

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Vigen i Riksten
Org nr: 7696277370





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Vigen i Riksten 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-03-06. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-05-23 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-02

Föreningen har sitt säte i Botkyrka kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 161% till 7%. Kommande verksamhetsår har föreningen ett (1) lån som villkorsändras, det klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 161% till 135%.

Årets resultat är -680 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 793 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 113 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger Fastigheten Botkyrka Hangaren 4 i Botkyrka Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 46 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2016. Fastigheternas adress är Eklundshovsvägen 29 A - B och 31 i Botkyrka.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	2 rum och kök	3 rum och kök	4 rum och kök	Summa
3	22	19	2	44

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Carport	21
P-platser	28

Total tomtarea	3 965 m ²
Total bostadsarea	2 983 m ²

Årets taxeringsvärde	77 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	55 600 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Vattenfall	El
Södertörns Fjärrvärme	Fjärrvärme
Botkyrka Kommun	Vatten
SRV Återvinning	Sophämtning

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 67 tkr och planerat underhåll för 31 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningen har beställt en underhållsplan och den är under upprättande. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 404 tkr (67kr/m²) i enlighet med ekonomisk plan.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll under året.

Beskrivning	Belopp
Ventilationsåtgärder	31 250

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jörgen Lagerhäll	Ordförande	2024
Fredrik Åsbrink	Sekreterare	2023
Åsa Ben Fdhila	Vice ordförande	2024
Fredrik Thorn Landström	Ledamot	2023
Birger Sjöberg	Ledamot	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredrik Thorn Landström	2023
Fredrik Åsbrink	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG, Benjamin Henriksson	Auktoriserad revisor	2023

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.



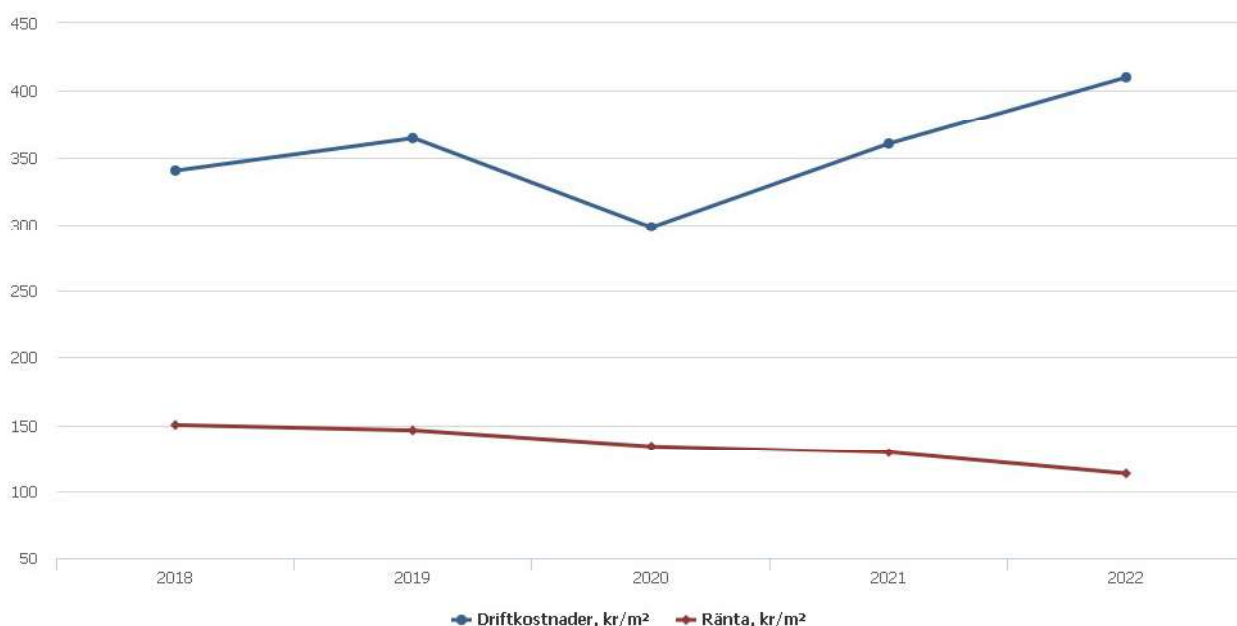
Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 66 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 63 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.). Vid räkenskapsårets utgång var samtligabostadsrätter placerade.

Årsavgiften ändrades senast 2022-01-01 då den höjdes med 2 %. Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 607 kr/m²/år. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10% fr.o.m. 2023-01-01. Höjningen beror främst på den generella inflationen.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 199	2 181	2 142	2 149	2 116
Resultat efter finansiella poster	-680	-486	-302	-534	-444
Resultat exklusive avskrivningar	113	307	492	259	349
Balansomslutning	103 033	103 916	104 919	105 406	105 935
Soliditet %	67	67	66	66	67
Likviditet %	7	161	8	216	213
Driftkostnader, kr/m ²	410	360	298	364	340
Ränta, kr/m ²	113	129	134	146	150
Lån, kr/m ²	11 353	11 451	11 671	11 709	11 717



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 i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	72 160 000	1 000 000	-3 413 408	-486 187
Disposition enl. årsstämmobeslut			-486 187	486 187
Reservering underhållsfond		404 000	-404 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-31 250	31 250	
Årets resultat				-680 243
Vid årets slut	72 160 000	1 372 750	-4 272 345	-680 243

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 899 595
Årets resultat	-680 243
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-404 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	31 250
Summa	-4 952 588

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 4 952 588**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 198 692	2 180 767
Övriga rörelseintäkter	Not 3	26 256	18 382
Summa rörelseintäkter		2 224 948	2 199 149
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 222 671	-1 074 044
Övriga externa kostnader	Not 5	-467 157	-361 717
Personalkostnader	Not 6	-91 641	-70 614
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-793 438	-793 438
Summa rörelsekostnader		-2 574 907	-2 299 814
Rörelseresultat		-349 959	-100 665
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 033	43
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-336 317	-385 566
Summa finansiella poster		-330 284	-385 523
Resultat efter finansiella poster		-680 243	-486 187
Årets resultat		-680 243	-486 187



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	101 849 913	102 643 351
Summa materiella anläggningstillgångar		101 849 913	102 643 351
Summa anläggningstillgångar		101 849 913	102 643 351
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		655	18
Övriga fordringar		271	3 634
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	101 878	98 707
Summa kortfristiga fordringar		102 804	102 359
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 080 198	1 173 605
Summa kassa och bank		1 080 198	1 173 605
Summa omsättningstillgångar		1 183 003	1 275 964
Summa tillgångar		103 032 915	103 919 315



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		72 160 000	72 160 000
Fond för yttre underhåll		1 372 750	1 000 000
Summa bundet eget kapital		73 532 750	73 160 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 272 345	-3 413 408
Årets resultat		-680 243	-486 187
Summa fritt eget kapital		-4 952 588	-3 899 595
Summa eget kapital		68 580 162	69 260 405
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	17 493 697	33 867 207
Summa långfristiga skulder		17 493 697	33 867 207
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	16 373 510	292 000
Leverantörsskulder		71 546	34 601
Övriga skulder		-2	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	514 002	465 101
Summa kortfristiga skulder		16 959 056	791 703
Summa eget kapital och skulder		103 032 915	103 919 315



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

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	1 812 132	1 776 792
Hyror, p-platser	243 400	243 430
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 606	-2 956
Elavgifter	147 766	163 501
Summa nettoomsättning	2 198 692	2 180 767

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	25 792	11 879
Övriga rörelseintäkter	464	6 503
Summa övriga rörelseintäkter	26 256	18 382

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-31 250	0
Reparationer	-66 579	-59 881
Försäkringspremier	-65 024	-64 622
Kabel- och digital-TV	-124 229	-132 292
Serviceavtal	-40 586	-30 834
Obligatoriska besiktningar	-2 826	-56 225
Snö- och halkbekämpning	-75 038	-18 050
Förbrukningsmaterial	-3 219	-1 326
Vatten	-107 017	-99 716
Fastighetsel	-419 485	-293 452
Uppvärmning	-231 413	-251 693
Sophantering och återvinning	-56 004	-65 953
Summa driftskostnader	-1 222 671	-1 074 044

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-324 686	-312 000
IT-kostnader	-941	0
Arvode, yrkesrevisorer	-44 750	-14 750
Övriga försäljningskostnader	-3 928	-825
Övriga förvaltningskostnader	-4 712	-8 277
Kreditupplysningar	-81	-54
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-29 169	-11 879
Telefon och porto	0	-744
Bankkostnader	-2 640	-2 795
Övriga externa kostnader	-56 250	-10 394
Summa övriga externa kostnader	-467 157	-361 717

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-71 000	-55 000
Sociala kostnader	-20 641	-15 614
Summa personalkostnader	-91 641	-70 614

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-793 438	-793 438
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-793 438	-793 438



Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	6 031	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2	43
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 033	43

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-335 883	-385 305
Övriga räntekostnader	-434	-261
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-336 317	-385 566

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	95 212 540	95 212 540
Mark	11 398 000	11 398 000
	106 610 540	106 610 540
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	106 610 540	106 610 540
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 967 189	-3 173 752
	-3 967 189	-3 173 752
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-793 438	-793 438
	-793 438	-793 438
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 760 627	-3 967 190
Restvärde enligt plan vid årets slut	101 849 913	102 643 350
Varav		
Byggnader	90 451 913	91 245 350
Mark	11 398 000	11 398 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	63 000 000	55 600 000
Totalt taxeringsvärde	77 000 000	55 600 000
<i>varav byggnader</i>	<i>63 000 000</i>	<i>46 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>14 000 000</i>	<i>9 600 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalt förvaltningsarvode	81 172	78 000
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 707	20 707
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	101 878	98 707

Not 12 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto	1 080 198	1 173 605
Summa kassa och bank	1 080 198	1 173 605

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	33 867 207	34 159 207
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-292 000	-292 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-16 081 510	0
Långfristig skuld vid årets slut	17 493 697	33 867 207

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,83%	2023-10-25	16 273 510,00	0,00	96 000,00	16 177 510,00
SWEDBANK	1,02%	2024-04-25	1 452 000,00	0,00	96 000,00	1 356 000,00
SWEDBANK	1,14%	2026-09-25	16 433 697,00	0,00	100 000,00	16 333 697,00
Summa			34 159 207,00	0,00	292 000,00	33 867 207,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 292 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen ska även omsätta ett lån under nästa år varpå det klassificeras som kortfristig skuld.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	22 308	17 281
Upplupna räntekostnader	57 352	98 356
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 052	0
Upplupna elkostnader	108 377	58 773
Upplupna värmekostnader	40 379	33 904
Upplupna kostnader för renhållning	0	744
Upplupna revisionsarvoden	25 000	4 000
Upplupna styrelsearvoden	71 000	55 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	9 475
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 736	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	182 797	187 568
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	514 002	465 101



Not 15 Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	35 000 000	35 000 000

Not 16 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 17 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

Jörgen Lagerhäll

Fredrik Åsbrink

Åsa Ben Fdhila

Birger Sjöberg

Fredrik Thorn Landström

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557491662787





Dokument

<p>231626 Årsredovisning 2022 exkl bilagor Huvuddokument 16 sidor Startades 2023-04-27 06:42:44 CEST (+0200) av Alva Larsson (AL) Färdigställt 2023-04-27 12:14:01 CEST (+0200)</p>	<p>231626 Bilagor Bilaga 1 5 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Alva Larsson (AL)</p>
---	---

Initierare

<p>Alva Larsson (AL) Riksbyggen alva.larsson@riksbyggen.se</p>
--

Signerande parter

<p>Jörgen Lagerhäll (JL) jorgen.lagerhall@gmail.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jörgen Lagerhäll" Signerade 2023-04-27 08:23:02 CEST (+0200)</p>	<p>Fredrik Åsbrink (FÅ) asbrink.fredrik@gmail.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FREDRIK ÅSBRINK" Signerade 2023-04-27 09:21:31 CEST (+0200)</p>
<p>Åsa Ben Fdhila (ÅBF) asawistedt68@outlook.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åsa Christina Wistedt Ben Fdhila" Signerade 2023-04-27 08:56:39 CEST (+0200)</p>	<p>Birger Sjöberg (BS) bigge0736507576@telia.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BIRGER SJÖBERG" Signerade 2023-04-27 09:58:28 CEST (+0200)</p>
<p>Fredrik Thorn Landström (FTL) fredrik.landstrom87@gmail.com</p>	<p>Benjamin Henriksson (BH) Benjamin.Henriksson@kpmg.se</p>



Verifikat

Transaktion 09222115557491662787



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Fredrik Thomas Thorn Landström"
Signerade 2023-04-27 06:52:30 CEST (+0200)*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BENJAMIN HENRIKSSON"
Signerade 2023-04-27 12:14:01 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



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, 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 skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

BRF Viggen i Riksten

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Viggen i Riksten 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

