

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Bostadsrättsföreningen Anden  
Org nr: 738800-1120





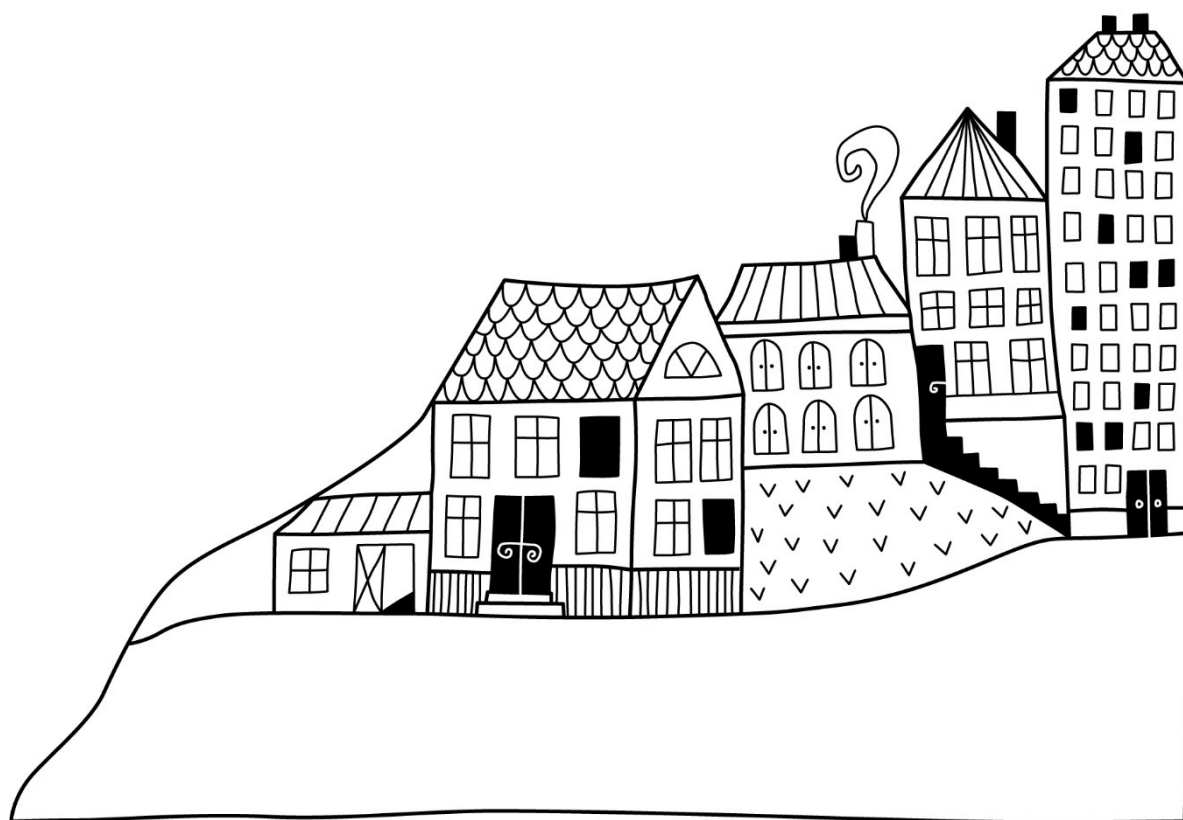
---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

## **Bilagor**

Revisionsberättelse  
Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen  
Anden får härmed avge årsredovisning  
för räkenskapsåret  
2022-01-01 till 2022-12-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-02-07. Nuvarande stadgar registrerades 2006-10-02.

Nya stadgar har antagits på föreningsstämma 2022-06-16 samt 2022-09-20. Stämman har under 2022 röstat igenom nya stadgar vilka kommer registreras under 2023 i samband med Årsstämman och den nya styrelsen.

Föreningen har sitt säte i Simrishamns kommun.

Årets resultat är högre än föregående år främst på grund av att föreningen haft lägre underhållskostnader under året.

Kommande verksamhetsår har föreningen inget 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 107% till 130%.

I resultatet ingår avskrivningar med 125 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 462 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Anden i Simrishamns kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 57 lägenheter och 10 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1954. Fastighetens adress är Jonebergsvägen 3 och Fredsdalsgatan 2 i Simrishamn.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	13
2 rum och kök	18
3 rum och kök	22
4 rum och kök	4

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	10
Garage	30

Total tomtarea	5 062 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	3 494 m <sup>2</sup>
Lokaler hyresrätt	384 m <sup>2</sup>



Årets taxeringsvärde	43 154 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	40 218 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i södra och mellersta Skåne. 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.

### 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 129 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Styrelsens bedömning av underhållsbehov utifrån underhållsplan från Riksbyggen och avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 118 tkr (288 kr/m<sup>2</sup>).

### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Huskropp utvändigt	2017	Målning och fönster
Bostäder	2018	Löpande underhåll
Huskropp utvändigt	2018	Tak
Markytor utvändigt	2018	Asfaltering
Garage och p-platser	2018	Garagetak
Tvättstuga	2019	Klinkergolv
Elinstallation	2019	
Tak	2019	
Markytor	2019	Uteplats
Underhållsspolning och relining	2020	
Markytor	2020	
Relining	2021	
Garage, målning tak	2021	



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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Bengt Lundgren	Ordförande	2024
Niclas Nordqvist	Ledamot	2023
Bitte Alling	Ledamot	2023
Frederik Sjögren	Ledamot	2023
Jan Nilsson	Ledamot	2024

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Irene Herlin	Suppleant	2023

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2023
Mikael Granmur	Föreningsvald revisor	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Viktor Persson	2023

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 68 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 69 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 9,0 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 708 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.).

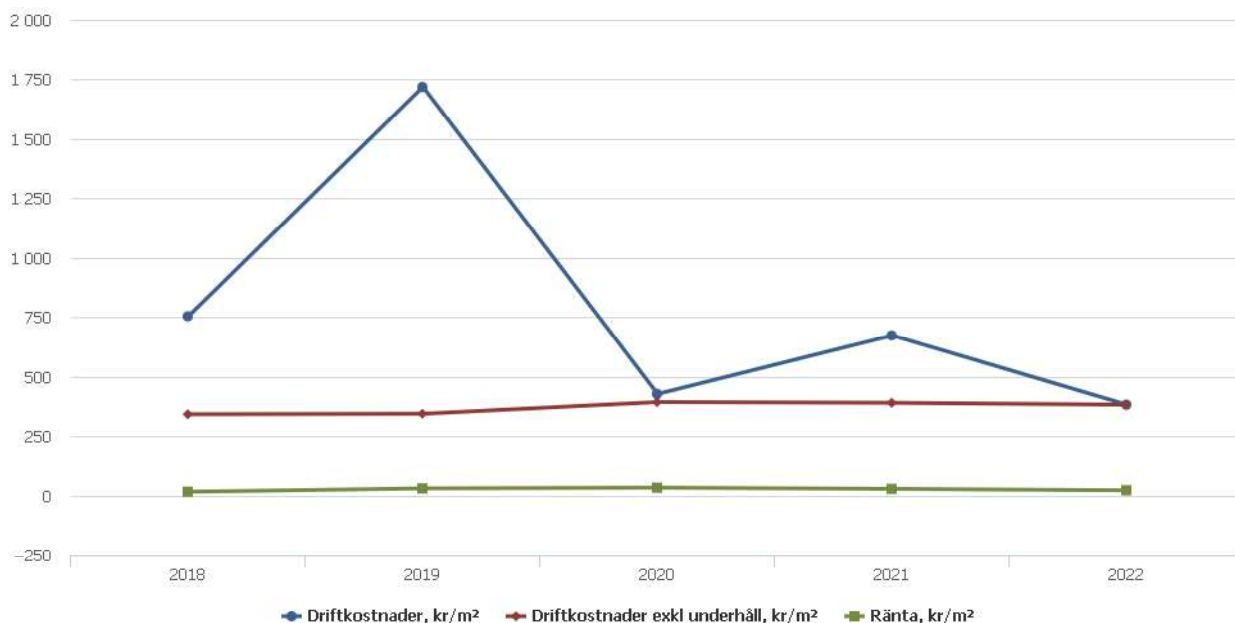
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 861	2 800	2 774	2 787	2 757
Resultat efter finansiella poster	338	-543	358	-4 572	-988
Årets resultat	338	-543	358	-4 572	-988
Resultat exklusive avskrivningar	462	-418	482	-4 447	-887
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-656	-1 193	-293	-5 378	-1 662
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	288	200	200	200	200
Balansomslutning	11 700	11 514	13 658	13 553	15 850
Soliditet %	39	36	35	32	57
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	130	107	300	284	297
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	130	38	73	*	*
Avgifts- och hyresbortfall %	1	2	2	1	1
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	708	697	693	688	683
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	382	673	427	1 719	754
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	382	390	393	344	342
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	21	27	32	29	15
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	288	0	166	0	0
Skuldkvot %	2,12	2,23	2,79	2,87	1,75

\* Nyckeltalet fanns ej tidigare år



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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	97 365	158 920	8 783 390	0	-4 329 768	-543 102
Disposition enl. årsstämmobeslut					-543 102	543 102
Reservering underhållsfond				1 118 000	-1 118 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Årets resultat						337 530
<b>Vid årets slut</b>	<b>97 365</b>	<b>158 920</b>	<b>8 783 390</b>	<b>1 118 000</b>	<b>-5 990 870</b>	<b>337 530</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 872 870
Årets resultat	337 530
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 118 000
<b>Summa</b>	<b>-5 653 340</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 5 653 340

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 861 413	2 799 748
Övriga rörelseintäkter	Not 3	133 766	130 277
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 995 179</b>	<b>2 930 025</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 481 215	-2 611 776
Övriga externa kostnader	Not 5	-901 689	-565 936
Personalkostnader	Not 6	-75 862	-72 071
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-124 749	-124 749
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 583 515</b>	<b>-3 374 531</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>411 664</b>	<b>-444 507</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 373	6 028
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-80 507	-104 624
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-74 134</b>	<b>-98 595</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>337 530</b>	<b>-543 102</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>337 530</b>	<b>-543 102</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	10 014 214	10 087 064
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	315 467	367 366
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 329 681</b>	<b>10 454 430</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	27 500	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>27 500</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 357 181</b>	<b>10 454 430</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 917	0
Övriga fordringar		48 119	48 246
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	354 734	219 233
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>405 770</b>	<b>267 479</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	937 188	792 471
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>937 188</b>	<b>792 471</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 342 958</b>	<b>1 059 950</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>11 700 139</b>	<b>11 514 380</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	16 330	16 330	
Medlemsinsatser	256 285	256 285	
Uppskrivningsfond	8 783 390	8 783 390	
Fond för yttre underhåll	1 118 000	0	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>10 174 005</b>	<b>9 056 005</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-5 990 870	-4 329 768	
Årets resultat	337 530	-543 102	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-5 653 340</b>	<b>-4 872 870</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>4 520 665</b>	<b>4 183 135</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 148 889	4 552 545
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 148 889</b>	<b>4 552 545</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	193 656	1 983 656
Leverantörsskulder		110 905	79 942
Skatteskulder		11 857	8 257
Övriga skulder	Not 16	285 765	314 051
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	428 401	392 793
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 030 584</b>	<b>2 778 700</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>11 700 139</b>	<b>11 514 380</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	337 530	-543 102
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	124 749	124 749
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>462 279</b>	<b>-418 353</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-138 291	-5 960
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	41 885	3 212
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>365 873</b>	<b>-421 101</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	-27 500	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-27 500</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-193 656	-1 603 656
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-193 656</b>	<b>-1 603 656</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>144 717</b>	<b>-2 024 757</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>792 471</b>	<b>2 817 228</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>937 188</b>	<b>792 471</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

I kassaflödesanalysen redovisas både den långfristiga och den kortfristiga delen av föreningens skulder till kreditinstitut under finansieringsverksamheten. Förändring av kortfristiga skulder är därmed justerad för övriga skulder till kreditinstitut.

# 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	80
Maskiner	Linjär	10
Installationer	Linjär	15
Standardförbättringar	Linjär	40
Standardförbättring Skorsten	Linjär	40
Standardförbättring Tvättstuga	Linjär	20

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	2 473 428	2 436 936
Hyror, bostäder	19 932	19 932
Hyror, lokaler	259 708	255 384
Hyror, garage	132 420	131 681
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-19 776	-29 520
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-8 019	-18 385
Elavgifter	3 720	3 720
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 861 413</b>	<b>2 799 748</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	117 480	116 768
Övriga ersättningar	15 205	12 846
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	0
Övriga rörelseintäkter	1 080	663
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>133 766</b>	<b>130 277</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	0	-1 099 338
Reparationer	-128 864	-94 908
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-106 123	-95 343
Försäkringspremier	-51 519	-49 572
Kabel- och digital-TV	-141 764	-139 955
Systematiskt brandskyddsarbete	-45 098	-51 108
Obligatoriska besiktningar	-6 542	-3 900
Snö- och halkbekämpning	-40 061	-16 088
Drift och förbrukning, övrigt *	-22 500	-1 156
Förbrukningsinventarier	-10 205	-10 354
Vatten	-158 791	-151 330
Fastighetsel	-134 010	-102 020
Uppvärmning	-533 693	-593 804
Sophantering och återvinning	-69 143	-62 449
Förvaltningsarvode drift	-32 903	-140 450
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 481 215</b>	<b>-2 611 776</b>

\* Underhållsplan år 2022



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förvaltningsarvode	-831 905	-503 651
Arvode, yrkesrevisorer	-9 143	-12 095
Övriga förvaltningskostnader	-25 900	-13 165
Kreditupplysningar	-696	-1 081
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 457	-14 042
Representation	-1 837	-2 404
Telefon och porto	-4 695	-17 248
Medlems- och föreningsavgifter	-500	0
Bankkostnader	-2 100	-1 550
Övriga externa kostnader	-9 457	-700
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-901 689</b>	<b>-565 936</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Lön till kollektivanställda	-7 000	-19 030
Styrelsearvoden	-26 374	-22 000
Sammanträdesarvoden	-20 000	-19 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 525	-1 000
Övriga kostnadsersättningar	-1 250	-3 000
Sociala kostnader	-13 713	-8 041
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-75 862</b>	<b>-72 071</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-25 710	-25 710
Avskrivningar Tillkommande utgifter	-47 140	-47 140
Avskrivning Maskiner och inventarier	-15 197	-15 197
Avskrivning Installationer	-36 701	-36 701
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-124 749</b>	<b>-124 749</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	3 254	0
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	2 959	5 983
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	110	45
Övriga ränteintäkter	50	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>6 373</b>	<b>6 028</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-80 456	-104 573
Övriga finansiella kostnader	-51	-51
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-80 507</b>	<b>-104 624</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	2 747 690	2 747 690
Mark	8 840 000	8 840 000
Tillkommande utgifter	3 642 110	3 642 110
Markanläggning	226 582	226 582
	<b>15 456 382</b>	<b>15 456 382</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>15 456 382</b>	<b>15 456 382</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-2 439 170	-2 413 460
Tillkommande utgifter	-2 703 566	-2 656 425
Markanläggningar	-226 582	-226 582
	<b>-5 369 318</b>	<b>-5 296 467</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-25 710	-25 710
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-47 140	-47 140
	<b>-72 850</b>	<b>-72 850</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-5 442 168</b>	<b>-5 369 317</b>
--	-------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut****Varav**

Byggnader	282 810	308 520
Mark	8 840 000	8 840 000
Tillkommande utgifter	891 404	938 544

**Taxeringsvärden**

Bostäder	41 200 000	39 000 000
Lokaler	1 954 000	1 218 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>43 154 000</b>	<b>40 218 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>30 054 000</i>	<i>26 778 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 100 000</i>	<i>13 440 000</i>





**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	151 974	151 974
Installationer	523 874	523 874
	<b>675 848</b>	<b>675 848</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>675 848</b>	<b>675 848</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-121 578	-106 381
Installationer	-186 904	-150 203
	<b>-308 482</b>	<b>-256 584</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-15 197	-15 197
Installationer	-36 701	-36 701
	<b>-51 899</b>	<b>-51 899</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-136 775	-121 578
Installationer	-223 606	-186 904
	<b>-360 381</b>	<b>-308 482</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>315 467</b>	<b>367 366</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	15 199	30 396
Installationer	300 268	336 970

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
55 Garantikapitalbevis å 500 kronor i Intresseföreningen	27 500	0
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>27 500</b>	<b>0</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	57 612	51 519
Förutbetalda driftkostnader	43 778	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	214 062	125 913
Förutbetald kabel-tv-avgift	39 281	35 441
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	6 360
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>354 734</b>	<b>219 233</b>



**Not 14 Kassa och bank**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Bankmedel	445 215	742 256
Transaktionskonto	491 973	50 215
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>937 188</b>	<b>792 471</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Inteckningslån	6 342 545	6 536 201
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-193 656	-137 656
Lån som villkorsändras inom 12 månader	0	-1 846 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>6 148 889</b>	<b>4 552 545</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,41%	2024-09-25	590 000,00	0,00	80 000,00	510 000,00
SWEDBANK	1,33%	2024-09-25	1 700 201,00	0,00	57 656,00	1 642 545,00
SWEDBANK	1,16%	2025-10-24	2 400 000,00	0,00	0,00	2 400 000,00
SWEDBANK	4,25%	2026-11-25	1 846 000,00	0,00	56 000,00	1 790 000,00
<b>Summa</b>			<b>6 536 201,00</b>	<b>0,00</b>	<b>193 656,00</b>	<b>6 342 545,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Inom 12 månader ska 0 kr villkorsändras varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den kortfristiga skulden avser 193 656 kr löpande amortering. Av den långfristiga skulden förfaller 6 342 545 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 5 374 265 kr.

**Not 16 Övriga skulder**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Medlemmarnas reparationsfonder	282 404	304 494
Skuld för moms	3 361	2 948
Skuld sociala avgifter och skatter	0	6 609
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>285 765</b>	<b>314 051</b>



**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	4 076	3 586
Upplupna räntekostnader	16 062	10 376
Upplupna driftskostnader	20 798	3 394
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	22 844	13 489
Upplupna elkostnader	15 100	12 651
Upplupna värmekostnader	72 375	84 894
Upplupna revisionsarvoden	10 300	11 157
Upplupna styrelsearvoden	29 500	17 876
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	51	5 157
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	237 294	230 213
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>428 401</b>	<b>392 793</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	8 486 700	8 486 700

**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

---

Ort och datum

---

Bengt Lundgren

---

Jan Nilsson

---

Frederik Sjögren

---

Niclas Nordqvist

---

Bitte Alling

Mitt granskningsprogram har lämnats, Simrishamn 2023-

---

Mikael Granmur  
Föreningsvald revisor  
(avstår från granskning och signering av  
Årsredovisningen)

Vår revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2023-

Faktor AB

---

Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor



# Verification

Transaction 09222115557493929713

## Document

### Årsredovisning 2022, BRF Anden

Main document

25 pages

Initiated on 2023-06-01 13:04:59 CEST (+0200) by Dario Vrebac (DV)

Finalised on 2023-06-02 12:57:03 CEST (+0200)

## Initiator

Dario Vrebac (DV)

Riksbyggen

dario.vrebac@riksbyggen.se

## Signing parties

Bengt Lundgren (BL)

brl@live.se



The name returned by Swedish BankID was "Bengt Lundgren"

Signed 2023-06-02 10:50:53 CEST (+0200)

Bitte Alling (BA)

bitte@alling.org



The name returned by Swedish BankID was "Bitte Ulla Britten Alling"

Signed 2023-06-02 10:56:07 CEST (+0200)

Niclas Nordqvist (NN)

niclas.nordqvist@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Niclas Nordqvist"

Signed 2023-06-01 13:10:59 CEST (+0200)

Frederik Sjögren (FS)

frederiksjogren@yahoo.com



The name returned by Swedish BankID was "Per Frederik Sjögren"

Signed 2023-06-01 18:00:19 CEST (+0200)

Håkan Ekstrand (HE)

Faktor AB

hakan.ekstrand@faktor.se

Jan Nilsson (JN)

jannilsson208@gmail.com



# Verification

Transaction 09222115557493929713



---

*The name returned by Swedish BankID was "Pål Håkan  
Andreas Ekstrand"  
Signed 2023-06-02 12:57:03 CEST (+0200)*



---

*The name returned by Swedish BankID was "JAN  
NILSSON"  
Signed 2023-06-01 15:09:16 CEST (+0200)*

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 Bostadsrättsföreningen Anden

Org.nr 738800-1120

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Anden för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 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 för föreningen.

#### *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*. 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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.

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, förfälskning, 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 och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Anden för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 överträdelser 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.

Ystad, signerat och daterat digitalt

---

Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse Brf Anden.pdf

Name

Pål Håkan Andreas Ekstrand

Date

2023-06-02

Timestamp

2023-06-02T12:56:40.212+02:00

Document ID

vKEjTm9t83PpePn04rnsbysNHIQl8ylxV8H4N8sg

5rg=

Identification



Pål Håkan Andreas Ekstrand



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

---

# 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 skuldtynad 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 20,6 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.

---

# Bostadsrättsföreningen Anden

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Bostadsrättsföreningen Anden 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](http://www.riksbyggen.se)

