

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Boklok Östra Lugnet
Org nr: 769619-7149



Tänk på att spara din årsredovisning. Du kan behöva den i kontakt med din bank eller vid försäljning.



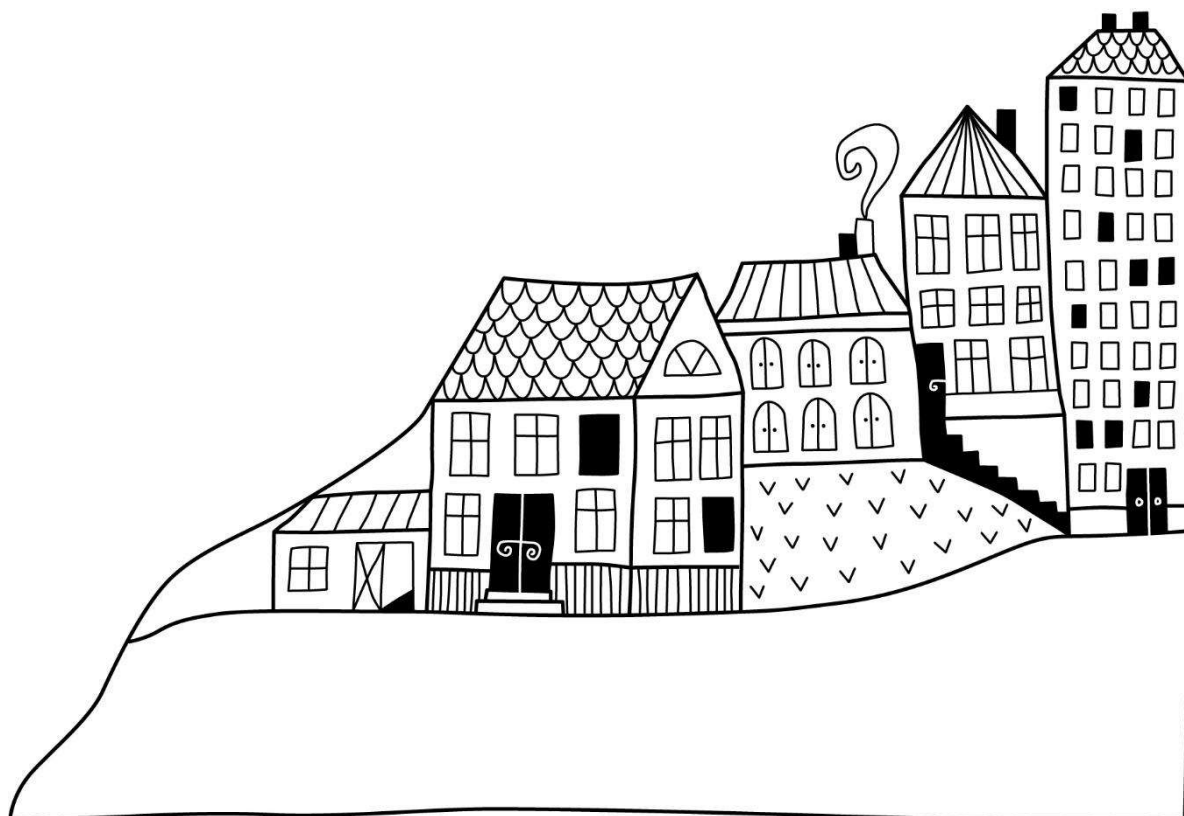
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Boklok Östra Lugnet
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-01-12 Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-11-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-08. Föreningen har sitt säte i Växjö kommun.

Årets resultat är 237 tkr bättre än föregående år främst p.g.a. mindre kostnader för underhåll.
Föreningens soliditet är oförändrad på 53%.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 15% till 18%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två 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 187% till 216%.

I resultatet ingår avskrivningar med 355 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 384 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Janus i Växjö Kommun. På fastigheten finns 5 byggnader med 28 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2009-2010. Fastighetens adress är Plutos Gränd 1 A-F, 3 A-F, 5 A-F 7 A-D samt 9 A-F i Växjö.

Föreningen är fullvärdeförsäkrad i Dina Försäkringar Sydost, styrelseförsäkring ingår.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	8
3 rum och kök	10
4 rum och kök	10

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	28

Total tomtarea 8 997 m²

Total bostadsarea 1 915 m²

Årets taxeringsvärde 37 600 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 29 200 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



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 325 tkr och planerat underhåll för 47 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. 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 uppdaterades senast i september 2022 och visar på ett underhållsbehov på 4 721 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 472 tkr (247 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 723 tkr (378 kr/m²).

Underhållsfondens saldo har utvecklats enligt följande:

Saldo 2021-12-31: 152 131 kr

Saldo 2022-12-31: 827 863 kr

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Ombyggnad infarter	2015	
Markytor	2016	
Husropp	2018	Målning fasader, vindskivor, träpanel, trädörrar
Husropp	2018	Målning av Balkonger/Skärmtak
Planteringar	2018	Planteringar byte 25%
Gemensamma utrymmen	2018	Byte dörr soprum
Husropp	2019	Taktvätt
Husropp	2021	Oljning balkonger

Årets utförda underhåll (tkr)

Beskrivning	Belopp
Husropp, bättringsmålning fönster	47

Planerat underhåll	År	Kommentar
Husropp	2024	Oljning balkonger
Husropp	2028	Målning träfasad, vindskivor, fönster och dörrar



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annie Steen	Ordförande	2024
Malin Reinholdsson	Sekreterare	2024
Susanne Jonsson	Ledamot	2024
Ann-Christin Olsson	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rasmus Pettersson	Suppleant	2023
Rebecka Johansson	Suppleant	2023
Sanije Beqiri	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB Växjö	Auktoriserad revisor	2023

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Charlotte Gyllenswärd	2023

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 33 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 33 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-01-01 då den höjdes med 2 %.

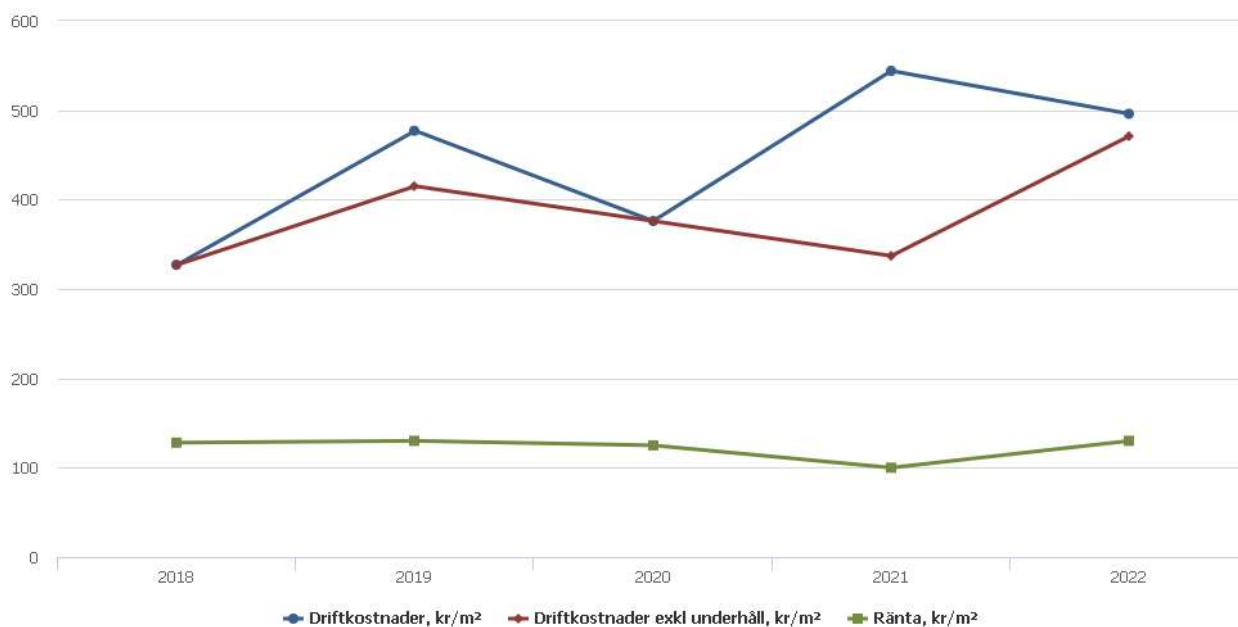
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2 % från och med 2023-02-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 803 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.) Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 605	1 604	1 575	1 546	1 496
Årets resultat	29	-208	89	-202	-1 371
Resultat exklusive avskrivningar	384	147	444	154	-1 016
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-339	-75	222	-68	-1 238
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	378	116	116	116	116
Balansomslutning	40 043	40 206	40 623	40 781	40 997
Soliditet %	53	53	53	52	52
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar komman verksamhetsår	18	15	16	-	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar komman verksamhetsår	216	187	213	145	179
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	803	803	787	772	746
Driftkostnader, kr/m ²	496	544	376	477	327
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	471	337	376	415	1 066
Ränta, kr/m ²	130	100	125	130	128
Underhållsfond, kr/m ²	432	79	170	54	0
Lån, kr/m ²	9 628	9 729	9 827	9 926	10 008



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

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	22 920 000	152 131	-1 694 766	-208 350
Disposition enl. årsstämmobeslut			-208 350	208 350
Reservering underhållsfond		723 000	-723 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-47 268	47 268	
Årets resultat				28 537
Vid årets slut	22 920 000	827 863	-2 578 848	28 537

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 903 115
Årets resultat	28 537
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-723 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	47 268
Summa	-2 550 310

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 550 310**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 605 176	1 603 976
Övriga rörelseintäkter	Not 3	299 216	127 002
Summa rörelseintäkter		1 904 392	1 730 978
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-949 049	-1 042 138
Övriga externa kostnader	Not 5	-279 241	-292 300
Personalkostnader	Not 6	-51 214	-59 165
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-355 400	-355 400
Summa rörelsekostnader		-1 634 904	-1 749 003
Rörelseresultat		269 488	-18 026
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	7 351	802
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-248 302	-191 126
Summa finansiella poster		-240 951	-190 324
Resultat efter finansiella poster		28 537	-208 350
Årets resultat		28 537	-208 350

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	38 738 046	39 093 446
Summa materiella anläggningstillgångar		38 738 046	39 093 446
Summa anläggningstillgångar		38 738 046	39 093 446
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	0	6
Övriga fordringar	Not 12	595	553
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	41 545	102 832
Summa kortfristiga fordringar		42 140	103 391
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 262 412	1 008 879
Summa kassa och bank		1 262 412	1 008 879
Summa omsättningstillgångar		1 304 552	1 112 269
Summa tillgångar		40 042 598	40 205 715

Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	22 920 000	22 920 000	
Fond för yttre underhåll	827 863	152 131	
Summa bundet eget kapital	23 747 863	23 072 131	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 578 847	-1 694 766	
Årets resultat	28 537	-208 350	
Summa fritt eget kapital	-2 550 310	-1 903 115	
Summa eget kapital	21 197 553	21 169 016	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	11 746 124	11 725 250
Summa långfristiga skulder		11 746 124	11 725 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 691 810	6 905 234
Leverantörsskulder	Not 16	73 450	122 890
Skatteskulder	Not 17	83 384	60 858
Övriga skulder	Not 18	11 056	25 705
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	239 222	196 763
Summa kortfristiga skulder		7 098 921	7 311 450
Summa eget kapital och skulder		40 042 598	40 205 715

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 537 776	1 537 776
Hyror, bostäder	67 400	66 200
Summa nettoomsättning	1 605 176	1 603 976

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	105 840	105 840
Övriga ersättningar	4 554	14 974
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	1
Övriga rörelseintäkter	5 843	6 187
Försäkringsersättningar	182 979	0
Summa övriga rörelseintäkter	299 216	127 002

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-47 268	-396 144
Reparationer	-325 178	-132 385
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-42 532	-40 838
Försäkringspremier	-38 563	-36 381
Kabel- och digital-TV	-117 754	-79 038
Snö- och halkbekämpning	-26 276	-30 038
Förbrukningsinventarier	-23 494	-15 347
Vatten	-86 506	-88 905
Fastighetsel	-38 369	-21 639
Uppvärmning	-151 703	-158 427
Sophantering och återvinning	-46 681	-42 998
Förvaltningsarvode drift	-4 725	0
Summa driftskostnader	-949 049	-1 042 138

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-259 179	-257 226
Arvode, yrkesrevisorer	-12 269	-12 606
Övriga förvaltningskostnader	-439	-951
Kreditupplysningar	0	-60
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 174	-14 042
Kontorsmateriel	-2 275	-4 050
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-6	0
Konsultarvoden	0	-975
Bankkostnader	-2 100	-1 550
Övriga externa kostnader	-800	-840
Summa övriga externa kostnader	-279 241	-292 300

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Lön till kollektivanställda	-420	0
Styrelsearvoden	-21 000	-29 000
Sammanträdesarvoden	-10 800	-18 200
Övriga ersättningar	-600	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 000	0
Övriga kostnadsersättningar	-2 302	-600
Sociala kostnader	-10 093	-11 365
Summa personalkostnader	-51 214	-59 165

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

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-355 400	-355 400
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-355 400	-355 400

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	4 677	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 675	748
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	54
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 351	802

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-248 130	-190 976
Övriga räntekostnader	-172	-150
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-248 302	-191 126

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	35 540 000	35 540 000
Mark	6 460 000	6 460 000
	42 000 000	42 000 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	42 000 000	42 000 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 906 554	-2 551 154
	-2 906 554	-2 551 154
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-355 400	-355 400
	-355 400	-355 400
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 261 954	-2 906 554
Restvärde enligt plan vid årets slut	38 738 046	39 093 446
Varav		
Byggnader	32 278 046	32 633 446
Mark	6 460 000	6 460 000
	37 600 000	29 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>31 000 000</i>	<i>24 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 600 000</i>	<i>5 200 000</i>

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	6
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	6

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	595	343
Momsfordringar	0	210
Summa övriga fordringar	595	553

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	23 398	19 123
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	64 795
Förutbetald kabel-tv-avgift	18 147	18 914
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 545	102 832

Not 14 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	403 423	400 748
Transaktionskonto	858 990	608 131
Summa kassa och bank	1 262 412	1 008 879

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	18 437 934	18 630 484
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 495 390	-6 716 554
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-196 420	-188 680
Långfristig skuld vid årets slut	11 746 124	11 725 250

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,09%	2022-06-01	774 000,00	-774 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,14%	2023-06-01	0,00	774 000,00	3 870,00	770 130,00
STADSHYPOTEK	0,88%	2023-10-30	5 859 000,00	0,00	63 000,00	5 796 000,00
STADSHYPOTEK	0,85%	2024-06-01	5 993 350,00	0,00	64 100,00	5 929 250,00
STADSHYPOTEK	3,09%	2025-06-01	6 004 134,00	0,00	61 580,00	5 942 554,00
Summa			18 630 484,00	0,00	192 550,00	18 437 934,00

*Senast kända räntesatser

Under kommande räkenskapsår ska föreningen villkorsändra 2 lån, dessa klassificeras därför som kortfristiga skulder. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 196 420 kr, varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 785 680 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 17 455 834 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	58 613	121 827
Ej reskontraförda leverantörsskulder	14 837	1 063
Summa leverantörsskulder	73 450	122 890

Not 17 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	40 852	20 006
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	42 532	40 852
Summa skatteskulder	83 384	60 858

Not 18 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	11 056	25 705
Summa övriga skulder	11 056	25 705

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	4 085	0
Upplupna räntekostnader	25 769	14 715
Upplupna driftskostnader	11 076	20 741
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	6 413	0
Upplupna elkostnader	5 418	2 553
Upplupna värmekostnader	21 744	21 783
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	0	3 437
Upplupna revisionsarvoden	12 250	12 231
Upplupna styrelsearvoden	13 000	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	139 468	121 303
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	239 222	196 763

Not 20 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	19 230 000	19 230 000

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Annie Steen
Ordförande

Ann-Christin Olsson

Malin Reinholdsson

Susanne Jonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB
Mikael Svensson
Auktoriserad revisor



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

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

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

BRF Boklok Östra Lugnet

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Boklok Östra Lugnet i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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



Verifikat

Transaktion 09222115557491936512

Dokument

Årsredovisning 2022, 211366

Huvuddokument

24 sidor

Startades 2023-05-02 08:54:13 CEST (+0200) av Anni Elbrink (AE)

Färdigställt 2023-05-05 08:29:05 CEST (+0200)

Initierare

Anni Elbrink (AE)

Riksbyggen

anni.elbrink@riksbyggen.se

Signerande parter

Annie Steen (AS)

annie.steen92@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNIE STEEN"

Signerade 2023-05-05 08:14:01 CEST (+0200)

Malin Reinholdsson (MR)

malin.rei@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MALIN REINHOLDSSON"

Signerade 2023-05-03 13:08:12 CEST (+0200)

Susanne Jonsson (SJ)

susanne.johnsson.vaxjo@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SUSANNE JONSSON"

Signerade 2023-05-03 11:30:07 CEST (+0200)

Ann-Christine Olsson (AO)

annols3@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANN-KRISTIN OLSSON"

Signerade 2023-05-02 09:51:40 CEST (+0200)

Mikael Svensson (MS)

mikael.svensson@se.ey.com

Signerade 2023-05-05 08:29:05 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557491936512

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

