

Årsredovisning för

Brf Stålet

797000-0134

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Stålet, 797000-0134 får härmed avge årsredovisning för 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Kamreraren 1-14, Gjutaren 2-7 och Grindvakten 2-11 i Luleå Kommun. På fastigheterna finns 30 byggnader och 120 lägenheter uppförda. På fastigheterna har under 1947-55 uppförts byggnader med adress Läraregatan 20-27, Långgatan 40-42, Ringgatan 40-53, Storstigen 19-23 och Yrkesgatan 44-56. Föreningen har sitt säte i Luleå Kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m ²
Bostäder	120	7 200
Garageplatser	54	

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten

Gjorda underhåll och investeringar

2014 Rörinstallationer	2018 Energioptimering
2014 Fjärrvärmeanslutning	2019 Armaturbyte
2015 Rörinstallationer	2020 Trapphusrenovering samt markarbeten kring garage
2016 Målning och fasadrenovering	2021 Dränering Långgatan 40, samt påbörjat målning och panelbyte på flera av husen
2018 Relining	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Dränering Långgatan 40
- Påbörjat målning och panelbyten på flertalet hus

De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder:

- Fortsättning målning och panelbyten på flera hus
- Fortsättning av markarbeten (bl.a. asfaltering)
- Planering av en samlingslokal

Planerade åtgärder ska finansieras med egna och lånade medel.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 200kr/ bostadsrätt/månad from 2020-07-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2022 och beslutat att höja årsavgifterna med 150 kr/bostadsrätt/månad samt garage med 50 kr/mån from 2022-07-01. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 700 kr/m² bostadslägenhetsyta år 2021.

Årets avsättning till underhållsfond 237 800 kr överensstämmer med budget.

U

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Joel Domeij	ordförande
Jan Bäckström	vice ordförande
Susanne Hjelte	ledamot
Ted Edvin Sjöberg	ledamot
Jonas Lindström	ledamot, sekreterare

Suppleanter
Malte Forsström
Linda Köhler
Marit Hansén
Mikael Persson

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för ledamot Joel Domeij.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Joel Domeij, Jan Bäckström, och Jonas Lindström , två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Ulf Sundbom, vald av föreningen samt utsedd revisor från KPMG.

Valberedning

Valberedning har varit Hans Manderstedt (sammankallande) samt Urban Nilsson och Siv Andersson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-26. Stämman hölls utomhus på grund av den rådande situationen med Covid-19 pandemin. Vid stämman deltog 24 medlemmar.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Telenor
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Luleå Energi

Medlemsinformation

Under året har 13 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 140 (135) medlemmar.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	5 480	5 314	5 223	5 194	5 199
Resultat efter fin.poster i tkr	147	-514	-262	720	670
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	700	680	660	660	660
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	566	537	489	409	-
Låneskuld, kr/m2 totalyta	3 100	3 141	2 842	2 879	-
Genomsnittlig ränta lån i %	0,9	1	1,2	1,6	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	134	101	145	165	-
Soliditet i %*	9,1	8,5	9,8	11	8,4
Sparande, kr/m2 totalyta**	144	139	104	171	-

* Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

** Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

Vissa jämförelsetal år 2017 saknas och full jämförbarhet är inte möjlig.

År 2020 skiljer sig beräkningen av nyckeltalen något från tidigare år på grund av att det tidigare år räknats med en lokalyta om 864 kvm i den totala ytan. Föreningen har i dagsläget inga lokaler, det som tidigare utgjorde denna yta var garage.

År 2020 och 2021 har endast yta för bostäder räknas med i totalytan.

Nedan följer omräknade nyckeltal för år 2019, baserat på samma totalyta som i beräkningen för nyckeltalen 2020 (7200 kvm).

- Driftskostnad, kr/m2 totalyta: 548 kr (489 kr)
- Låneskuld, kr/m2 totalyta: 3183 kr (2842 kr)
- Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta: 163 kr (145 kr)
- Sparande, kr/m2 totalyta**: 117 kr (104 kr)

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 22 318 531 kr. Under året har föreningen amorterat 300 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 74 år.

W

Förändring i eget kapital

	<i>Reservfond</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	186 000	728 740	1 806 046	-514 409
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2021-05-26			-514 409	514 409
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-	-	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		237 800	-237 800	
Årets resultat				146 741
Vid årets slut	186 000	966 540	1 053 837	146 741

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	<i>Belopp</i>
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	1 053 837
Årets resultat	146 741
Totalt att disponera	1 200 578

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **1 200 578**

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

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 479 551	5 314 232
Övriga rörelseintäkter	3	1 942	56
		<u>5 481 493</u>	<u>5 314 288</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-4 078 326	-3 866 289
Underhåll	5	-	-681 669
Övriga externa kostnader	6	-48 302	-56 243
Personalkostnader	7	-118 411	-131 281
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-890 202	-832 632
		<u>-5 135 241</u>	<u>-5 568 114</u>
Rörelseresultat		346 252	-253 826
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	272	1 179
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-199 783	-261 762
		<u>-199 511</u>	<u>-260 583</u>
Resultat efter finansiella poster		146 741	-514 409
Resultat före skatt		146 741	-514 409
Årets resultat	11	146 741	-514 409

6

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12,20	23 371 131	24 028 458
Pågående nyanläggningar och förskott	13	1 142 881	-
		<u>24 514 012</u>	<u>24 028 458</u>
Summa anläggningstillgångar		24 514 012	24 028 458
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	53
Avräkning HSB Norr ek för		824 130	1 576 290
Övriga fordringar	14	32 436	28 132
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	312 499	274 157
		<u>1 169 065</u>	<u>1 878 632</u>
<i>Kassa och bank</i>		98 668	98 665
Summa omsättningstillgångar		1 267 733	1 977 297
SUMMA TILLGÅNGAR		25 781 745	26 005 755

U

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Reservfond		186 000	186 000
Yttre underhållsfond	16	966 540	728 740
		<u>1 152 540</u>	<u>914 740</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 053 837	1 806 046
Årets resultat		146 741	-514 409
		<u>1 200 578</u>	<u>1 291 637</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		<u>2 353 118</u>	<u>2 206 377</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17,20	17 681 031	17 918 531
		<u>17 681 031</u>	<u>17 918 531</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	4 637 500	4 700 000
Leverantörsskulder		290 940	425 952
Aktuell skatteskuld		13 523	21 833
Övriga skulder		1 680	1 545
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	803 953	731 517
		<u>5 747 596</u>	<u>5 880 847</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>25 781 745</u>	<u>26 005 755</u>



Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader och markanläggningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 2,5% på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en ändring av redovisningsprinciper gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäkteredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 459 kr/lgh för 2021, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

U

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Avgifter	5 040 000	4 896 000
Hysesintäkter	223 131	230 550
Intäkter el*	188 923	163 697
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	27 593	24 081
	<u>5 479 647</u>	<u>5 314 328</u>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-96	-96
	<u>5 479 551</u>	<u>5 314 232</u>

*Fr.o.m. 2020-01-01 började föreningen ta ut moms på individuellt mått och debiterad el. Föreningen har minskat debiteringen för el med motsvarande momspåslag.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	1 942	56
	<u>1 942</u>	<u>56</u>

Not 4 Drift

	2021	2020
Fastighetsskötsel	397 379	463 344
Snöröjning och halkbekämpning	75 362	114 188
Reparationer	272 216	88 159
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	511 925	490 787
Uppvärmning	969 710	856 288
Vatten	453 537	440 966
Renhållning	213 081	203 629
Förvaltningskostnader	529 955	512 964
Försäkring	156 448	129 211
Fastighetsskatt/avgift	188 440	184 840
Kommunikation och media		
Datakommunikation	182 113	381 913
Kabel-TV	128 160	
	<u>4 078 326</u>	<u>3 866 289</u>

Not 5 Periodisk underhåll

	2021	2020
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	-	64 312
Utfört underhåll installationer	-	72 218
Utfört underhåll huskropp utvändigt	-	90 631
Utfört underhåll mark	-	454 508
	<u>-</u>	<u>681 669</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Lokalhyra, förbrukningsmtrl	28 153	23 126
Telefon och porto mm	2 000	3 600
Kundförluster	60	15
Risikkostnader, bankkostnader, konsultarvoden mm	1 821	20 602
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	8 480	1 400
Förenings och medlemsaktivitet, sponsring	7 788	7 500
	<u>48 302</u>	<u>56 243</u>

W

Not 7 Personalkostnader

	2021	2020
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	92 000	99 395
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 000	1 000
Pensionskostnader	-	1 121
Försäkring/medlemskap	450	450
Övriga personalkostnader	130	4 432
Sociala kostnader	24 831	24 883
	<u>118 411</u>	<u>131 281</u>

Medelantal anställda - föreningen har ingen anställd personal

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021	2020
Byggnader	884 335	826 772
Markanläggningar	5 867	5 860
	<u>890 202</u>	<u>832 632</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter transaktionskonto	3	889
Övriga ränteintäkter	269	290
	<u>272</u>	<u>1 179</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	199 688	252 687
Övriga finansiella kostnader	95	9 075
	<u>199 783</u>	<u>261 762</u>

Not 11 Årets resultat

	2021	2020
Årets resultat	146 741	-514 409
Reservering till yttre underhållsfond	-237 800	-237 800
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-	681 669
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>-91 059</u>	<u>-70 540</u>

Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

U

Not 12 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	34 712 124	29 065 407
-Årets anskaffningar	232 876	5 646 717
-Årets utrangeringar	-	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	34 945 000	34 712 124
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-10 784 766	-9 952 134
-Årets utrangering	-	-
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-890 203	-832 632
Summa ackumulerade avskrivningar	-11 674 969	-10 784 766
 Bokfört värde byggnader	23 270 031	23 927 358
Bokfört värde mark	101 100	101 100
Summa bokfört värde byggnader och mark	23 371 131	24 028 458
 Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1947):	50 789 000	50 789 000
Taxeringsvärde mark:	27 547 000	27 547 000

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	-	3 897 303
Renovering trapphus - aktiverat 2020	-	-3 897 303
Pågående målning och panelbyte flertalet hus, samt asfaltering	1 142 881	-
Redovisat värde vid årets slut	1 142 881	-

Not 14 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	6 000	-
Skattekonto	26 436	28 132
	32 436	28 132

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	309 007	271 021
Momsfordran	3 492	3 136
	312 499	274 157

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
Fondbehållning vid årets början	728 740	1 172 609
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	237 800	237 800
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-	-681 669
Fondbehållning vid årets slut	966 540	728 740

u

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
SEB	2025-04-28	0,7	4 400 000	4 450 000
SEB	2024-04-28	0,96	4 400 000	4 450 000
SEB	2023-04-28	0,89	4 287 500	4 337 500
SEB	2023-12-28	0,5	4 843 531	4 943 531
SEB	2022-04-28	1,29	4 387 500	4 437 500
Totala skulder på bokslutsdagen			22 318 531	22 618 531
Nästa års amortering			-300 000	-300 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 200 000	-1 200 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			20 818 531	21 118 531
Totala skulder på bokslutsdagen			22 318 531	22 618 531
Avgår kortfristig del			-4 637 500	-4 700 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			17 681 031	17 918 531

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	300 000	300 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	4 337 500	4 400 000
	4 637 500	4 700 000

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Räntor	14 115	18 293
Förutbetalda avgifter/hyror	467 146	449 651
Revisionsarvode	15 000	23 000
El	57 553	52 284
Fjärrvärme	144 161	110 884
Snöröjning	25 987	23 438
Övrigt	79 991	53 967
	803 953	731 517

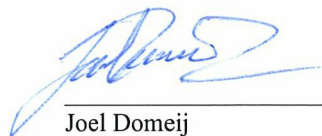
Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	26 076 000	26 076 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	26 076 000	26 076 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>




Underskrifter

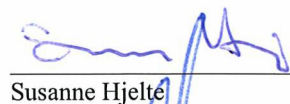
Luleå 2022-05-16



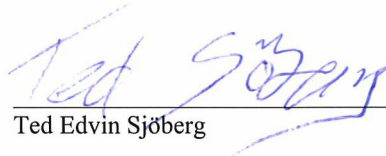
Joel Domeij



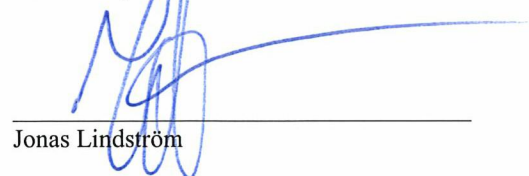
Jan Bäckström



Susanne Hjelte



Ted Edvin Sjöberg



Jonas Lindström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-05-17



Ulf Sundbom

Av föreningen vald revisor



Monika Lindgren

Auktoriserad revisor, KPMG AB

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, likaså viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

Balansräkningen

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

Noter

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

Personalkostnader

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

Långfristiga skulder

I huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringar för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

Yttre underhållsfond

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

Inre underhållsfond

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Revisionsberättelse

Revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.