

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Bostadsrättsförening Vemmenhygge
Org. nr: 769610–5746





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Vemmenhygge får
härmed upprätta 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.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-09-21 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-09. Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning. Föreningens likviditet har under året förändrats från 12% till 26%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkors ändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 383 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 495 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vemmenhög 5 i Malmö Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 48 lägenheter samt 1 uthyrningslokal. Byggnaden är uppförd 1945. Fastighetens adress är Östra Kristinelundsvägen 12 A-B och Fågelbacksgatan 31 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	21
2 rum och kök	14
2,5 rum och kök	1
3 rum och kök	12
Summa	48

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal p-platser	20

Total tomtarea 2 198 m²

Bostäder hyresrätt 76 m²

Bostäder bostadsrätt 2 487 m²

Total bostadsarea 2 563 m²

Lokaler hyresrätt 45 m²

Total lokalarea 45 m²

Årets taxeringsvärde 49 402 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 49 402 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Hilding Bengtsson	45

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
SBC	Fastighetsskötsel och städning
Riksbyggen	Underhållsplanering
Com Hem	Kabel-TV
Ownit	Bredband

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 156 tkr och planerat underhåll för 52 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.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 817 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 328 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 10 335 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 817 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte av fönster	1987
Byte av tappvattenledningar	2004
Byggande av miljöhus; Installation av 100/100 Mbit/s bredband; Installation av säkerhetsdörrar	2007
Byte av el stammar, elledningar i lägenheter och elskåp	2009-2010
Relining av avloppsstammar; Byte av tvättstugeutrustning	2011
Renovering av tak och balkonger; Renovering av fasad och målning; Byte av källarfönster till säkerhetsglas; Renovering och målning av barnvagnsförråd samt byte till säkerhetsdörr	2012–2013
Byte torktumlare	2013
Installation av EB-don i alla radiatorer samt värmeinjustering; Renovering av takterrass; Installation av avfuktningseenhet i källare	2014
Utbyte av fjärrvärmecentral samt installation av avkalkningsmaskin för tappvatten	2015
Brandlarm i gemensamma utrymmen; Individuell el mätning, IMD	2016
Taktsäkerhet	2017
Installation av ladd stolpar för elbilar; Underhåll av föreningens gård	2018
Gårdsprojekt (avslutade under 2021); Gemensamma utrymmen (ny tork)	2019
Takterrass utrusning	2020
Markytor (dränering och ny gårdsmiljö)	2021–2022
Renovering av tvättstuga	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer (<i>underhållspolning 49 lgh</i>)	52 250

Planerat underhåll

Enligt underhållsplan som uppdateras årligen



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Victor Wallman-Carlsson	Ordförande	2024
Erik Ottosson	Vice ordförande	2024
Katarina Olsson	Sekreterare	2024
Emma Bergelin	Ledamot	2024
Philip Åström	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hanna Bengtson	Suppleant	2024
Ulla Pressing	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG Malmö	Auktoriserad revisor	

Valberedning

	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tomas Nilsson	Sammankallande	2024
Pontus Thornberg		2024

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 64 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 63 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 8,0 % från och med 2024-02-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 815 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.

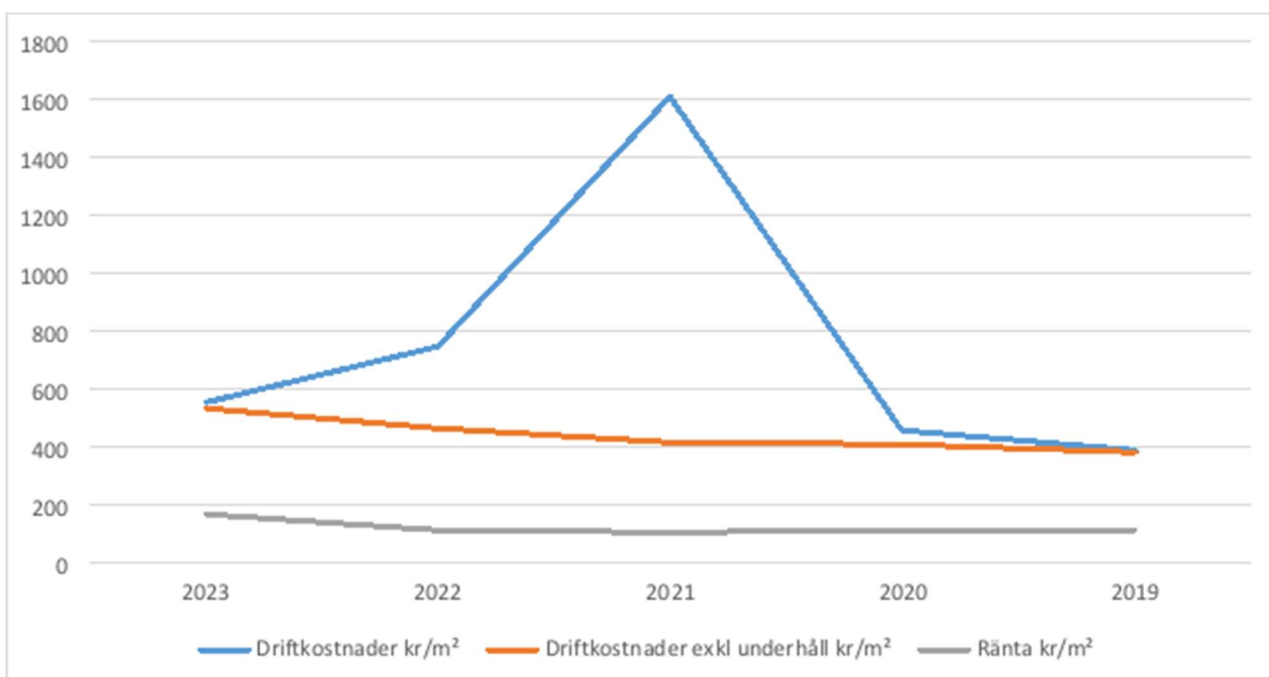
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	2 363	2 194	2 163	2 124	2 141
Rörelsens intäkter	2 552	2 334	2 258	2 231	2 244
Resultat efter finansiella poster*	113	-513	-3 065	-39	202
Årets resultat	113	-513	-3 065	-39	202
Resultat exkl. avskrivningar	495	-110	-2 596	430	670
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	-322	-863	-3 345	-387	-113
Balansomslutning	50 595	50 626	51 320	54 496	52 504
Årets kassaflöde	402	-290	-2 745	2 456	677
Soliditet %*	58	57	57	60	58
Likviditet %	26	12	30	865	27
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	84	86	88	88	85
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	866	808	795	785	765
Driftkostnader kr/kvm	547	744	1 603	454	388
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	527	459	411	409	381
Energikostnad kr/kvm*	319	267	248	237	236
Underhållsfond kr/kvm	951	658	654	1 559	1 291
Reservering till underhållsfond kr/kvm	313	289	287	313	300
Sparande kr/kvm*	210	243	197	210	264
Ränta kr/kvm	166	108	101	106	110
Skuldsättning kr/kvm*	8 044	8 121	8 198	8 275	8 275
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 436	8 516	8 597	8 677	8 677
Räntekänslighet %*	9,7	10,5	10,8	11,0	11,3

* obligatoriska nyckeltal



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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	22 069 570	6 682 331	3 411 000	1 716 116	-4 384 285	-512 666
Disposition enl. årsstämmobeslut					-512 666	512 666
Reservering underhållsfond				817 000	-817 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-52 250	52 250	
Årets resultat						112 752
Vid årets slut	22 069 570	6 682 331	3 411 000	2 480 866	-5 661 701	112 752

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 896 950
Årets resultat	112 752
Årets fondreservering enligt stadgarna	-817 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	52 250
Summa	-5 548 948

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 5 548 948**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 362 971	2 194 174
Övriga rörelseintäkter	Not 3	189 002	140 102
Summa rörelseintäkter		2 551 973	2 334 276
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 427 824	-1 939 859
Övriga externa kostnader	Not 5	-168 486	-172 097
Personalkostnader	Not 6	-68 995	-63 475
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-382 510	-402 700
Summa rörelsekostnader		-2 047 815	-2 578 131
Rörelseresultat		504 158	-243 855
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	41 882	12 144
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-433 288	-280 955
Summa finansiella poster		-391 406	-268 811
Resultat efter finansiella poster		112 752	-512 666
Årets resultat		112 752	-512 666

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	48 381 746	48 742 998
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	42 508	63 766
Summa materiella anläggningstillgångar		48 424 254	48 806 764
Summa anläggningstillgångar		48 424 254	48 806 764
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-481	12 755
Övriga fordringar	Not 12	904	736
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	42 164	79 844
Summa kortfristiga fordringar		42 587	93 335
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 128 445	1 726 269
Summa kassa och bank		2 128 445	1 726 269
Summa omsättningstillgångar		2 171 032	1 819 604
Summa tillgångar		50 595 286	50 626 368



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	28 751 901	28 751 901	
Uppskrivningsfond	3 411 000	3 411 000	
Fond för yttre underhåll	2 480 866	1 716 116	
Summa bundet eget kapital	34 643 767	33 879 017	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-5 661 700	-4 384 285	
Årets resultat	112 752	-512 666	
Summa fritt eget kapital	-5 548 948	-4 896 950	
Summa eget kapital	29 094 818	28 982 066	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	13 050 000	6 350 000
Summa långfristiga skulder		13 050 000	6 350 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	7 930 000	14 830 000
Leverantörsskulder		71 169	176 757
Skatteskulder	Not 16	5 748	2 388
Övriga skulder	Not 17	2 904	5 385
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	440 647	279 772
Summa kortfristiga skulder		8 450 468	15 294 302
Summa eget kapital och skulder		50 595 286	50 626 368



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	112 752	-512 666
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	382 510	402 700
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	495 262	-109 966
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	50 748	518
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	56 166	19 054
Kassaflöde från den löpande verksamheten	602 176	-90 394
Investeringsverksamheten		
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-200 000	-200 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	-200 000
Årets kassaflöde	402 176	-290 394
Likvidamedel vid årets början	1 726 269	2 016 663
Likvidamedel vid årets slut	2 128 445	1 726 269
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Brandlarm	Linjär	10
Taksäkerhet	Linjär	5
IMD el	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 026 704	1 876 773
Hyror, bostäder	86 148	79 776
Hyror, lokaler	53 184	59 403
Hyror, p-platser	123 000	98 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-607	-1 125
Elavgifter	74 542	80 747
Summa nettoomsättning	2 362 971	2 194 174

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	51 468	51 468
Övriga ersättningar	34 489	32 320
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-2
Erhållna statliga bidrag	78 501	0
Övriga rörelseintäkter	7 402	56 316
Försäkringsersättningar	17 150	0
Summa övriga rörelseintäkter	189 002	140 102

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Underhåll	-52 250	-743 119
Reparationer	-155 670	-106 513
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-79 492	-76 132
Försäkringspremier	-35 224	-31 506
Kabel- och digital-TV	-76 370	-74 100
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-4 211
Serviceavtal	-6 769	-6 645
Obligatoriska besiktningar	0	-3 183
Bevakningskostnader	0	-3 040
Förbrukningsinventarier	-5 677	-29 985
Vatten	-147 957	-121 050
Fastighetsel	-258 925	-206 607
Uppvärmning	-425 204	-367 762
Sophantering och återvinning	-47 850	-49 264
Förvaltningsarvode drift	-136 436	-116 742
Summa driftskostnader	-1 427 824	-1 939 859



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-99 866	-97 730
IT-kostnader	-2 164	-1 976
Arvode, yrkesrevisorer	-20 500	-24 406
Övriga förvaltningskostnader	-16 117	-15 240
Kreditupplysningar	-345	-2 775
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 550	-20 286
Representation	-1 650	0
Telefon och porto	-1 634	-1 718
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-801	0
Konsultarvoden	-2 375	-4 157
Bankkostnader	-3 233	-3 310
Övriga externa kostnader	-8 250	-499
Summa övriga externa kostnader	-168 486	-172 097

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-52 500	-48 300
Sociala kostnader	-16 495	-15 175
Summa personalkostnader	-68 995	-63 475

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-361 252	-361 252
Avskrivning Markinventarier	0	-20 190
Avskrivning Installationer	-21 258	-21 258
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-382 510	-402 700

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	173	2 036
Ränteintäkter från likviditetsplacering	39 979	10 098
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 626	0
Övriga ränteintäkter	104	10
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	41 882	12 144

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-431 790	-280 720
Övriga räntekostnader	-1 498	-235
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-433 288	-280 955

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	33 536 208	33 536 208
Mark	19 493 000	19 493 000
Markinventarier	100 950	100 950
	53 130 158	53 130 158
Årets anskaffningar		
Markinventarier	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	53 130 158	53 130 158

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-4 286 210	-3 924 958
Markinventarier	-100 950	-80 760
	-4 387 160	-4 005 718
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-361 252	-361 252
Årets avskrivning markinventarier	0	-20 190
	-361 252	-381 442
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 748 412	-4 387 160

Akkumulerade upp- och nedskrivningar

Årets uppskrivning mark	0	0
	0	0

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	28 888 746	29 249 998
Mark	19 493 000	19 493 000
Markinventarier	0	0

Taxeringsvärden

Bostäder	53 000 000	53 000 000
Lokaler	322 000	322 000

Totalt taxeringsvärde

	49 402 000	53 322 000
<i>varav byggnader</i>	<i>24 281 000</i>	<i>28 223 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>25 121 000</i>	<i>25 099 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installationer	540 824	540 824
	540 824	540 824
Årets anskaffningar		
Installationer	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	540 824	540 824
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-477 057	-455 799
	-477 057	-455 799
Årets avskrivningar		
Installationer	-21 257	-21 258
	-21 258	-21 258
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-498 315	-477 057
	-498 315	-455 799
Restvärde enligt plan vid årets slut	42 508	63 766
Varav		
Installationer	42 508	63 766

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	840	736
Momsfordringar	64	0
Summa övriga fordringar	904	736

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	42 164	35 224
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	24 433
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	19 009
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 178
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 164	79 844

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	1 563 171	1 523 192
Transaktionskonto	565 274	203 077
Summa kassa och bank	2 128 445	1 726 269

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	20 980 000	21 180 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 930 000	-14 830 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Långfristig skuld vid årets slut	13 050 000	6 350 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	1,90%	2023-09-28	6 500 000,00	-6 500 000,00	0,00	0,00
SEB	1,90%	2023-11-28	8 130 000,00	-7 930 000,00	200 000,00	0,00
SEB	4,65%	2024-12-28	0,00	7 930 000,00	0,00	7 930 000,00
SWEDBANK	3,60%	2025-01-24	0,00	6 500 000,00	0,00	6 500 000,00
SWEDBANK	1,90%	2026-08-25	6 550 000,00	0,00	0,00	6 550 000,00
Summa			21 180 000,00	0,00	200 000,00	20 980 000,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SEB lån om 7 930 000 kr som kortfristig skuld. 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.

Av den långfristiga skulden förfaller 13 050 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.



Not 16 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	5 748	2 388
Summa skatteskulder	5 748	2 388

Not 17 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Mottagna depositioner	4 441	4 441
Skuld för moms	-1 517	944
Clearing	-20	0
Summa övriga skulder	2 904	5 385

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	64 476	15 053
Upplupna elkostnader	43 187	24 283
Upplupna vattenavgifter	45 754	0
Upplupna värmekostnader	62 367	52 107
Upplupna revisionsarvoden	20 000	19 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32 516	1 063
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	222
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	172 347	167 544
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	440 647	279 772

Not 19 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	27 000 000	27 000 000

Not 20 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Victor Wallman-Carlsson

Erik Ottosson

Katarina Olsson

Philip Åström

Emma Bergelin

Vår revisionsberättelse har lämnats den

KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557517524005

Dokument

Årsredovisning 2023 Vemmenhygge ver2.1.pdf
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2024-05-15 13:34:59 CEST (+0200) av Danche Blagojevic (DB)
Färdigställt 2024-05-31 14:53:50 CEST (+0200)

Initierare

Danche Blagojevic (DB)
Riksbyggen
danche.blagojevic@riksbyggen.se

Signerare

Victor Wallman-Carlsson (VW)
Brf Vemmenhygge
victorwallman@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"VICTOR WALLMAN-CARLSSON"
Signerade 2024-05-28 08:04:30 CEST (+0200)

Emma Bergelin (EB)
Brf Vemmenhygge
Emma.bergelin@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Emma Bergelin"
Signerade 2024-05-19 16:47:45 CEST (+0200)

Erik Ottosson (EO)
Brf Vemmenhygge
ottosson.erik@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik Ottosson"
Signerade 2024-05-15 22:30:32 CEST (+0200)

Katarina Olsson (KO)
Brf Vemmenhygge
katarina.olsson@miso.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KATARINA OLSSON"
Signerade 2024-05-16 09:03:32 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557517524005

Philip Åström (PÅ)
Brf Vemmenhygge
philip.astrom@me.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Philip Åström"
Signerade 2024-05-15 18:00:18 CEST (+0200)*

Peter Cederblad (PC)
KPMG
Peter.Cederblad@kpmg.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER CEDERBLAD"
Signerade 2024-05-31 14:53:50 CEST (+0200)*

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>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vemmenhygge, org. nr 769610-5746

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vemmenhygge för år 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 Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 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 uppger, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 försumelse 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar 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.

Malmö den

KPMG AB

Peter Cederblad

Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557517545760

Dokument

Revisionsberättelse Bostadsrättsförening Vemmenhygge
2023

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2024-05-15 13:39:55 CEST (+0200) av Danche
Blagojevic (DB)

Färdigställt 2024-05-31 16:02:15 CEST (+0200)

Initierare

Danche Blagojevic (DB)

Riksbyggen

danche.blagojevic@riksbyggen.se

Signerare

Peter Cedreblad (PC)

KPMG

Peter.Cederblad@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER CEDERBLAD"

Signerade 2024-05-31 16:02:15 CEST (+0200)

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>



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 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.

BRF Vemmenhygge

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Vemmenhygge 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

