
Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Geväret
Org nr: 778000-4946



KALLELSE OCH DAGORDNING

ÅRSSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Geväret

Tid: **Torsdagen den 18 April 2024 kl. 19.00**

Lokal: **Föreningslokalen, Källhagsgatan 2**

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av auktoriserad revisor och föreningsrevisorer samt revisorssuppleanter på 1 år.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor, samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
Hänskjuten fråga: Fråga om antagande av nya stadgar (andra beslutet)
- t) Stämmans avslutande.

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång.

Medlemsvinst

BRF Geväret är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 9 100 kronor i återbäring samt 4 290 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

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

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

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

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.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år bland annat på grund av högre underhålls- och räntekostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 102% till 85%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 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 585 % till 348 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 722 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 256 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Geväret i Västerås kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 143 lägenheter uppförda samt två miljöbodar och en parkeringsanläggning. Byggnaderna är uppförda 1945. Fastighetens adress är Furugatan 1 A-G, 3 A-E och Källhagsgatan 1 A-L. Från och med 2005-11-01 arrenderar föreningen mark av Västerås Stad för upplåtelse av ytterligare 10 parkeringsplatser.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i RB Försäkring (Folksam).

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Tillägget reglerar medlemmarnas underhållsansvar enligt föreningens stadgar och ersätter dennes egen bekostade inredning.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	Summa
71	62	10	143

Dessutom tillkommer

Lokaler	P-platser
19	84

TC

Total tomtarea	14 147 m ²
Total bostadsarea	6 921 m ²
Total lokalarea	586 m ²
Årets taxeringsvärde	65 540 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	65 540 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västerås. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Arrende	Västerås Stad
Bredband	Bahnhof
Kabel-TV	Tele2

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 326 tkr och planerat underhåll för 2 710 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

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

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 4 079 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 589 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 3 440 tkr (497 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen lägre än den genomsnittliga kostnaden.

π

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder; kalla golv i lgh	150 489
Gemensamma utrymmen; belysning i källarkorridorer	488 679
Installationer; byte cirkulationspump	108 083
Huskropp utvändigt; takbyte	1 317 681
Markytor; lekplats o grillplats	644 733

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Leif Jonsson	Ordförande	2025
Marie Wallin Eriksson	Sekreterare	2025
Tina Jansson	Vice ordförande	2024
Ove Sundlin	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Beatriz Flores Avalos	Suppleant	2024
Elisabeth Gustafsson	Suppleant	2024
Francesca Piper	Suppleant	2024
Inga-Lena Olsson	Suppleant	2025
Johanna Franzén	Suppleant	2024
Monica Lindgren	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Theodor Lönnman	Revisor BoRevision AB	2024
Ingela Lagerkvist	Förtroendevald revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Beatriz Flores Avalos	2024
Francesca Piper	2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

TL

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 161 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 163 personer.

Föreningens värmeavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat höja årsavgiften med 10 % och värmeavgiften med 5 % från 2024-01-01. Även lokaler, p-platser och garage höjs från 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 751 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

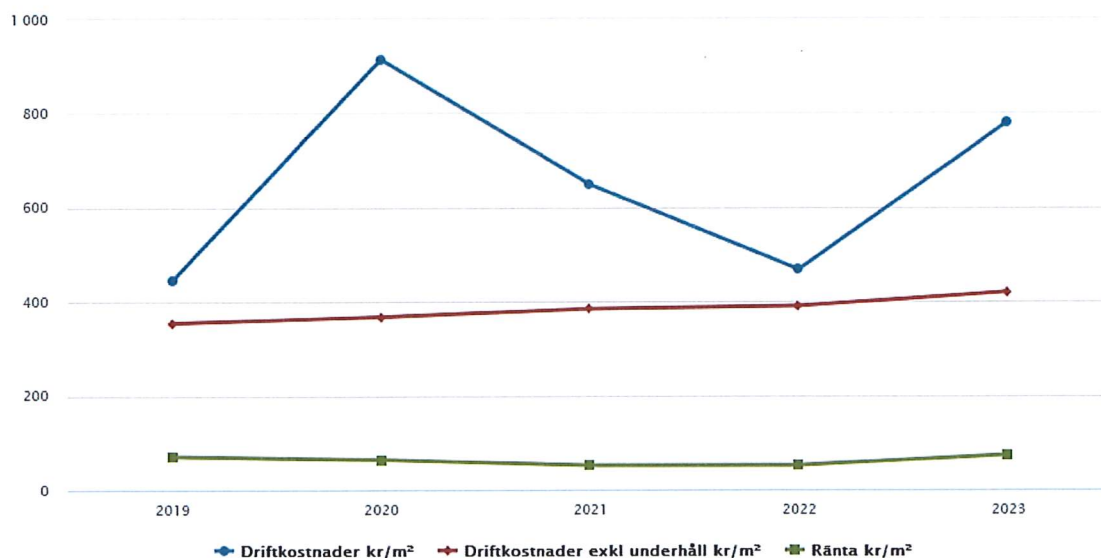
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 21st.)

TL

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	7 214	7 093	6 843	6 294	6 137
Rörelsens intäkter	7 458	6 870	6 867	6 351	6 194
Resultat efter finansiella poster	-466	1 533	101	-2 837	466
Årets resultat	-466	1 533	101	-2 837	466
Resultat exkl avskrivningar	256	2 227	795	-2 143	1 160
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-3 184	-661	-2 088	-4 870	-1 421
Balansomslutning	35 044	35 243	33 979	34 220	37 569
Årets kassaflöde	-2 519	2 075	269	-2 736	1 212
Soliditet %	23	24	21	20	26
Likviditet %	348	585	480	448	166
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	87	93	90	95	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	950	941	912	848	827
Driftkostnader kr/kvm	762	456	633	891	434
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	409	381	375	359	346
Energikostnad kr/kvm	185	175	178	163	167
Underhållsfond kr/kvm	1 653	1 558	1 259	1 142	1 320
Reservering till underhållsfond kr/kvm	447	375	375	359	346
Sparande kr/kvm	385	365	361	254	239
Ränta kr/kvm	72	51	51	62	69
Skuldsättning kr/kvm	3 243	3 283	3 320	3 361	3 401
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 510	3 553	3 594	3 638	3 681
Räntekänslighet %	3,7	3,8	3,9	4,3	4,5



TL

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.

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.

Upplysning vid förlust:

Årets förlust beror till största delen på höga underhålls- och räntekostnader. Föreningen gör noga avvägningar vad gäller investeringar och underhåll för att kunna finansiera framtida ekonomiska åtaganden genom små årliga avgiftshöjningar.

TL

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	144 048	11 993 622	-5 160 127	1 532 556
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 532 556	-1 532 556
Reservering underhållsfond		3 440 000	-3 440 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 709 663	2 709 663	
Årets resultat				-465 859
Vid årets slut	144 048	12 723 959	-4 357 908	-465 859

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 627 571
Årets resultat	-465 859
Årets fondreservering enligt stadgarna	-3 440 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 709 663
Summa	-4 823 767

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 4 823 767

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

TL

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 214 323	7 092 529
Övriga rörelseintäkter	Not 3	566 350	100 490
Summa rörelseintäkter		7 780 672	7 193 018
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 852 432	-3 501 632
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 049 526	-963 154
Personalkostnader	Not 6	-245 382	-193 692
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-722 297	-694 345
Summa rörelsekostnader		-7 869 636	-5 352 822
Rörelseresultat		-88 964	1 840 196
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	4 290	20 592
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	172 372	61 888
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-553 557	-390 121
Summa finansiella poster		-376 895	-307 641
Resultat efter finansiella poster		-465 859	1 532 556
Årets resultat		-465 859	1 532 556

TL

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	23 962 125	24 656 469
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	2 091 778	0
Pågående ny- och ombyggnation	Not 13	607 749	0
Summa materiella anläggningstillgångar		26 661 652	24 656 469
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	214 500	214 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		214 500	214 500
Summa anläggningstillgångar		26 876 152	24 870 969
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	410 729	5 144
Övriga fordringar	Not 16	20 457	263 130
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	570 429	418 718
Summa kortfristiga fordringar		1 001 615	686 992
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	7 165 961	9 685 317
Summa kassa och bank		7 165 961	9 685 317
Summa omsättningstillgångar		8 167 576	10 372 309
Summa tillgångar		35 043 728	35 243 279

π

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	144 048	144 048	
Fond för yttre underhåll	12 723 959	11 993 622	
Summa bundet eget kapital	12 868 007	12 137 670	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-4 357 908	-5 160 127	
Årets resultat	-465 859	1 532 556	
Summa fritt eget kapital	-4 823 767	-3 627 571	
Summa eget kapital	8 044 240	8 510 100	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	17 431 601	16 543 360
Summa långfristiga skulder		17 431 601	16 543 360
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	7 527 092	8 718 869
Leverantörsskulder	Not 20	517 219	183 757
Skatteskulder	Not 21	12 263	12 263
Övriga skulder	Not 22	337 028	332 043
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 174 285	942 887
Summa kortfristiga skulder		9 567 887	10 189 819
Summa eget kapital och skulder		35 043 728	35 243 279

π

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-465 859	1 532 556
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	722 297	694 345
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	256 438	2 226 900
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-314 623	116 222
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	569 845	22 428
Kassaflöde från den löpande verksamheten	511 659	2 365 550
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-2 119 730	0
Investeringar i pågående byggnation	-607 749	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 727 479	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-303 536	-290 502
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-303 536	-290 502
Årets kassaflöde	-2 519 356	2 075 048
Likvidamedel vid årets början	9 685 317	7 610 269
Likvidamedel vid årets slut	7 165 961	9 685 317
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

TL

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
Fastighetsförbättring, byggnad	Linjär	71 år
Fönsterbeklädnad	Linjär	28 år
Standardförbättring ventilation	Linjär	18 år
Solceller	Linjär	20 år
Digitalt skalskydd	Linjär	15 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

TL

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	5 199 576	5 199 576
Årsavgifter, lokaler	206 664	193 140
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-28 782	-28 782
Hyror, lokaler	272 086	250 816
Hyror, garage	12 020	10 920
Hyror, p-platser	250 667	214 839
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-27 154	-33 778
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 975	-4 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-13 651	-7 430
Bränsleavgifter, bostäder	1 023 264	974 820
Kabel-tv Avgifter	322 608	322 608
Summa nettoomsättning	7 214 323	7 092 529

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	76 999	37 961
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-12
Erhållna skadestånd	62 500	0
Övriga rörelseintäkter	426 861	33 062
Försäkringsersättningar	0	29 479
Summa övriga rörelseintäkter	566 350	100 490

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-2 709 664	-579 853
Reparationer	-325 833	-364 254
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-208 800	-208 800
Försäkringspremier	-176 063	-156 945
Kabel- och digital-TV	-430 634	-412 833
Återbäring från Riksbyggen	9 100	12 400
Serviceavtal	-7 247	-3 066
Obligatoriska besiktningar	0	-12 500
Bevakningskostnader	-22 474	-14 591
Snö- och halkbekämpning	-218 618	-108 360
Förbrukningsinventarier	-45 267	-19 301
Vatten	-234 413	-211 467
Fastighetsel	-168 808	-155 904
Uppvärmning	-1 020 265	-981 262
Sophantering och återvinning	-239 467	-231 469
Förvaltningsarvode drift	-53 978	-53 425
Summa driftskostnader	-5 852 432	-3 501 632

TL

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-878 881	-840 304
Lokalkostnader	-8 164	-7 536
IT-kostnader	-9 174	-8 557
Arvode, yrkesrevisorer	-13 750	-11 625
Övriga förvaltningskostnader	-27 335	-26 808
Kreditupplysningar	-12 920	-9 641
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-44 153	-31 514
Kontorsmateriel	-16 086	-8 170
Telefon och porto	-2 520	-2 280
Medlems- och föreningsavgifter	-11 440	-11 440
Bankkostnader	-5 003	-3 319
Advokat och rättegångskostnader	-20 100	0
Övriga externa kostnader	0	-1 960
Summa övriga externa kostnader	-1 049 526	-963 154

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Lön till kollektivanställda	-28 000	0
Styrelsearvoden	-148 600	-106 500
Sammanträdesarvoden	-13 000	-12 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-13 640	-47 422
Sociala kostnader	-42 142	-27 270
Summa personalkostnader	-245 382	-193 692

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-694 345	-694 345
Avskrivning installationer	-27 952	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-722 297	-694 345

TL

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	4 290	20 592
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	4 290	20 592

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	30 399	19 854
Ränteintäkter från likviditetsplacering	139 944	41 346
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	306	419
Övriga ränteintäkter	1 723	269
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	172 372	61 888

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-553 557	-389 780
Övriga räntekostnader	0	-215
Övriga finansiella kostnader	0	-126
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-553 557	-390 121

TL

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	2 516 000	2 516 000
Mark	154 000	154 000
Bredband / LAN	401 500	401 500
Anslutningsavgifter	203 750	203 750
Standardförbättringar	38 854 981	38 854 981
Markanläggning	34 299	34 299
Standardförbättringar fönster	1 545 675	1 545 675
Standardförbättringar ventilation	1 022 438	1 022 438
	44 732 643	44 732 643
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	44 732 643	44 732 643
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 516 000	-2 516 000
Bredband /LAN	-401 500	-401 500
Anslutningsavgifter	-203 750	-203 750
Standardförbättringar	-15 791 535	-15 199 835
Standardförbättringar fönster	-566 748	-515 225
Standardförbättringar ventilation	-562 341	-511 220
Markanläggning	-34 299	-34 299
	-20 076 173	-19 381 829
Årets avskrivningar		
Standardförbättringar	-591 700	-591 700
Standardförbättringar fönster	-51 523	-51 523
Standardförbättringar ventilation	-51 122	-51 122
	-694 345	-694 345
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-20 770 518	-20 076 174
Restvärde enligt plan vid årets slut	23 962 125	24 656 470
Varav		
Standardförbättringar	22 471 745	23 063 446
Mark	154 000	154 000
Standardförbättringar fönster	927 405	978 927
Standardförbättringar ventilation	408 975	460 097

TL

Taxeringsvärden

Bostäder	63 800 000	63 800 000
Lokaler	1 740 000	1 740 000

Totalt taxeringsvärde	65 540 000	65 540 000
<i>varav byggnader</i>	<i>51 220 000</i>	<i>51 220 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>14 320 000</i>	<i>14 320 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

2023-12-31 2022-12-31

Vid årets början

Årets anskaffningar

Installationer	2 119 730	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 119 730	0

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Installationer	0	0
	0	0

Årets avskrivningar

Installationer	-27 952	0
	-27 952	0

Akkumulerade avskrivningar

Installationer	-27 952	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-27 952	0

Restvärde enligt plan vid årets slut	2 091 778	0
---------------------------------------------	------------------	----------

Varav

Installationer	2 091 778	0
----------------	-----------	---

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation

2023-12-31 2022-12-31

Årets tillkommande ej avslutade ny- och ombyggnation	607 749	0
	607 749	0

TL

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	214 500	214 500
Summa andra långfristiga fordringar	214 500	214 500

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-235	5 144
Kundfordringar	410 964	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	410 729	5 144

Not 16 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	20 457	263 130
Summa övriga fordringar	20 457	263 130

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	209 132	176 063
Förutbetalda driftkostnader	4 159	4 159
Förutbetalt förvaltningsarvode	217 187	210 076
Förutbetald kabel-tv-avgift	114 675	24 849
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 587	369
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 052	1 662
Förutbetalda hyreskostnader	1 638	1 541
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	570 429	418 718

Not 18 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	4 876 475	6 236 531
Transaktionskonto	2 289 486	3 448 786
Summa kassa och bank	7 165 961	9 685 317

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	24 958 693	25 262 229
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-303 536	-303 536
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 223 556	-8 415 333
Långfristig skuld vid årets slut	17 431 601	16 543 360

TL

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,91%	2024-04-25	3 006 114,00	0,00	33 308,00	2 972 806,00
SEB	0,91%	2024-09-28	4 299 750,00	0,00	49 000,00	4 250 750,00
STADSHYPOTEK	3,80%	2025-01-30	2 888 000,00	0,00	32 000,00	2 856 000,00
STADSHYPOTEK	3,96%	2025-09-01	1 918 952,00	0,00	40 000,00	1 878 952,00
STADSHYPOTEK	1,22%	2025-12-30	4 731 280,00	0,00	52 136,00	4 679 144,00
STADSHYPOTEK	3,73%	2026-03-30	5 527 333,00	0,00	65 412,00	5 461 921,00
STADSHYPOTEK	1,40%	2027-01-30	2 890 800,00	0,00	31 680,00	2 859 120,00
Summa			25 262 229,00	0,00	303 536,00	24 958 693,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns 2 lån med villkorsändringsdag under år 2024 (nästkommande räkenskapsår) som klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 303 536 kr på långfristiga lån varför den del av skulden betraktas som kortfristig. Av den långfristiga skulden förfaller 17 735 137 kr till betalning mellan två och fem år efter balansdagen.

Not 20 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	513 706	152 851
Ej reskontraförda leverantörsskulder	3 513	30 906
Summa leverantörsskulder	517 219	183 757

Not 21 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	12 263	12 263
Summa skatteskulder	12 263	12 263

Not 22 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	333 493	321 161
Clearing	3 535	10 882
Summa övriga skulder	337 028	332 043

TL

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	43 074	33 581
Upplupna räntekostnader	79 641	52 916
Upplupna driftskostnader	95 315	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	3 319
Upplupna elkostnader	16 741	15 884
Upplupna vattenavgifter	21 393	18 039
Upplupna värmekostnader	138 503	128 268
Upplupna kostnader för renhållning	2 681	0
Upplupna revisionsarvoden	14 500	14 000
Upplupna styrelsearvoden	172 296	134 324
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 724	1 718
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	578 417	540 838
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 174 285	942 887

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	46 519 000	46 519 000

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

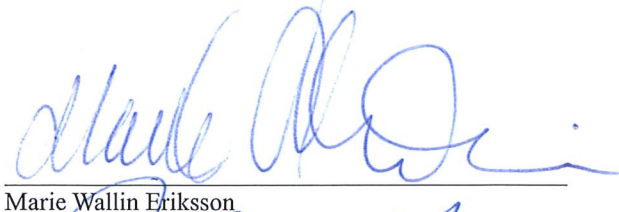
TL

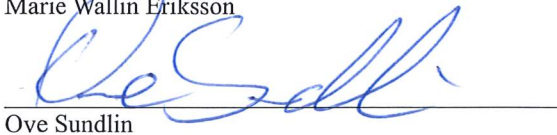
Styrelsens underskrifter

Västerås den 23/2 - 2024
Ort och datum


Leif Jonsson

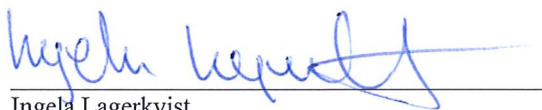

Tina Jansson


Marie Wallin Eriksson


Ove Sundlin

Min revisionsberättelse har lämnats 2024- **02-27**


Theodor Lönnman
BoRevision AB


Ingela Lagerkvist
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Geväret, org.nr. 778000-4946

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Geväret för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Ordinarie föreningsstämma utsåg Heléne Majjgren från BoRevision till revisor. Då hon avgått under året har revisionen i stället utförts av undertecknad revisor från BoRevision.

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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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. Risken 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

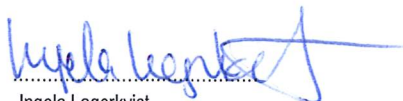
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 27/2-2024



Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

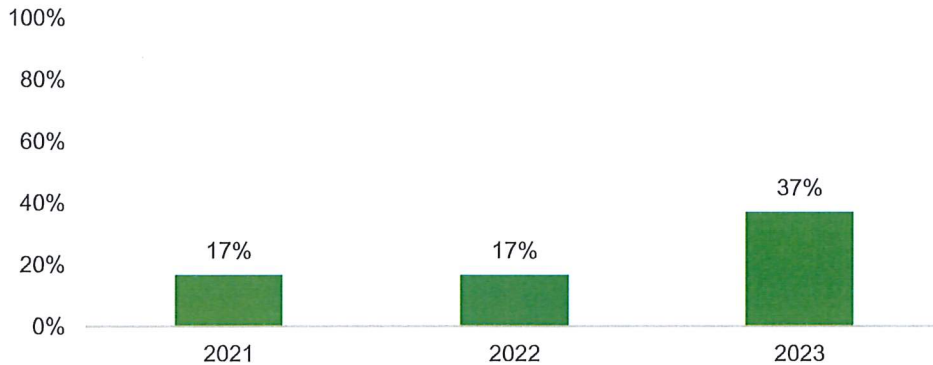


Ingela Lagerkvist
Av föreningen vald revisor

Hållbarhetsidéer

Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som BRF Geväret har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till:
<http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/>

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Totalt har föreningen genomfört 37% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 16%

Genomförda hållbarhetsidéer

✓ 2023

Energi

- ✓ Bytt ut gammal tvättutrustning
- ✓ Installerat solceller
- ✓ Minskat onödig energianvändning
 - Bytt ljuskällor inomhus
 - Jämnat ut temperaturskillnader
 - Kontrollerat termostatventilens funktion

Återbruk och återvinning

- ✓ Insamling av flaskor och burkar med pant
- Förbättrat källsorteringsrummet

Trygghet och trivsel

- ✓ Välkomnat nya medlemmar
- Bjudit in till integration

Inventering och utbildning

- ✓ Informerat boende om hållbarhet
- ✓ Utvecklat styrelsen
 - Utsett miljö- och energiansvarig
 - Inventerat ljuskällor
 - Kontrollerat temperaturen

Grön utemiljö

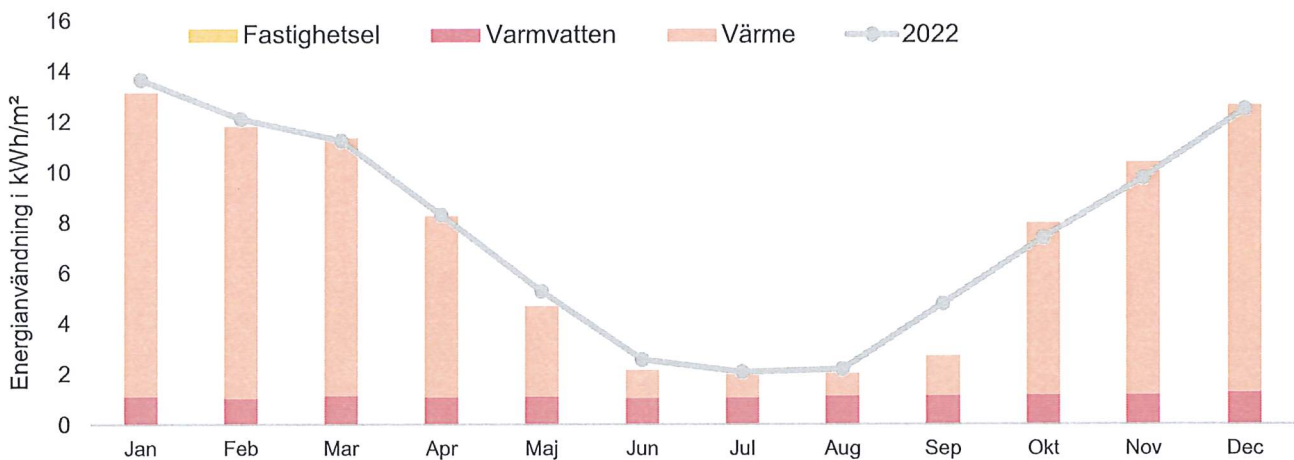
- ✓ Anlagt en äng
- ✓ Planterat träd
- ✓ Startat insektshotell
- ✓ Satt upp fågelholkar
- Växter som blommor hela säsongen

Energi

2023 var specifik energianvändning 89 kWh/m² varav fastighetsel stod för 0 kWh/m².

2022 var specifik energianvändning 92 kWh/m² varav fastighetsel stod för 0 kWh/m².

Specifik energianvändning per månad 2023

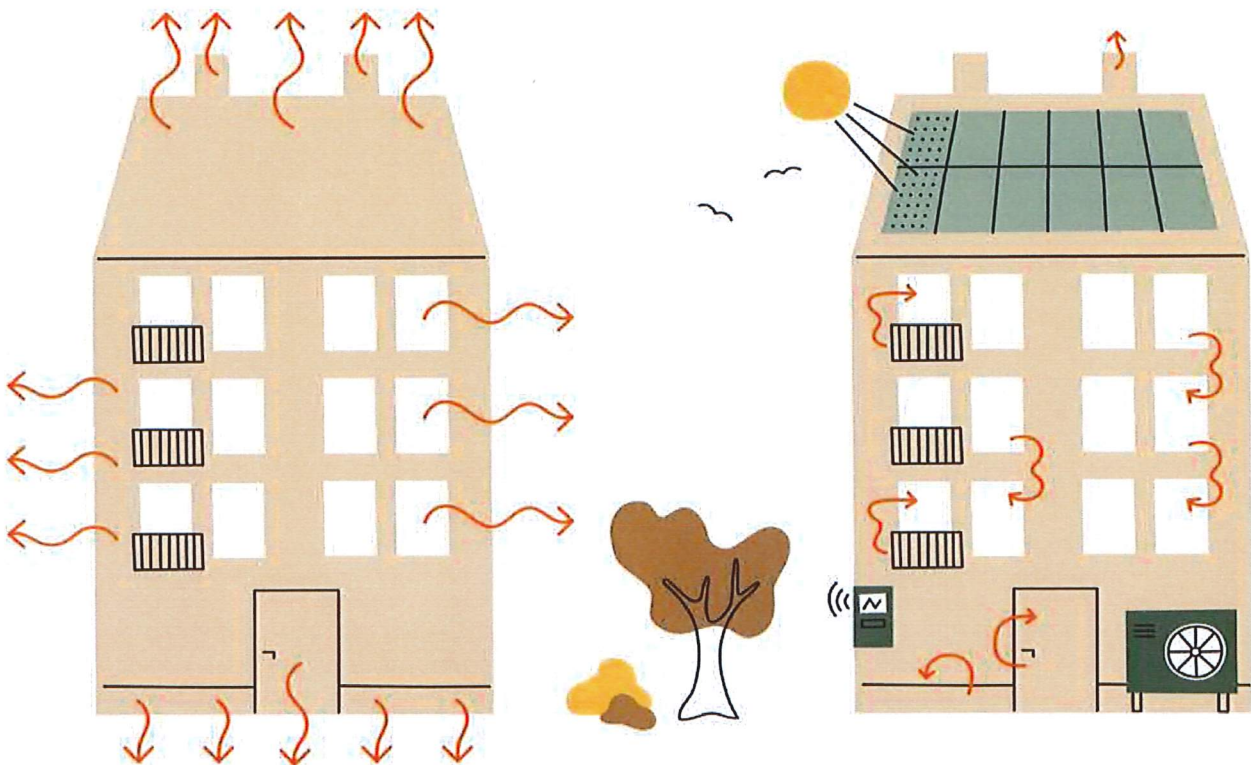


Vattenförbrukningen 2023 var 690 l/m² varav 240 l/m² värmdes till varmvatten vilket krävde 13 kWh/m².

Alla fastigheter har inte energimätning på varmvattenanvändning, vid dessa tillfällen används schabloner på 55 kWh/m² samt att 35% av kallvattnet användes till att värmas till varmvatten.

Föreningens totala area var 13 394 m² mätt enligt Boverkets definition på tempererad yta, Atemp, se även föreningens gällande energideklaration.

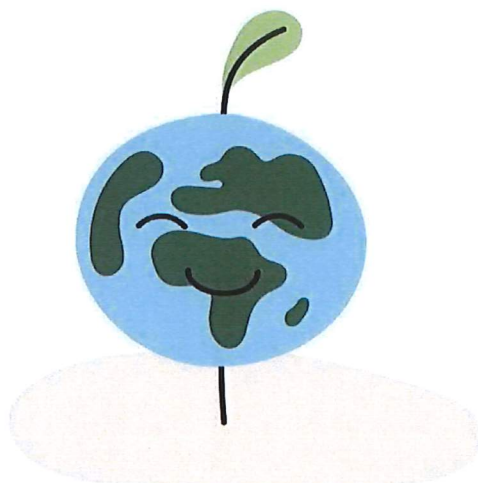
Föreningen har en solcellsanläggning som bidragit till att minska elförbrukningen från andra energikällor.



We Effect

We Effect bildades 1958 och är idag världens största kooperativa biståndsorganisation. We Effect har verksamhet i 20 länder och stöttar människor som lever i fattigdom i rätten till mat och ett värdigt boende. Tillsammans med sina medlemmar samlade Riksbyggen förra året in 2 412 859 kronor till We Effect. För mer information om We Effect se:

<https://weeffect.se/>



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 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 planliga 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 Geväret

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Geväret 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

