

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Renströmska Villan
Org nr: 769614-9785



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Renströmska Villan
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

BRF Renströmska Villan bildades 2010 i och med att tidigare Renströmska sanatoriet och senare sjukhuset byggdes om till bostäder. Föreningen äger fastigheten Kålltorp 44:33 som består av 57 lägenheter samt källarförråd och diverse andra utrymmen och mark, inklusive parkeringsplatser runt huset.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 334% till 211%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 519 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -545 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kålltorp 44:33 i Göteborgs kommun.
Byggnaden är ursprungligen uppförd 1913 och totalrenoverades 2008-2010.

Styrelsen har valt att teckna försäkring hos Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning:

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
7	18	17	11	3	1	57

Total tomtarea 4 852 m²

Bostäder bostadsrätt 4 971 m²

Total bostadsarea 4 971 m²

Årets taxeringsvärde 157 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 131 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Trädgårdsskötsel	Renströmska Trädgårdar
Fastighetservice	Riksbyggen
EL	Bixia
Bergvärme service	Enwell
Energiövervakning	Pålsson Plåt
Hisservice	Schindler Hiss AB
Kabel-TV /Bredband	Tele2
Städning / Snöröjning	Service Entreprenören Väst AB

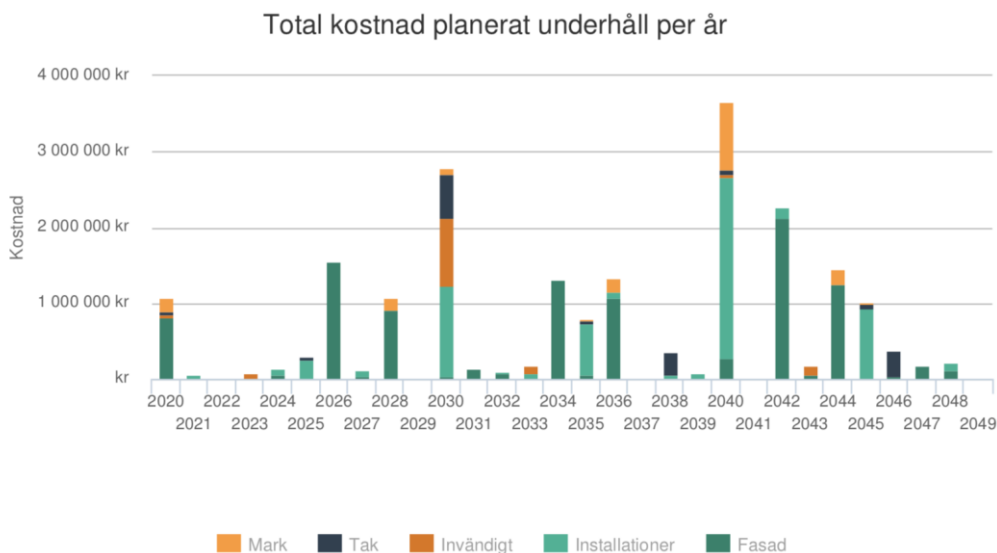
Teknisk status

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 636 tkr och planerat underhåll för 606 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Sustend har upprättat en underhållsplan för fastigheten som omfattar perioden 2020–2049.

Diagram 1. Underhållsplan 2020–2049.



Som framgår av diagram 1 är större kostnader för underhåll planerade 2020, 2026, 2028 och 2030. Den enskilt största kostnaden under 2028 utgörs av utvändigt målning av gamla träfönster. Under 2026 utgörs de största kostnaderna av invändigt målning av gamla träfönster och fasadarbeten. Under 2030 är de största kostnaderna kopplade till byte av installationer och målning av trapphus.

Fastighetsgruppen

I fastighetsgruppen har följande medlemmar ingått under 2022:

Bo Fors (Stuppleant)
Bo Persson (styrelsesuppleant)
Niclas Åstrand
Mats Michaneck

Styrelsen beslutade att höja avgifterna med 1% inför år 2022.
Ett nytt beslut togs under år 2022 om en månadsavgifts höjning med 10% inför år 2023

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	93 075
Huskropp utvändigt	513 185

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birgitta Thoresson	Ordförande	2023
Junli Shu	Sekreterare	2024
Camilla Witt	Ledamot	2023
Anders Lindblad	Kassör	2024

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Fors	2024
Bo Persson	2024
Johannes Hedengård	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	
Gunilla Söderlind	Förtroendevald revisor	

Revisorssuppleanter

Mandat t.o.m ordinarie stämma
Susanne Robertsson

Valberedning

Mandat t.o.m ordinarie stämma
Charlotte Nelin
Fredric Engelke
Pierre Donatella

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.

Ordförande:

Under 2022 har vi haft 7 protokollförda styrelsemöten, dessutom 1 konstituerande möte. Årsstämman ägde rum 16/5. Vi har också arrangerat två arbetsdagar under året, med god uppslutning från medlemmarna. Efter all digital kontakt under pandemin har det varit upplyftande att kunna verka i fysiska möten. Med höga energipriser och aviserade prishöjningar på diverse tjänster beslutade styrelsen att höja avgiften med 10% fr.o.m. 1/1 2023.

Fastighetsgruppen

Under året har fastighetsgruppen haft ett flertal möten där åtgärder av fastighetens skötsel och underhåll planerats.

- Ett större arbete som genomförts är renovering av en del av fasaden på parksidan.
- Vi har haft besiktning av taket som befunnits vara bra. I ett av hörnen till radhusen har grunden grävts fram för att kunna tätas.
- Plåtar har satts upp i hängrännor för att förhindra vatten att rinna över vid stora skyfall.
- Kring ljusinsläppen till källaren har plåtar satts upp för att hindra översvämningar i källaren.
- I förlängningen av bergvärmeinstallationen har det arbetats fram ett övervakningssystem av ventilation och värme i huset.

Fastighetsgruppen har för 2023 för avsikt att få fram en ny Underhållsplan samt att se över vissa avtal, framför allt för hissar och trädgård.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 87 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 87 personer.

Föreningens årsavgift höjdes med 1% 2022-01-01.

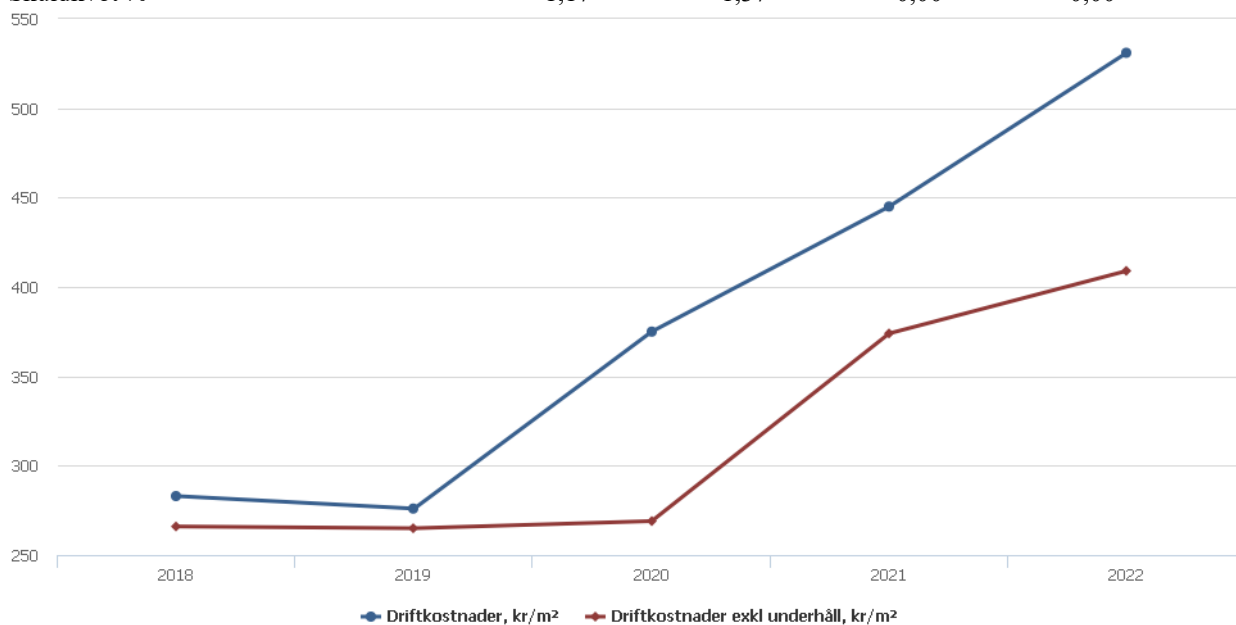
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 411 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 069	2 026	2 007	1 989	1 965
Resultat efter finansiella poster	-2 064	-1 822	-1 347	-801	-839
Resultat exklusive avskrivningar	-545	-303	33	580	532
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 241	-999	-663	140	92
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	140	140	140	89	89
Balansomslutning	203 579	205 757	204 739	205 902	206 696
Soliditet %	98	98	100	100	100
Likviditet %	211	334	580	779	696
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	411	407	403	399	395
Driftkostnader, kr/m ²	531	445	375	276	276
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	409	374	269	265	266
Underhållsfond, kr/m ²	702	684	615	581	504
Lån, kr/m ²	541	591	0	0	0
Skuldkvot %	1,17	1,37	0,00	0,00	0,00



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	173 320 000	36 710 000	3 398 426	-9 302 265	-1 821 884
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 821 884	1 821 884
Reservering underhållsfond			695 850	-695 850	
Ianspråktagande av underhållsfond			-606 259	606 259	
Årets resultat					-2 064 015
Vid årets slut	173 320 000	36 710 000	3 488 017	-11 213 740	-2 064 015

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-11 124 149
Årets resultat	-2 064 015
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-695 850
Årets ianspråktagande av underhållsfond	606 259
Summa	-13 277 755

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 13 277 755
--	---------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 069 938	2 026 752
Övriga rörelseintäkter	Not 3	229 373	126 039
Summa rörelseintäkter		2 299 311	2 152 791
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 638 176	-2 211 152
Övriga externa kostnader	Not 5	-190 643	-179 733
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 518 517	-1 518 517
Summa rörelsekostnader		-4 347 335	-3 909 401
Rörelseresultat		-2 048 024	-1 756 610
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	12 449	4 932
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-28 440	-70 205
Summa finansiella poster		-15 991	-65 273
Resultat efter finansiella poster		-2 064 015	-1 821 884
Årets resultat		-2 064 015	-1 821 884

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	197 419 731	198 787 023
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	3 242 331	3 393 555
Summa materiella anläggningstillgångar		200 662 062	202 180 579
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	1 016 671	1 016 671
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 016 671	1 016 671
Summa anläggningstillgångar		201 678 733	203 197 250
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	230	157
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	145 840	134 732
Summa kortfristiga fordringar		146 070	134 889
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 755 062	2 425 408
Summa kassa och bank		1 755 062	2 425 408
Summa omsättningstillgångar		1 901 131	2 560 298
Summa tillgångar		203 579 865	205 757 548

Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	210 030 000	210 030 000	
Fond för yttre underhåll	3 488 017	3 398 426	
Summa bundet eget kapital	213 518 017	213 428 426	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-11 213 740	-9 302 265	
Årets resultat	-2 064 015	-1 821 884	
Summa fritt eget kapital	-13 277 755	-11 124 149	
Summa eget kapital	200 240 262	202 304 277	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	2 437 500	2 687 500
Summa långfristiga skulder		2 437 500	2 687 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	250 000	250 000
Leverantörsskulder		117 615	188 447
Skatteskulder		169 746	124 358
Övriga skulder		77	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	364 664	202 966
Summa kortfristiga skulder		902 102	765 771
Summa eget kapital och skulder		203 579 865	205 757 548

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Progressiv	tom 2013
Byggnader	Linjär	120
Installationer	Linjär	5-25

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 044 992	2 024 712
Hyra, laddstolpar	14 178	2 040
Elavgifter	10 768	0
Summa nettoomsättning	2 069 938	2 026 752

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Bredband Avgifter	101 232	101 232
Övriga ersättningar	7 240	8 786
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-4
Övriga rörelseintäkter	340	10 840
Återbäring Länsförsäkringar	6 078	5 185
Försäkringsersättningar	114 489	0
Summa övriga rörelseintäkter	229 373	126 039

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Underhåll	-606 259	-353 644
Reparationer	-635 644	-508 515
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-86 583	-83 163
Försäkringspremier	-56 352	-53 841
Kabel- och digital-TV	-170 185	-165 331
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-31 583
Serviceavtal	-90 673	-119 675
Obligatoriska besiktningar	-82 739	-5 885
Övriga utgifter, köpta tjänster	-13 885	-17 106
Snö- och halkbekämpning	-48 569	-39 550
Ersättningar till hyresgäster	-2 500	-6 000
Förbrukningsinventarier	-26 046	-17 024
Vatten	-65 951	-93 527
Fastighetsel	-454 383	-115 786
Uppvärmning	-17 384	-401 389
Sophantering och återvinning	-65 741	-45 674
Förvaltningsarvode drift	-215 283	-153 459
Summa driftskostnader	-2 638 176	-2 211 152

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Fritidsmedel	-5 000	0
Förvaltningsarvode administration	-151 144	-108 768
Lokalkostnader	-1 250	0
IT-kostnader	-1 402	-11 978
Arvode, yrkesrevisorer	-19 375	-22 500
Övriga förvaltningskostnader	-2 243	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 970	-8 789
Konsultarvoden	0	-24 608
Bankkostnader	-2 260	-1 590
Övriga externa kostnader	0	-1 500
Summa övriga externa kostnader	-190 643	-179 733

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

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 357 826	-1 357 826
Avskrivning Markanläggningar	-9 467	-9 467
Avskrivning Installationer	-151 224	-151 224
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 518 517	-1 518 517

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	12 376	4 918
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	14
Övriga ränteintäkter	73	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12 449	4 932

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-27 945	-7 200
Övriga räntekostnader	0	-881
Övriga finansiella kostnader	-495	-62 124
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-28 440	-70 205

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	157 847 284	157 847 284
Mark	52 000 000	52 000 000
Markanläggning	189 334	189 334
	210 036 618	210 036 618
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	210 036 618	210 036 618
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-11 221 194	-9 863 368
Markanläggning	-28 400	-18 933
	-11 249 594	-9 882 302
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 357 826	-1 357 826
Årets avskrivning markanläggningar	-9 467	-9 467
	-1 367 293	-1 367 293
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-12 616 887	-11 249 594
Restvärde enligt plan vid årets slut	197 419 731	198 787 023
Varav		
Byggnader	145 268 264	146 626 089
Mark	52 000 000	52 000 000
Markanläggningar	151 467	160 934
Taxeringsvärden		
Bostäder	157 000 000	131 000 000
Totalt taxeringsvärde	157 000 000	131 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>114 000 000</i>	<i>87 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>43 000 000</i>	<i>44 000 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Installationer	3 596 198	63 989
	3 596 198	63 989
Årets anskaffningar		
Installationer	0	3 532 209
	0	3 532 209
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 596 198	3 596 198
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-202 643	-51 419
	-202 643	-51 419
Årets avskrivningar		
Installationer	-151 224	-151 224
	-151 224	-151 224
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-353 867	-202 643
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 242 331	3 393 555
Varav		
Installationer	3 242 331	3 393 555

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Nordea Stratega	1 016 671	1 016 671
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	1 016 671	1 016 671

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	230	157
Summa övriga fordringar	230	157

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	62 734	55 296
Förutbetalt förvaltningsarvode	37 786	37 713
Förutbetald kabel-tv-avgift, Bredband	45 320	41 724
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	145 840	134 732

Not 14 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	1 596 837	2 185 818
Transaktionskonto	158 225	239 591
Summa kassa och bank	1 755 062	2 425 408

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	2 687 500	2 937 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-250 000	-250 000
Långfristig skuld vid årets slut	2 437 500	2 687 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,96%	2026-09-16	2 937 500,00	0,00	250 000,00	2 687 500,00
Summa			2 937 500,00	0,00	250 000,00	2 687 500,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 250 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 000 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 1 437 500 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	645	0
Upplupna driftskostnader	57 589	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	3 895
Upplupna elkostnader	131 801	13 465
Upplupna vattenavgifter	0	8 000
Upplupna värmekostnader	8 692	0
Upplupna kostnader för renhållning	0	4 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	540
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	165 937	173 066
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	364 664	202 966

Not 17 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	3 000 000	3 000 000

Not 18 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Birgitta Thoresson

Junli Shu

Camilla Witt

Anders Lindblad

Vår revisionsberättelse har lämnats:

KMPG

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Gunnilla Söderlind
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, 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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

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 Renströmska Villan

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Renströmska Villan 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

