

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Bostadsrättsföreningen Baltic
Org. nr: 746000-1600





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Baltic får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1948-03-31. Nuvarande stadgar registrerades 2020-08-10.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 17% till 13%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 368% till 252%.

I resultatet ingår avskrivningar med 105 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -122 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Falster 3 i Malmö kommun. På fastigheten finns en byggnad med 18 lägenheter samt en uthyrningslokal. Byggnaden är uppförd 1948. Fastighetens adress är Roskildevägen 41 A-C i Malmö.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	3
3 rum och kök	12
4 rum och kök	3

Total tomtarea 1 402 m²

Total bostadsarea 1 324 m²

Total lokalarea 30 m²



Årets taxeringsvärde	28 093 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	28 093 000 kr

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Triennium Syd AB (f.d. Severins)	Fastighetsskötsel
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV

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 15 tkr och planerat underhåll för 233 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i mars 2023. För de närmaste 9 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 3 795 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 422 tkr (319 kr/m²). Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 417 tkr (315 kr/m²).



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte tappvattenledningar	1996
Byte fastighetsel	1999
Trapphusmålning	1999
Byte elledningar lägenheter	2002
Takrenovering	2006
OVK	2014
Renovering av tvättstugor	2011-2012
Fönsterbyte	2012
Målning stuprör/hänggrännor	2013
Lagning entrétrappor	2013
Byte av fjärrvärmecentral	2016
Fasadrenovering	2017
Relining	2018
Relining	2019
Huskropp utvändigt (tätning balkonger)	2020
Markytor	2020
Gemensamma utrymmen, ny avfuktare	2020
OVK	2020
Målning golv i torkrum	2021
Ny LED-belysning källare	2021
Markytor	2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer Porttelefon/passagesystem	233 049

Planerat underhåll

	År
Tegelfasad, målning trapphus m.m. enl. aktivitetsplanering	2024



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lovisa Herrstedt	Ordförande	2024
Helen Lyberg	Sekreterare	2025
Ariane Ekman	Ledamot	2024
Erika Persson	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jimmy Andersson	Suppleant	2024
Cristina Abejon	Suppleant	2025
Mirjam Särnbratt	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Borevision Alexandra Ong	Extern revisor	2024
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Borevision Mohammed Daabas	2024	
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Sigurd Wallin	2024	
Henrik Nord	2024	

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.

Upplysning vid förlust

Resultatet för 2023 innebär förlust. Förlusten beror främst på höga underhållskostnader och ökade räntekostnader. Föreningens framtida ekonomiska åtaganden har stärkts genom höjda avgifter med 15 % från och med 2024-01-01 samt att möjligheten att ta upp lån för kommande underhåll är god.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 27 personer.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer.
Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 29 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 20%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 15% från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 959 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3st.)

Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.



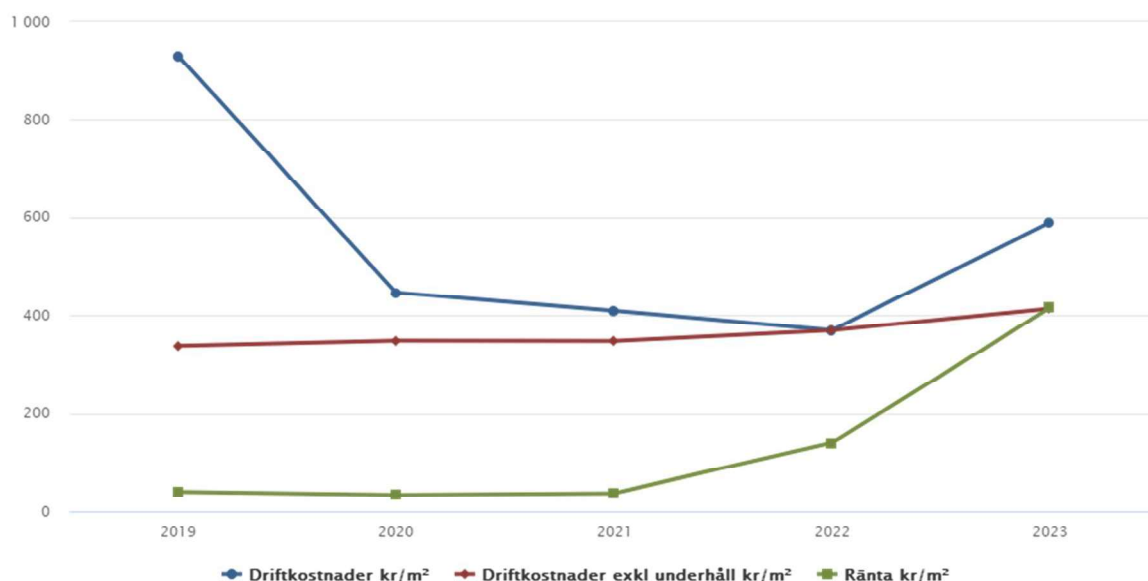
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 229	1 024	923	906	884
Resultat efter finansiella poster	-228	188	158	128	-561
Årets resultat	-228	188	158	128	-561
Resultat exkl. avskrivningar	-122	293	264	234	-448
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	-539	-24	-53	-97	-925
Balansomslutning	15 252	15 505	15 603	3 083	3 046
Soliditet %	-1	0	-1	-9	-13
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	252	368	587	269	214
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	13	17	9	39	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	97	98	97	97	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	959	807	725	710	694
Driftkostnader kr/kvm	576	370	409	446	930
Energikostnad kr/kvm**	216	191	180	166	169
Underhållsfond kr/kvm	694	570	331	183	0
Sparande kr/kvm	77	221	260	274	254
Ränta kr/kvm	406	140	37	33	40
Skuldsättning kr/kvm	11 081	11 469	11 590	2 414	2 484
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	11 333	11 469	11 590	2 414	2 484
Räntekänslighet %	11,8	14,2	16,0	3,4	3,6

*Ingår årsavgifter, uppvärmning, trappstädning och kabel-tv avgifter.

** I energikostnaden ingår vatten, värme och el.



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl. eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. I årsavgifter ingår inte värme och boende egna elförbrukning.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	21 625	755 103	-896 470	187 704
Disposition enl. årsstämmobeslut			187 704	-187 704
Reservering underhållsfond		417 000	-417 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-233 049	233 049	
Årets resultat				-227 906
Vid årets slut	21 625	939 054	-892 717	-227 906

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-708 766
Årets resultat	-227 906
Årets fondreservering enligt stadgarna	-417 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	233 049
Summa	-1 120 623

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-1 120 623**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 288 440	1 083 848
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 268	9 611
Summa rörelseintäkter		1 304 708	1 093 459
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-780 215	-489 428
Övriga externa kostnader	Not 5	-95 983	-98 382
Personalkostnader	Not 6	-40 026	-34 709
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-105 448	-105 448
Summa rörelsekostnader		-1 021 671	-727 967
Rörelseresultat		283 037	365 492
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	38 809	7 571
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-549 752	-185 359
Summa finansiella poster		-510 943	-177 788
Resultat efter finansiella poster		-227 906	187 704
Årets resultat		-227 906	187 704



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	14 104 369	14 209 817
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 104 369	14 209 817
Summa anläggningstillgångar		14 104 369	14 209 817
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	13 416	13 370
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	62 327	54 835
Summa kortfristiga fordringar		75 743	68 205
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 071 879	1 227 450
Summa kassa och bank		1 071 879	1 227 450
Summa omsättningstillgångar		1 147 622	1 295 655
Summa tillgångar		15 251 992	15 505 472



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 625	21 625
Fond för yttre underhåll		939 054	755 103
Summa bundet eget kapital		960 679	776 728
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-892 717	-896 470
Årets resultat		-227 906	187 704
Summa ansamlad förlust		-1 120 623	-708 766
Summa eget kapital		-159 944	67 962
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 675 750	7 932 000
Summa långfristiga skulder		6 675 750	7 932 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	8 328 500	7 252 750
Leverantörsskulder		144 719	42 816
Skatteskulder		2 845	1 963
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	260 122	207 980
Summa kortfristiga skulder		8 736 186	7 505 510
Summa eget kapital och skulder		15 251 992	15 505 472



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-227 906	187 704
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	105 448	105 448
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-122 458	293 153
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-7 539	-3 193
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	154 926	-124 927
Kassaflöde från den löpande verksamheten	24 929	165 032
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-180 500	-160 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-180 500	-160 750
Årets kassaflöde	-155 571	4 282
Likvidamedel vid årets början	1 227 450	1 223 168
Likvidamedel vid årets slut	1 071 879	1 227 450
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



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
Tillkommande utgifter	Linjär	10-50

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder*	989 292	824 436
Hyror, lokaler	6 000	6 000
Hyror, p-platser	12 600	9 800
Debiterade värmeavgifter	221 148	184 212
Kabel-tv-avgifter	39 960	39 960
Trappstädningsavgift	19 440	19 440
Summa nettoomsättning	1 288 440	1 083 848

*I årsavgifter ingår el i gemensamma utrymmen och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	6 333	5 531
Erhållna statliga bidrag	8 615	0
Övriga rörelseintäkter	1 320	4 080
Summa övriga rörelseintäkter	16 268	9 611

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-233 049	0
Reparationer	-14 624	-30 444
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-29 532	-28 272
Försäkringspremier	-20 401	-18 243
Kabel- och digital-TV	-64 619	-59 367
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 895	-1 454
Serviceavtal	-4 486	-4 484
Sotning	0	-4 196
Snö- och halkbekämpning	-4 155	-1 723
Förbrukningsinventarier	-4 424	-1 732
Vatten	-57 926	-46 512
Fastighetsel	-58 413	-47 000
Uppvärmning	-176 390	-159 589
Sophantering och återvinning	-20 850	-16 423
Förvaltningsarvode drift	-89 451	-69 989
Summa driftskostnader	-780 215	-489 428



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-74 100	-70 252
IT-kostnader	-110	0
Arvode, yrkesrevisorer	-11 000	-10 375
Övriga förvaltningskostnader	-4 109	-3 243
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 158	-6 038
Representation	-491	0
Bankkostnader	-2 015	-7 475
Övriga externa kostnader	0	-1 000
Summa övriga externa kostnader	-95 983	-98 382

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-30 000	-26 500
Övriga personalkostnader	-600	0
Sociala kostnader	-9 426	-8 209
Summa personalkostnader	-40 026	-34 709

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-105 448	-105 448
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-105 448	-105 448

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	38 545	7 524
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	6	33
Övriga ränteintäkter	258	14
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	38 809	7 571

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-549 752	-185 359
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-549 752	-185 359



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	450 000	450 000
Mark	12 024 935	12 024 935
Tillkommande utgifter	4 130 532	4 130 532
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	16 605 467	16 605 467
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-450 000	-450 000
Tillkommande utgifter	-1 945 649	-1 840 201
	-2 395 649	-2 290 201
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-105 448	-105 448
	-105 448	-105 448
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 501 097	-2 395 649
Restvärde enligt plan vid årets slut	14 104 370	14 209 818
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	12 024 935	12 024 935
Tillkommande utgifter	2 079 435	2 184 883
Taxeringsvärden		
Bostäder	28 000 000	28 000 000
Lokaler	93 000	93 000
Totalt taxeringsvärde	28 093 000	28 093 000
<i>varav byggnader</i>	<i>14 829 000</i>	<i>14 829 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 264 000</i>	<i>13 264 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	156 435	156 435
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	156 435	156 435
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-156 435	-156 435
	-156 435	-156 435
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-156 435	-156 435
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-156 435	-156 435
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	13 416	13 370
Summa övriga fordringar	13 416	13 370

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	24 429	20 401
Förutbetalt förvaltningsarvode	19 175	17 563
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 766	16 123
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 210	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	747	748
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	62 327	54 835

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	539 410	23 720
Transaktionskonto	532 469	1 203 730
Summa kassa och bank	1 071 879	1 227 450

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	15 004 250	15 184 750
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 259 500	-7 153 750
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-69 000	-99 000
Långfristig skuld vid årets slut	6 675 750	7 932 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK		2023-09-25	340 000,00	-330 000,00	10 000,00	0,00
SWEDBANK	1,40%	2023-09-28	6 813 750,00	-6 762 000,00	51 750,00	0,00
SWEDBANK	4,587%	2024-03-28	0,00	330 000,00	2 500,00	327 500,00
SWEDBANK	3,76%	2024-10-25	6 831 000,00	0,00	69 000,00	6 762 000,00
SWEDBANK	1,40%	2024-12-20	1 200 000,00	0,00	30 000,00	1 170 000,00
SWEDBANK	4,33%	2026-08-25	0,00	6 762 000,00	17 250,00	6 744 750,00
Summa			15 184 750,00	0,00	180 500,00	15 004 250,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 69 000 kr. Av upptaget kortfristig lån så kommer föreningen att faktiskt amortera ytterligare 109 000 kr samt omförhandla tre lån på 8 259 500 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 6 675 750 kr till betalning/omförhandling om 3 år efter balansdagen och ingen skuld kvarstår senare än 5 år efter bokslutsdagen.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	9 426	0
Upplupna räntekostnader	26 002	61 665
Upplupna elkostnader	5 024	4 826
Upplupna vattenavgifter	14 969	0
Upplupna värmekostnader	26 165	24 253
Upplupna kostnader för renhållning*	35 194	15 000
Upplupna styrelsearvoden	30 000	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	113 342	102 236
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	260 122	207 980

*Ingår kostnader per 2021, 20 tkr och 2022, 15 tkr.

Not Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	15 397 500	15 397 500



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

Digitalt signerad.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk underskrift

Lovisa Herrstedt

Helen Lyberg

Ariane Ekman

Erika Persson

Min revisionsberättelse har lämnats

Malmö, den dag som framgår av elektronisk underskrift

Alexandra Ong
Extern Revisor
Borevision





Verification

Transaction 09222115557513329585

Document

Årsredovisning 2023 FF 208645 för signering
Main document
22 pages
Initiated on 2024-03-20 16:07:08 CET (+0100) by Annie Friberg (AF)
Finalised on 2024-03-26 11:48:30 CET (+0100)

Initiator

Annie Friberg (AF)
Riksbyggen
annie.friberg@riksbyggen.se

Signatories

Ariane Ekman (AE)
Baltic 2023
ariane.ekman@icloud.com



The name returned by Swedish BankID was "ARIANE EKMAN"
Signed 2024-03-21 13:36:28 CET (+0100)

Erika Persson (EP)
Baltic 2023
eurika.persson@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Erika Annika Katrin Persson"
Signed 2024-03-26 09:05:19 CET (+0100)

Helen Lyberg (HL)
Baltic 2023
uh.lyberg@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Helen Elisabeth Lyberg"
Signed 2024-03-24 15:52:21 CET (+0100)

Lovisa Herrstedt (LH)
Baltic 2023
lovisa@bjarred.com



The name returned by Swedish BankID was "Sofia Lovisa Herrstedt"
Signed 2024-03-22 20:18:59 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557513329585

Alexandra Ong (AO)

ID number 199608025541

alexandra.ong@borevision.se



The name returned by Swedish BankID was

"ALEXANDRA ONG"

Signed 2024-03-26 11:48:30 CET (+0100)

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Baltic, org.nr. 746000-1600

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Baltic för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Baltic för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Verification

Transaction 09222115557513330732

Document

Digital Revisionsberättelse - Brf Baltic

Main document

2 pages

Initiated on 2024-03-20 16:12:40 CET (+0100) by Annie Friberg (AF)

Finalised on 2024-03-26 11:48:14 CET (+0100)

Initiator

Annie Friberg (AF)

Riksbyggen

annie.friberg@riksbyggen.se

Signatories

Alexandra Ong (AO)

alexandra.ong@borevision.se



The name returned by Swedish BankID was "ALEXANDRA ONG"

Signed 2024-03-26 11:48:14 CET (+0100)

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



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

[illegible]

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

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

