

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

Brf Jaktlaget
Org nr: 716407-4234

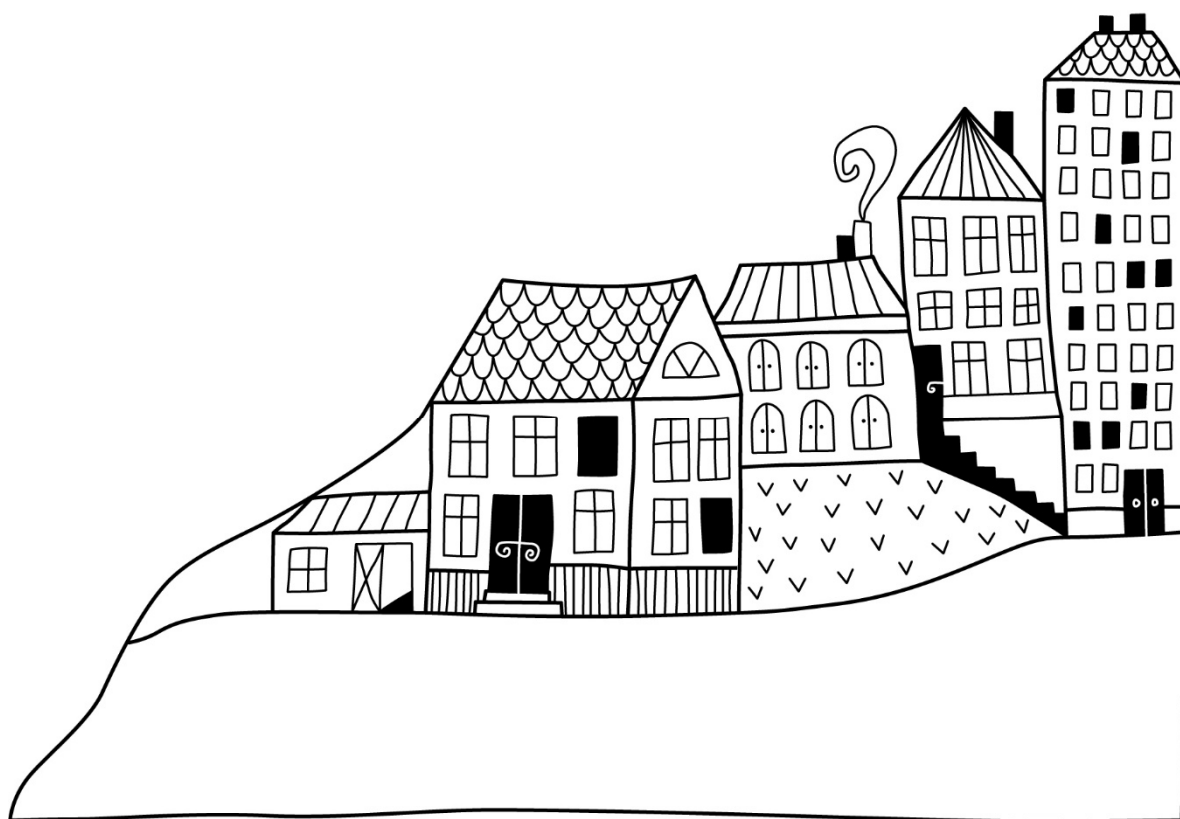


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	111

Bilagor

Att bo I Brf
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Jaktlaget får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 Lunds Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-10-20. Föreningen har beslutat om nya stadgar under 2018.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på grund av ökande kostnader för förvaltningsarvode drift, Räntekostnaderna har minskat, på grund av en extraamortering. Föreningen är nu lånefri. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 726% till 544%.

I resultatet ingår avskrivningar med 242 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 543 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hubertus 2 i Lunds Kommun. Fastighetens adresser är Jägaregatan 4 - 148 i Lund.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning:

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
10	44	14	68

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Styrelsen har beslutat att ändra redovisningsprincip från K3 till K2. Denna årsredovisning är därför anpassad till K2. Verksamhetsåret 2017 är jämförbart med 2018 verksamhetsår. Bytet har inte inneburit någon väsentlig påverkan på föreningens rapporter.

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 200 944 kr och planerat underhåll för 56 250 kr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2018 och visar på ett underhållsbehov på 2 079 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 2 079 tkr (375 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 57 kr/m². Underhållsplanen har uppdaterats under 2018 för att föreningen ska kunna följa den under verksamhetsåret 2018. Därav skiljer sig den genomsnittliga kostnaden mot avsättningen för verksamhetsåret 2018.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	56 250 kr

Planerat underhåll kommande år

Föreningen har fattat beslut om att byta samtliga fönster vilket kommer utföras under 2019.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Inger Grubelic	Ordförande	2019
Ingemar D Kristiansen	Ledamot	2020
Marie Borgström	Ledamot	2020
Karl Strandberg	Ledamot	2019
Mohanad Shinishil	Ledamot	2019
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan Söderlund	Suppleant	2019
Fredrik Hast	Suppleant	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Håkan Ekstrand, Yrev AB	Auktoriserad revisor	2019
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Johan Gabrielsson	2019	
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Stefan Larsson	2019	
Ola Persson	2019	

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 85 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 85 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2017.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2019-01-01.

Årsavgifterna 2018 uppgår i genomsnitt till 602 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 407	3 250	3 250	3 250	3 210
Resultat efter finansiella poster	301	122	50	397	336
Soliditet %	95	94	89	89	87
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	602	595	581	581	568

Jämförelsetalen tidigare än 2017 kan avvika på grund av att dessa är redovisade enligt k3,s regelverk.

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 inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

	Bundet		Fritt		
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 382 200	1 155 100	2 895 355	3 970 288	122 448
Disposition enl. årsstämmobeslut				122 448	-122 448
Reservering underhållsfond			320 000	-320 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-56 250	56 250	
Årets resultat					301 297
Vid årets slut	3 382 200	1 155 100	3 159 105	3 828 986	301 297

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	4 092 736
Årets resultat	301 297
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-320 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	56 250
Summa	4 130 283

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **4 130 283**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 407 237	3 364 780
Övriga rörelseintäkter	Not 3	42 237	29 290
Summa rörelseintäkter		3 449 474	3 394 070
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 516 968	-2 741 980
Övriga externa kostnader	Not 5	-281 883	-167 075
Personalkostnader	Not 6	-108 770	-107 551
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-241 917	-241 917
Summa rörelsekostnader		-3 149 538	-3 258 523
Rörelseresultat		299 936	135 547
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 398	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 725	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-4 762	-13 101
Summa finansiella poster		1 361	-13 099
Resultat efter finansiella poster		301 297	122 448
Årets resultat		301 297	122 448

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	9 053 617	9 295 534
Summa materiella anläggningstillgångar		9 053 617	9 295 534
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		9 055 617	9 297 534
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	12 512	4 735
Övriga fordringar	Not 14	13 807	5 312
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	68 134	19 409
Summa kortfristiga fordringar		94 453	29 456
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 251 148	2 903 407
Summa kassa och bank		3 251 148	2 903 407
Summa omsättningstillgångar		3 345 601	2 932 863
Summa tillgångar		12 401 218	12 230 397

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	4 497 000	4 497 000	
Fond för yttre underhåll	3 159 105	2 895 355	
Summa bundet eget kapital	7 656 105	7 392 355	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	3 828 986	3 970 288	
Årets resultat	301 297	122 448	
Summa fritt eget kapital	4 130 283	4 092 736	
Summa eget kapital	11 786 388	11 485 091	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	0	341 194
Summa långfristiga skulder		0	341 194
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	0	170 596
Leverantörsskulder	Not 18	269 050	0
Skatteskulder	Not 19	1 321	0
Övriga skulder	Not 20	3 653	3 653
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	340 806	229 863
Summa kortfristiga skulder		614 830	404 112
Summa eget kapital och skulder		12 401 218	12 230 397

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	81

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 334 649	3 299 592
Hyror, bostäder	61 188	53 688
Hyror, lokaler	0	4 800
Hyror, p-platser	12 600	9 600
Hyror, övriga	0	1 200
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-2 900
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 200	-1 200
Summa nettoomsättning	3 407 237	3 364 780

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kabel-tv-avgifter	21 909	0
Övriga ersättningar	455	1 000
Fakturerade kostnader	180	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-4
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	0	28 294
Övriga rörelseintäkter	19 693	0
Summa övriga rörelseintäkter	42 237	29 290

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-56 250	-626 930
Reparationer	-200 944	-357 917
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-90 916	-89 420
Försäkringspremier	-59 576	-38 477
Kabel- och digital-TV	-69 914	-85 427
Obligatoriska besiktningar	-25 625	0
Snö- och halkbekämpning	-19 323	0
Förbrukningsinventarier	-54 347	-3 220
Vatten	-149 610	-148 986
Fastighetsel	-170 835	-152 792
Uppvärmning	-875 368	-879 452
Sophantering och återvinning	-120 294	-132 847
Förvaltningsarvode drift	-623 968	-226 512
Summa driftkostnader	-2 516 968	-2 741 980

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-94 306	-72 008
Lokalkostnader	-663	0
Övriga förvaltningskostnader	-48 235	-25 394
Kreditupplysningar	-1 210	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 503	0
Kontorsmateriel	-4 319	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-3 352	0
Medlems- och föreningsavgifter	0	-6 070
Bankkostnader	0	-3 217
Övriga externa kostnader	-127 295	-60 386
Summa övriga externa kostnader	-281 883	-167 075

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Styrelsearvoden	-79 980	-80 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 600	-5 200
Pensionskostnader	-200	-206
Sociala kostnader	-23 990	-22 145
Summa personalkostnader	-108 770	-107 551

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

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-241 917	-241 917
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-241 917	-241 917

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	3 398	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 398	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	21	0
Övriga ränteintäkter	2 704	2
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 725	2

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-4 660	-9 051
Övriga räntekostnader	-77	-4 050
Övriga finansiella kostnader	-25	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-4 762	-13 101

Not 11 Byggnader och mark

Föreningen har under året ändrat redovisningsprincip från K2 till K3. Därav frångås komponentansatsen för avskrivning byggnad.

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	16 500 000	16 500 000
	16 500 000	16 500 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	16 500 000	16 500 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 204 466	-6 962 549
	- 7 204 466	- 6 962 549
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-241 917	-241 917
	- 241 917	- 241 917
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 7 446 383	- 7 204 466
Restvärde enligt plan vid årets slut	9 053 617	9 295 534
Varav		
Byggnader	9 053 617	9 295 534

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Andra långfristiga fordringar	2 000	2 000
Summa andra långfristiga fordringar	2 000	2 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	12 512	4 735
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	12 512	4 735

Not 14 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	3 319	175
Skattekonto	10 108	5 137
Andra kortfristiga fordringar	380	0
Summa övriga fordringar	13 807	5 312

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalt förvaltningsarvode	23 594	0
Förutbetald renhållning	8 629	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	31 793	19 409
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 118	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	68 134	19 409

Taxeringsvärden

Bostäder	64 000 000	64 000 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

64 000 000	64 000 000
-------------------	-------------------

<i>varav byggnader</i>	<i>42 000 000</i>	<i>42 000 000</i>
------------------------	-------------------	-------------------

<i>varav mark</i>	<i>22 000 000</i>	<i>22 000 000</i>
-------------------	-------------------	-------------------

Not 16 Kassa och bank

2018-12-31	2017-12-31
-------------------	-------------------

Handkassa	251	4 443
-----------	-----	-------

Bankmedel	2 002 704	0
-----------	-----------	---

Transaktionskonto	1 246 698	2 898 964
-------------------	-----------	-----------

Summa kassa och bank

3 249 653	2 903 407
------------------	------------------

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

2018-12-31	2017-12-31
-------------------	-------------------

Inteckningslån	0	511 790
----------------	---	---------

Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-170 596
--	---	----------

Långfristig skuld vid årets slut

0	341 194
----------	----------------

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
HANDELSBANKEN	1,49 %	2018-12-07	511 790,00	0,00	511 790,00	0,00
Summa			511 790,00	0,00	511 790,00	0,00

*Senast kända räntesatser.

Not 18 Leverantörskulder

2018-12-31	2017-12-31
-------------------	-------------------

Leverantörskulder	269 050	0
-------------------	---------	---

Summa leverantörskulder

269 050	0
----------------	----------

Not 19 Skatteskulder	2018-12-31	2017-12-31
Skatteskulder	1 321	0
Summa skatteskulder	1 321	0
Not 20 Övriga skulder	2018-12-31	2017-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	3 653	3 653
Summa övriga skulder	3 653	3 653
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	0	487
Upplupna elkostnader	17 720	14 656
Upplupna värmekostnader	121 900	116 057
Upplupna kostnader för renhållning	8 326	8 562
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	85 905
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	192 860	4 196
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	340 806	229 863
Not Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckning	13 151 000	13 151 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Inger Grubelic

Ingemar D Kristiansen

Marie Borgström

Karl Strandberg

Mohanad Shinishil

Min revisionsberättelse har lämnats

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor Yrev AB

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en 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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 Jaktlaget

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Jaktlaget 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

