

Årsredovisning

2021-09-01 – 2022-08-31

BRF Vetemjölet 1
Org nr: 769636-9698



§ 59 Dagordning

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

BRF Vetemjölet 1

ANMÄLAN TILL FÖRENINGSSTÄMMAN

Den 28 februari 2023 i Gröna Huset

Efter avslutade mötesförhandlingar bjuder föreningen på lättare
förtäring varför anmälan erfordras.

Anmälan lämnas i brevlådan vid tvättstugan.

Senaste anmälningsdatum är den 22 februari 2023

Lägenhet nr _____kommer med_____ personer

Namn: _____

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	9

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Vetemjöllet 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

2021-09-01 till 2022-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, 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 Linköpings Kommun.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 821 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -230 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vetemjöllet 1 i Linköpings Kommun. I fastigheten finns 32 lägenheter i 6 huskroppar. Byggnadernas utformning är flerfamiljshus i 1-2 våningar. Byggnaderna är uppförda ca 1984. Fastigheternas adress är Björkliden 1-65 i Linköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 r.o.k	8	
3 r.o.k	20	
4 r.o.k	4	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Garage	32	Garage hör till varje bostad
P-platser	13	

Total bostadsarea 2 386 kvm

Årets taxeringsvärde 34 760 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 33 808 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 616 tkr och planerat underhåll för 0 kr. Eventuella underhållskostnader 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.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare års utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Köksluckor	21 238
Målning (balkonger)	89 875

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Swen Lotthagen Nielsen	Ordförande	2024
Maria Lange	Sekreterare	2024
Rickey Lundqvist	Ledamot	2024
Peder Ström	Ledamot	2023
Peter Göransson	Ledamot	2023
Eva Skoog	Ledamot	2023
Jonas Karlsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Bäckman	Suppleant	2024
Pierre Lindstam	Suppleant	2023
Homa Gimenez	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2023
--------------------------	----------------------	------

Valberedning

Lars Bäckman	2023
Emelie Johansson	2023

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har stora kostnader för vattenskador uppstått, dessa kommer delvis att ersättas av försäkringsbolaget under kommande räkenskapsår.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 37 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 37 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 3% från och med 2023-01-01.

Årsavgifterna 2021/2022 uppgår i genomsnitt till 645 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var 23 bostadsrätter upplåtna och 9 hyresrätter.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	1 918	1 922	1 888	855
Resultat efter finansiella poster	-1 051	-393	-217	-8
Årets resultat	-1 051	-393	-217	-8
Resultat exklusive avskrivningar	-230	422	598	332
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	65	65	65	0
Balansomslutning	55 503	56 803	57 314	57 668
Soliditet %	42	43	43	39
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	10	13		
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	284	391	378	276
Årsavgiftsnivå i snitt för bostäder, kr/m ²	645	645	645	645
Driftkostnader, kr/m ²	631	383	366	133
Ränta, kr/m ²	205	199	222	105
Underhållsfond, kr/m ²	82	17	65	0
Lån, kr/m ²	13 358	13 431	13 540	14 560

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	24 885 000	26 700	39 602	-264 702	-393 210
Disposition enl. årsstämmobeslut				-393 210	393 210
Reservering underhållsfond			155 090	-155 090	
Anspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					-1 050 720
Vid årets slut	24 885 000	26 700	194 692	-813 002	-1 050 720

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-657 912
Årets resultat	-1 050 720
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-155 090
Summa	-1 863 721

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 863 721**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 917 610	1 921 860
Övriga rörelseintäkter		15 593	13 135
Summa rörelseintäkter		1 933 203	1 934 995
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 506 631	-914 841
Övriga externa kostnader	Not 4	-100 996	-76 150
Personalkostnader	Not 5	-80 703	-46 917
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-820 953	-815 112
Summa rörelsekostnader		-2 509 283	-1 853 020
Rörelseresultat		-576 080	81 975
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		16 811	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	380
Räntekostnader och liknande resultatposter		-491 451	-475 565
Summa finansiella poster		-474 640	-475 185
Resultat efter finansiella poster		-1 050 720	-393 210
Årets resultat		-1 050 720	-393 210



Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	53 835 969	54 651 081
Inventarier, verktyg och installationer (tvättmaskin)	Not 7	37 966	0
Summa materiella anläggningstillgångar		53 873 935	54 651 081
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		32 500	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		32 500	0
Summa anläggningstillgångar		53 906 435	54 651 081
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		26 734	16 426
Övriga fordringar		3 896	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	59 845	82 720
Summa kortfristiga fordringar		90 475	99 156
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 9	1 505 797	2 052 557
Summa kassa och bank		1 505 797	2 052 557
Summa omsättningstillgångar		1 596 272	2 151 712
Summa tillgångar		55 502 708	56 802 794



Balansräkning

Belopp i kr	2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	24 911 700	24 911 700
Fond för yttre underhåll	194 692	39 602
Summa bundet eget kapital	25 106 392	24 951 302
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-813 002	-264 702
Årets resultat	-1 050 720	-393 210
Summa fritt eget kapital	-1 863 721	-657 912
Summa eget kapital	23 242 671	24 293 390
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	15 855 750
Summa långfristiga skulder		15 855 750
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	16 016 523
Leverantörsskulder		28 323
Skatteskulder		4 720
Övriga skulder		0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	354 721
Summa kortfristiga skulder		16 404 287
Summa eget kapital och skulder	55 502 708	56 802 794



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
Byggnader	Linjär	120
Värme & sanitet	Linjär	50
Fasad	Linjär	50
Fönster	Linjär	40
Tak	Linjär	40
Tvättmaskin	Linjär	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Årsavgifter, bostäder	1 144 872	1 144 872
Hyror, bostäder	745 488	745 488
Hyror, garage	1 200	1 200
Hyror, p-platser	30 000	30 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 200	-1 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 750	1 500
Summa nettoomsättning	1 917 610	1 921 860

Not 3 Driftskostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Underhåll	0	-115 488
Reparationer*	-615 509	-82 889
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-66 528	-62 768
Försäkringspremier	-54 352	-51 187
Kabel- och digital-TV	-111 442	-69 459
Obligatoriska besiktningar	-3 341	0
Snö- och halkbekämpning	-78 419	-23 009
Statuskontroll	-27 500	0
Förbrukningsinventarier	-3 910	-2 859
Vatten	-75 036	-76 134
Fastighetsel	-82 431	-51 181
Uppvärmning	-239 682	-231 787
Sophantering och återvinning	-76 584	-78 276
Förvaltningsarvode drift	-71 898	-69 804
Summa driftskostnader	-1 506 631	-914 841

* Varav ca 418 tkr är vattenskador



Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Förvaltningsarvode administration	-74 008	-42 708
Arvode, yrkesrevisorer	-12 125	-11 375
Övriga förvaltningskostnader	-4 585	-625
Kreditupplysningar	0	-3 054
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 577	-8 080
Kontorsmateriel	0	-6 663
Bankkostnader	-800	-2 350
Övriga externa kostnader	-5 901	-1 296
Summa övriga externa kostnader	-100 996	-76 150

Not 5 Personalkostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Styrelsearvoden fast tidigare år*	-12 900	0
Styrelsearvoden fast	-51 000	-35 700
Sociala kostnader tidigare år*	-4 053	0
Sociala kostnader	-12 750	-11 217
Summa personalkostnader	-80 703	-46 917

*Eftersom arvodesutbetalningarna har varit i ofas med räkenskapsåret får beloppen redovisas enligt ovan. Förutsatt att korrekta underlag lämnas in i tid framledes, kommer nästa års belopp att bli rätt

Not 6 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Byggnader	36 338 863	36 338 863
Mark	20 282 072	20 282 072
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	56 620 935	56 620 935

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-1 969 854	-1 154 742
	-1 969 854	-1 154 742

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-815 112	-815 112
	-815 112	-815 112

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-2 784 966 **-1 969 854**

Restvärde enligt plan vid årets slut

53 835 969 **54 651 081**

Varav

Byggnader	33 553 897	34 369 009
Mark	20 282 072	20 282 072

Taxeringsvärden

Bostäder	33 200 000	32 300 000
Lokaler	1 560 000	1 608 000



Totalt taxeringsvärde	34 760 000	33 808 000
<i>varav byggnader</i>	<i>24 554 000</i>	<i>21 687 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 206 000</i>	<i>12 121 000</i>

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	43 807	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	43 807	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 5 841	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 5 841	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	37 966	0

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	27 774	26 578
Förutbetalt förvaltningsarvode	13 542	37 573
Förutbetald kabel-tv-avgift	18 529	18 569
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 845	82 720

Not 9 Kassa och bank

	2022-08-31	2021-08-31
Bankmedel i SEB	862 159	862 159
Transaktionskonto i Swedbank	643 638	1 190 398
Summa kassa och bank	1 505 797	2 052 557



Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-08-31	2021-08-31
Inteckningslån	31 872 273	32 046 189
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-81 000	-40 500
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-15 935 523	-16 028 439
Långfristig skuld vid årets slut	15 855 750	15 977 250

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,40%	2023-03-28	8 019 564,00	0,00	40 500,00	7 968 375,00
SEB	0,53%	2023-03-28	8 008 875,00	0,00	52 416,00	7 967 148,00
SEB	1,96%	2024-03-28	8 008 875,00	0,00	40 500,00	7 968 375,00
SEB	1,69%	2025-03-28	8 008 875,00	0,00	40 500,00	7 968 375,00
Summa			32 046 189,00	0,00	173 916,00	31 872 273,00

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra två lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder, av dessa lån ska föreningen amortera 92 916 kr. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 81 000 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Totalt amorteras 695 664 kr mellan 2-5 år efter balansdagen. Resterande skuld 31 176 609 kr amorteras senare än fem år efter balansdagen.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna räntekostnader	100 279	84 312
Upplupna elkostnader	9 335	5 099
Upplupna vattenavgifter	6 026	6 047
Upplupna värmekostnader	9 803	10 228
Upplupna kostnader för renhållning	4 503	12 242
Upplupna revisionsarvoden	12 000	11 500
Upplupna styrelsearvoden	63 750	46 917
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	149 025	144 236
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	354 721	320 581

Not Ställda säkerheter	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckningar	34 739 021	34 739 021

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

Ort och datum

Sven Lotthagen Nielsen

Maria Lange

Peter Göransson

Rickey Lundqvist

Eva Skoog

Peder Ström

Jonas Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats
Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson
Huvudansvarig auktoriserad revisor



Verification

Transaction 09222115557485327569

Document

Årsredovisning Brf Vetemjålet Uppdaterad, 2021-2022

Main document

34 pages

Initiated on 2023-01-17 14:26:42 CET (+0100) by Homa Gimenez (HG2)

Finalised on 2023-01-19 11:33:59 CET (+0100)

Initiator

Homa Gimenez (HG2)

Riksbyggen

homa.gimenez@riksbyggen.se

Signing parties

Swen Lotthagen Nielsen (SLN2)

slotthagen@hotmail.se



The name returned by Swedish BankID was "SWEN LOTTHAGEN NIELSEN"

Signed 2023-01-17 17:50:56 CET (+0100)

Maria Lange (ML2)

maria_lange_@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "MARIA LANGE"

Signed 2023-01-17 22:43:27 CET (+0100)

Peter Göransson (PG2)

p.goransson69@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Bo Peter Göransson"

Signed 2023-01-17 17:52:04 CET (+0100)

Rickey Lundqvist (RL2)

ricka77@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "RICKEY LUNDQVIST"

Signed 2023-01-17 14:51:54 CET (+0100)

Eva Skoog (ES2)

snuffa63@gmail.com

Peder Ström (PS2)

peder.strom@modis.se



Verification

Transaction 09222115557485327569



*The name returned by Swedish BankID was "EVA SKOG"
Signed 2023-01-17 18:23:20 CET (+0100)*



*The name returned by Swedish BankID was "PEDER
STRÖM"
Signed 2023-01-17 17:47:57 CET (+0100)*

Maria Johansson (MJ2)
maria.johansson@se.gt.com



*The name returned by Swedish BankID was "Maria Eva-
Lotta Johansson"
Signed 2023-01-19 11:33:59 CET (+0100)*

Jonas Karlsson (JK2)
jonas.karlsson@riksbyggen.se



*The name returned by Swedish BankID was "JONAS
KARLSSON"
Signed 2023-01-17 14:28:04 CET (+0100)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vetemjölet 1
Org. nr. 769636-9698

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2021-09-01—2022-08-31.

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 31 augusti 2022 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 föreningen för räkenskapsåret 2021/2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 och 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 försummelse 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 vi 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 vår professionella 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Linköping

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
19.01.2023 11:33

SENT BY OWNER:
Maria Johansson • 18.01.2023 08:45

DOCUMENT ID:
H1lh7Qrss

ENVELOPE ID:
Sy4hmmBji-H1lh7Qrss

DOCUMENT NAME:
2208 RB Vetemjölet 1.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Maria Eva-Lotta Johansson maria.johanson@se.gt.com	 Signed Authenticated	19.01.2023 11:33 19.01.2023 11:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/11/04) IP: 88.131.44.131

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

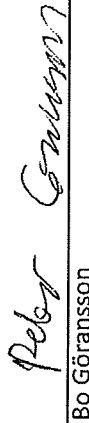
Budgetförslag resultaträkning

Konto	Benämning	Utfall 2020/2021	Budget 2021/2022	Prognos 2021/2022	Budget 2022/2023	Kommentar
3010	Hyesintäkter bostäder	745 488	745 488	745 488	745 488	
3015	Hyesintäkter garage ej momsregistrerade	1 200	1 200	1 200	1 200	
3017	Hyesintäkter p-platser ej momsregistrerade	30 000	30 000	30 000	30 000	
3020	Årsavgifter, bostäder	1 144 872	1 144 872	1 144 872	1 202 116	Förslag budget: höjning med 5% från 2022-09-01
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR						
	HYRES- OCH AVGIFTSBORTFALL	1 921 560	1 921 560	1 921 560	1 978 804	
	ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	300	-1 200	-3 950	-3 950	
	SUMMA INTÄKTER	13 135	3 500	8 564	8 564	Intäkt pant och överlåtelser
	REPARATIONER	1 934 995	1 923 860	1 926 174	1 983 418	
	UNDERHÅLL	-82 889	-70 000	-220 840	-104 130	P:avloppspolning,rensning av vent.kanaler,vattenskada m.m.
	FASTIGHETSSKATT	-115 488	0	0	0	
	4111 Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	-62 768	-66 912	-66 912	-68 250	
4140	Obligatoriska besiktningkostnader	-69 804	-71 898	-99 017	-100 997	
4145	Statuskontroll	0	-4 500	-3 341	-3 408	
4191	Snö- och halkbekämpning	0	0	-27 500	0	energideklaration
4610	Fastighetsel	-23 009	-20 000	-78 419	-79 212	
4620	Uppvärmning	-51 181	-47 940	-82 955	-84 199	Prishöjningar el fr okt 2021
4630	Vatten	-231 787	-236 400	-259 638	-263 533	
4640	Sophämtning	-76 134	-77 169	-73 932	-75 411	
4710	Fastighetsförsäkring	-78 276	-76 739	-74 446	-76 201	
4760	Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	-51 187	-53 746	-54 352	-55 439	
5460	Förbrukningsmaterial	-69 459	-88 781	-111 168	-113 391	27 792 kr/kvartal
6400	Förvaltningskostnader (gruppkonto)	-2 608	-5 000	-5 000	-5 100	Div.inköp LKPG Byggtteam AB
6490	Övriga förvaltningskostnader	-42 708	-44 094	-60 431	-62 244	tillkommer teknisk förvaltning
	DRIFTKOSTNADER	-625	0	-18 210	-18 574	Revision, deklaration,Bolagsverket m.m.
		-697 028	-726 268	-948 409	-937 710	

Konto	Benämning	Utfall 2020/2021	Budget 2021/2022	Prognos 2021/2022	Budget 2022/2023	Kommentar
ÖVRIGA KOSTNADER		-32 818	-21 834	-46 755	-14 943	P:avgift intresseföreningen 32 tkr
PERSONALKOSTNADER		-46 917	-69 238	-60 817	-62 807	Enl stämmobeslut
AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		-815 112	-815 112	-823 873	-823 873	Aktivisering inköp tvättmaskin (5 år)
SUMMA KOSTNADER		-1 853 020	-1 769 363	-2 167 606	-2 011 712	
Rörelseresultat		81 975	154 497	-241 432	-28 295	
RÄNTEINTÄKTER		380	0	17 810	17 111	utdelning andelar
RÄNTEKOSTNADER		-475 565	-470 502	-478 800	-584 800	räknat med 3% ränta på de lån som villkorsändras 2023-03-28
ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		0	0	0	0	
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-475 185	-470 502	-460 990	-567 689	
Årets Resultat		-393 210	-316 005	-702 422	-595 984	
Underhållsfond		-39 602	-155 090	-155 090	-155 090	
Underhållsfond		-39 602	-155 090	-155 090	-155 090	
Resultat efter avsättning underhållsfond		-432 812	-471 095	-857 512	-751 074	

Linköping den /

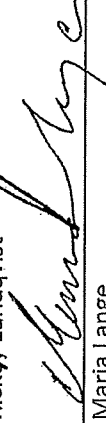

Sven Lottthagen-Nielsen


Bo Göransson


Peder Ström


Rickard Lundqvist


Eva Eriksson


Maria Lange


Jonas Karlsson

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 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.

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 förutbetalad 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 förutbetalad 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 ränteutgifter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

BRF Vetemjölet 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Vetemjölet 1 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

