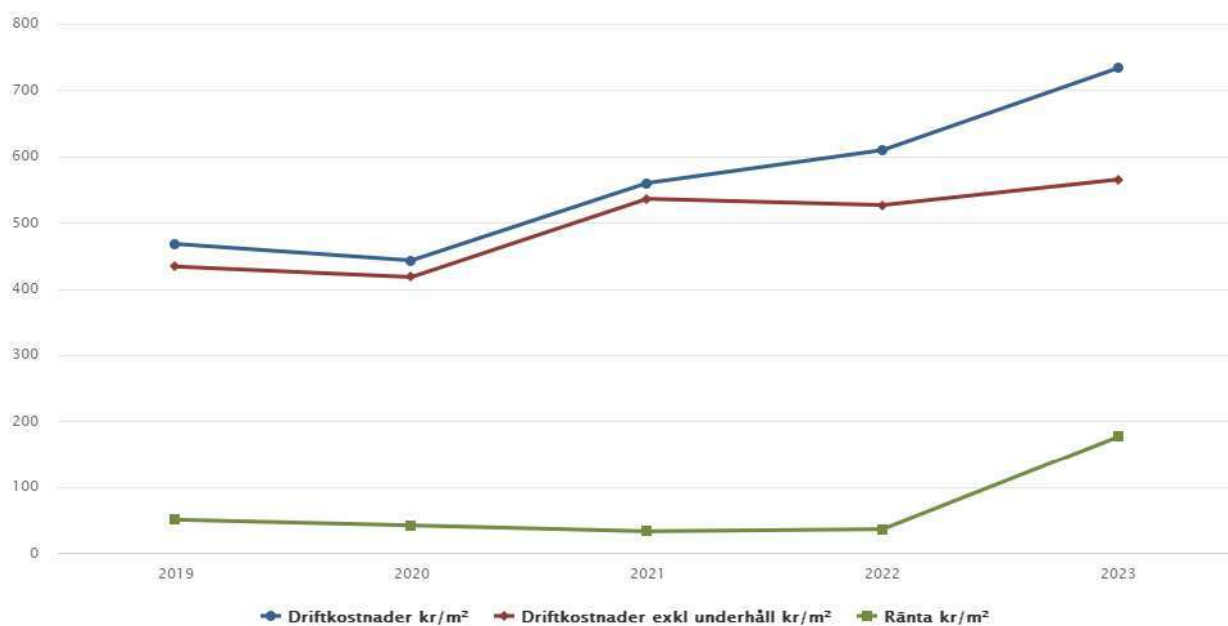
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

Under året har föreningen sålt en hyresrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	8 404 092	8 110 424	7 825 573	7 806 247	7 988 360
Årets resultat	-3 434 667	-1 975 983	-651 172	191 344	100 382
Soliditet %	73	73	73	73	73
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	65	66	69	68	67
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	771	756	755	747	744
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	586	546	556	433	449
Energikostnad kr/kvm	225	215	210	181	190
Sparande kr/kvm	97	255	207	307	306
Ränta kr/kvm	176	36	32	41	50
Skuldsättning kr/kvm	4 689	4 716	4 743	4 770	4 797
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 028	6 063	6 098	6 132	6 167
Räntekänslighet %	7,8	8,0	8,1	8,2	8,3



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Föreningens resultat för år 2023 är -3 640 tkr. Föreningen redovisar ett negativt resultat exklusive avskrivningar eftersom den under året har haft underhållskostnader på 1 611 tkr.

Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 5% fr.o.m. 2024-02-01.

Föreningen har sålt en lägenhet under året vilket påverkat kassaflödet positivt.

Föreningen har ytterligare hyresrätter som kan betraktas som en dold reserv.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	136 941 320	12 615 131	0	7 872 011	-32 059 997	-1 975 983
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 975 983	1 975 983
Reservering underhållsfond				788 808	-788 808	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 611 035	1 611 035	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	1 080 514	1 819 486				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-3 434 667
Vid årets slut	138 021 834	14 434 617	0	7 049 784	-33 213 753	-3 434 667

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-34 035 980
Årets resultat	-3 434 667
Årets fondreservering enligt stadgarna	-788 808
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 611 035
Summa	-36 648 420

Styrelsen föreslår följande behandling
av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 36 648 420

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 404 092	8 110 424
Övriga rörelseintäkter	Not 3	88 712	46 688
Summa rörelseintäkter		8 492 804	8 157 112
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 013 602	-5 827 765
Övriga externa kostnader	Not 5	-380 716	-334 617
Personalkostnader	Not 6	-112 976	-136 296
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 722 509	-2 336 211
Övriga rörelsekostnader		0	-1 195 428
Summa rörelsekostnader		-10 229 804	-9 830 317
Rörelseresultat		-1 736 999	-1 673 205
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 437	61 742
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 708 105	-364 520
Summa finansiella poster		-1 697 668	-302 778
Resultat efter finansiella poster		-3 434 667	-1 975 983
Årets resultat		-3 434 667	-1 975 983

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	158 669 419	158 577 771
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	3 537 239	0
Summa anläggningstillgångar		162 206 658	158 577 771
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60	17 640
Övriga fordringar	Not 10	982	40 086
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	382 396	396 545
Summa kortfristiga fordringar		383 438	454 271
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	5 834 634	10 021 857
Summa kassa och bank		5 834 634	10 021 857
Summa omsättningstillgångar		6 218 072	10 476 127
Summa tillgångar		168 424 730	169 053 899



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	152 456 451	149 556 451	
Fond för yttre underhåll	7 049 784	7 872 011	
Summa bundet eget kapital	159 506 234	157 428 462	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-33 213 752	-32 059 997	
Årets resultat	-3 434 667	-1 975 983	
Summa fritt eget kapital	-36 648 420	-34 035 980	
Summa eget kapital	122 857 814	123 392 482	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	10 000 000	0
Summa långfristiga skulder		10 000 000	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	33 238 300	43 488 300
Leverantörsskulder		449 677	185 895
Skatteskulder		89 137	53 777
Övriga skulder	Not 14	235 227	320 406
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 554 575	1 613 039
Summa kortfristiga skulder		35 566 916	45 661 417
Summa eget kapital och skulder		168 424 730	169 053 899



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-3 434 667	-1 975 983
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 722 509	2 336 211
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	1 195 428
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-712 159	1 555 656
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	70 833	-90 503
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	155 499	163 167
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-485 827	1 628 320
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-2 571 297	-1 908 333
Investeringar i installationer	- 3 780 100	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	- 6 351 397	-1 908 333
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-250 000	-250 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	2 900 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 650 000	-250 000
Årets kassaflöde	-4 187 224	-530 013
Likvidamedel vid årets början	10 021 857	10 551 870
Likvidamedel vid årets slut	5 834 633	10 021 857
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se resultaträkning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme och grund	Linjär	200
Stomkompletteringar	Linjär	50
Värme och sanitet	Linjär	50
Installationer	Linjär	25
Inre ytskikt	Linjär	15
Fasad	Linjär	50
Tak	Linjär	25
Fönster	Linjär	50
Restpost	Linjär	50
Föreningslokal/gästlägenhet	Linjär	20
Varmgarage	Linjär	10
Bredbandsinstallation	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 502 166	5 388 080
Hyror, bostäder	464 375	493 121
Hyror, daglig verksamhet	828 876	747 720
Hyror, lokaler	1 230 872	1 087 442
Hyror, garage	74 120	90 120
Hyror, p-platser	222 960	222 960
Hyror, övriga	44 534	40 174
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-30 513	-18 492
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-6 380
Rabatter	0	-6 216
Bränsleavgifter, lokaler	26 835	32 862
Debiterad fastighetsskatt	39 867	39 033
Summa nettoomsättning	8 404 092	8 110 424

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Föreningslokal/övernattningslägenhet	26 036	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	18 075	42 388
Avgift andrahandsuthyrning	6 070	0
Erhållna statliga bidrag, elstöd	35 331	0
Övriga rörelseintäkter	3 200	4 300
Summa övriga rörelseintäkter	88 712	46 688



Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-1 611 035	-794 393
Reparationer	-301 364	-250 725
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-318 451	-310 121
Tomträttsavgäld	-1 193 000	-1 088 000
Försäkringspremier	-65 610	-57 890
Kabel- och digital-TV	-263 828	-247 404
Systematiskt brandskyddsarbete	-32 719	-32 262
Serviceavtal	-16 992	0
Obligatoriska besiktningar	-38 951	-29 680
Snö- och halkbekämpning	-166 832	-138 310
Statuskontroll	0	-26 361
Förbrukningsinventarier	-22 756	-76 576
Vatten	-265 172	-251 325
Fastighetsel	-186 743	-274 667
Uppvärmning	-1 620 682	-1 457 508
Sophantering och återvinning	-148 688	-126 424
Förvaltningsarvode drift (inre och yttre skötsel)	-760 778	-666 118
Summa driftskostnader	-7 013 602	-5 827 765

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode	-136 121	-126 444
Bredband	-10 755	-5 240
Arvode, yrkesrevisor	-28 388	-22 000
Kreditupplysningar	-2 300	-2 481
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 260	-35 735
Telefon	-4 299	-26 180
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-59
Medlems- och föreningsavgifter	-6 564	-5 996
IT-tjänster	-4 474	-2 627
Konsultarvoden (bl a förmedlings- och mäklararvode)	-107 394	-37 346
Bankkostnader	-4 287	-2 580
Övriga externa kostnader	-55 874	-67 929
Summa övriga externa kostnader	-380 716	-334 617

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-54 000	-54 000
Sammanträdesarvoden	-32 400	-45 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	-1 690
Övriga personalkostnader	-500	-5 063
Sociala kostnader	-25 076	-30 543
Summa personalkostnader	-112 976	-136 296

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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 479 648	-2 336 211
Avskrivning Installationer	-242 860	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 722 509	-2 336 211



Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	178 808 000	176 011 456
	178 808 000	176 011 456
Årets anskaffningar		
Byggnader (elstigare)	0	3 082 675
Byggnader (föreningslokal/gästlägenhet)	0	1 470 450
Tilläggsrutor	2 571 297	0
	2 571 297	4 553 125
Avyttringar och utrangeringar		
Byggnader (elinstallationer)	0	-1 756 581
	0	-1 756 581
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	181 379 297	178 808 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-20 791 381	-18 455 170
	-20 791 381	-18 455 170
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 479 648	-2 336 211
	-2 479 648	-2 336 211
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-23 271 030	-20 791 381
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Nedskrivningar hänförliga till utrangerade komponenter	0	561 153
	0	561 153
Restvärde enligt plan vid årets slut	158 669 419	158 577 771
Varav		
Byggnader	158 669 419	158 577 771
Taxeringsvärden		
Bostäder	250 000 000	250 000 000
Lokaler	12 936 000	12 936 000
Totalt taxeringsvärde	262 936 000	262 936 000
<i>varav byggnader</i>	<i>111 000 000</i>	<i>111 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>151 936 000</i>	<i>151 936 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Bredbandsinstallation	250 347	250 347
	250 347	250 347
Arets anskaffningar		
Passersystem	1 527 605	0
Värmesystem	1 248 356	0
Tilluftsggregat	1 004 139	0
	3 780 100	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 030 447	250 347
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Bredbandsinstallation	-250 347	-250 347
	-250 347	-250 347
Arets avskrivningar		
Bredbandsinstallation	0	0
Passersystem	-152 760	0
Värmesystem	-49 934	0
Tilluftsggregat	-40 166	0
	-242 860	0
Akkumulerade avskrivningar		
Bredbandsinstallation	-250 347	-250 347
Passersystem	-152 760	0
Värmesystem	-49 934	0
Tilluftsggregat	-40 166	0
	-493 207	-250 347
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 537 240	0
Varav		
Bredbandsinstallation	0	0
Passersystem	1 374 845	0
Värmesystem	1 198 422	0
Tilluftsggregat	963 973	0

Not 10 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	982	40 086
Summa övriga fordringar	982	40 086

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	30 261	30 125
Förutbetalda driftkostnader	0	32 719
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 635	9 296
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	26 154
Förutbetald tomträttsavgäld	324 500	298 250
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	382 396	396 545

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	3 086	4 417
Bankmedel	67 432	41 162
Transaktionskonto	5 764 116	9 976 277
Summa kassa och bank	5 834 634	10 021 857

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	43 238 300	43 488 300
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-33 238 300	-43 488 300
Långfristig skuld vid årets slut	10 000 000	0

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats [*]	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2023-10-17	18 500 000,00	-18 250 000,00	250 000,00	0,00
NORDEA		2023-05-11	10 000 000,00	-10 000 000,00	0,00	0,00
NORDEA		2023-05-11	14 988 300,00	-14 988 300,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,63%	2024-04-17	0,00	18 250 000,00	0,00	18 250 000,00
STADSHYPOTEK	4,63%	2024-04-26	0,00	14 988 300,00	0,00	14 988 300,00
NORDEA	4,00%	2025-04-16	0,00	10 000 000,00	0,00	10 000 000,00
Summa			43 488 300,00	0,00	250 000,00	43 238 300,00

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi samtliga av Nordeas lån som kortfristiga skulder. 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 14 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder (återbetalning för mkt inbet hyra)	8 613	0
Mottagna depositioner	209 823	238 605
Skuld för moms	1 488	81 801
Skuld sociala avgifter och skatter	14 217	0
Clearing (oidentifierad inbetalning)	1 086	0
Summa övriga skulder	235 227	320 406

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	350 268	186 298
Upplupna driftskostnader	0	130 613
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	19 749	0
Upplupna elkostnader	16 895	37 893
Upplupna vattenavgifter	7 479	46 580
Upplupna värmekostnader	226 338	235 603
Upplupna kostnader för renhållning	33 427	29 992
Upplupna revisionsarvoden	26 900	24 547
Upplupna styrelsearvoden	1 310	36 170
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	43 590
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	872 209	841 754
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 554 575	1 613 039

Not 16 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	63 000 000	63 000 000

Not 17 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	0	0
--	---	---

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Catharina Lindh

Håkan Demander

Gerd Hallnemo

Anders Klangström

Anna Johnsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Rävisor AB

David Walman
Revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557516066849

Dokument

Årsredovisning 2023 Brf Ånimen

Huvuddokument

24 sidor

Startades 2024-04-24 18:23:09 CEST (+0200) av Yvonne

Sedin Blank (YSB)

Färdigställt 2024-04-26 08:36:59 CEST (+0200)

Initierare

Yvonne Sedin Blank (YSB)

Riksbyggen

yvonne.x.sedinblank@riksbyggen.se

Signerare

Catharina Lindh (CL)

tina@brfanimmen.se

Signerade 2024-04-25 11:35:40 CEST (+0200)

Gerd Hallnemo (GH)

gerd@brfanimmen.se

Signerade 2024-04-25 09:42:03 CEST (+0200)

Håkan Demander (HD)

hakan@brfanimmen.se

Signerade 2024-04-25 17:31:01 CEST (+0200)

Anders Klangström (AK)

anders@brfanimmen.se

Signerade 2024-04-24 23:26:40 CEST (+0200)

Anna Johnsson (AJ)

anna@brfanimmen.se

Signerade 2024-04-25 10:00:12 CEST (+0200)

David Walman (DW)

info@ravisor.se

Signerade 2024-04-26 08:36:59 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>



REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ånimmen
769606-2889**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ånimmen för år 2023.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi 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.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ånimmen för år 2023.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm 2024-04-24



Rävisor AB
David Walman
Revisor

Styrelsens ord

I början av 2023 var föreningslokalen möblerad och klar att tas i bruk.

Det har, under året, varit relativt många övernattningar inbokade, antalet bokningar för bastubad och andra aktiviteter har varit färre.

Uthyrningen har fungerat bra. Styrelsen har också haft sina möten i lokalen.

Den 1 januari blev det obligatoriskt att sortera ur sitt matavfall. Eftersom Stockholm Vatten och Avfall hade problem att leverera sopkärl dröjde det till mars innan vi kunde starta.

Föreningen har 3 kärlskåp för matavfall utplacerade på området och sorteringen tycks fungera bra.

Ett miljörum har inretts och tagits i bruk för sortering av förpackningsavfall, tidningar och småelektronik mm.

Lokalen har även i dagsläget en liten återbrukshörna. Att lokalen används på det sätt som avsetts är alla medlemmars ansvar.

Två energibesparingsprojekt genomfördes.

För att minska värmeförlust och kallras genom fönstren monterades en tilläggsruta på insidan av fönstren. Projektet genomfördes först i föreningens uthyrda lokaler och fortsatte med lägenheterna

Att montera en extraruta är ett miljövänligt och ekonomiskt fördelaktigt alternativ till att byta till treglasfönster.

Projektet genomfördes på ett smidigt sätt

Det andra projektet bestod i byte av ventiler och termostater på alla element (radiatorer) samt injustering av värmesystemet.

Syftet var, förutom att spara energi och minska kostnader för föreningen, att åstadkomma bättre balans i systemet, jämnare inomhustemperatur och att göra det enklare att ställa in temperaturen.

Den slutliga injusteringen av systemet utfördes i början av 2024.

En energideklaration sammanställdes i slutet av året. Med de energisparåtgärder som genomförts under det gångna året kan det finnas möjlighet till ytterligare förbättring av energiklassningen för framtida energideklarationer.

Föreningens skalskydd uppgraderades genom installation av brickläsare och öppnacknappar på källardörrar och ytterdörrar.

Möjlighet att boka tvättstugan via webben introducerades.

Tyvärr har vi fortfarande problem med att obehöriga använder trappuppgångar och tar sig in entréer. Så arbetet med att komma tillrätta med detta fortsätter.

En ny uppdaterad webbplats lanserades och finns även som app, förutom dessa möjligheter att inhämta information om föreningen finns det en Facebook grupp som administreras av medlemmar (Vi i brf Ånimmen)

Under 2022 annonserade Stockholms stad att vissa tomträtter skulle gå att köpa till rabatterat pris.

Brf Ånimmen anmälde sitt intresse och fick under 2023 ett positivt besked att köp var möjligt.

Frågan diskuterades i styrelsen och beslut fattades att sammankalla en extrastämma för att låta alla medlemmar ta ställning till frågan.

Extrastämman hölls i oktober. Närvarande medlemmar fattade ett enhälligt beslut att inte gå vidare med köpet på grund av det höga priset och de ökade kostnader det skulle medföra.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Ånimmen

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Ånimmen i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

