

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Geväret

Org nr: 7780004946



KALLELSE OCH DAGORDNING ÅRSSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Geväret

Tid: **Torsdagen den 13 April 2023 kl. 19.00**

Lokal: **Föreningslokalen, Källhagsgatan 2**

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоорdförande.
- d) Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter på 2 år. I tur att avgå vid stämman är ledamöterna Leif Jonsson och Irene Bennelöv och suppleanterna Hans Schöntal och Inga-Lena Olsson.
- q) Val av auktoriserad revisor och föreningsrevisorer samt revisorssuppleanter på 1 år.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor, samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

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

Medlemsvinst

BRF Geväret är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.

Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 12 400 kronor i återbäring samt 20 592 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Geväret får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år på grund av lägre kostnader för underhåll.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 127% till 102%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 480 % till 585 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 694 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 227 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i RB Försäkring (Folksam)

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	Summa
71	62	10	143

Dessutom tillkommer

Lokaler	P-platser
19	84

Total tomtarea	14 147 m ²
Total bostadsarea	6 921 m ²
Total lokalarea	586 m ²

Årets taxeringsvärde	65 540 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	54 303 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 364 tkr och planerat underhåll för 580 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 3 847 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 556 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 888 tkr (417 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen lägre än den genomsnittliga kostnaden. *lw*

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Bostäder; luktproblem	109 386
Lokaler; Barnens Lilla Academia	81 033
Gemensamma utrymmen; nytt torkskåp	33 181
Installationer; filmning av dräneringsledningar	33 625
Huskropp utvändigt; yttertak o entréparti	282 503
Garage och p-platser; linjemålning p-platser	40 125


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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Leif Jonsson	Ordförande	2023
Irene Bennelöv	Sekreterare	2023
Tina Jansson	Vice ordförande	2024
Paulus Anttila	Ledamot	2024
Ove Sundlin	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Schönthal	Suppleant	2023
Herbert Svensson	Suppleant	2024
Inga-Lena Olsson	Suppleant	2023
Monica Lindgren	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Heléne Majjgren	Revisor BoRevision AB	2023
Ingela Lagerkvist	Förtroendevald revisor	2023
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Marie Wallin Eriksson	2023	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Herbert Svensson	2023	
Irene Bennelöv, sammankallande	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 162 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 24 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 25 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 161 personer.

Föreningens årsavgift och värmeavgift ändrades 2022-01-01 då de höjdes med 3 %.

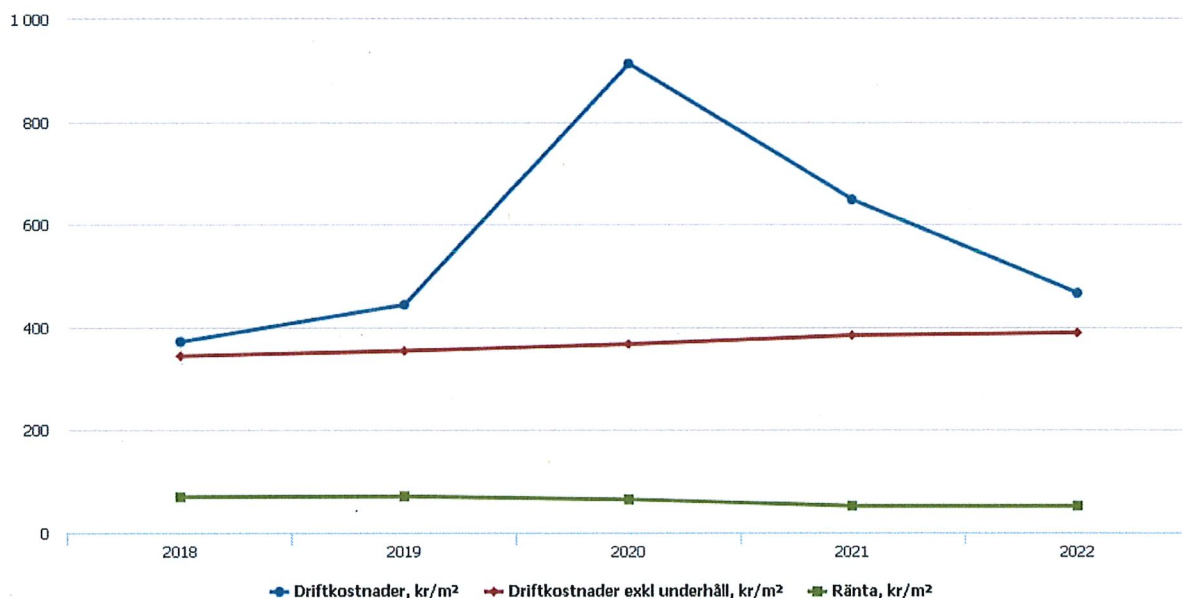
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 7,0 % och värmeavgiften med 5 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 751 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 21 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 27 st.) *lw*

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	7 093	6 843	6 294	6 137	5 858
Resultat efter finansiella poster	1 533	101	-2 837	466	921
Resultat exklusive avskrivningar	2 227	795	-2 143	1 160	1 615
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-661	-2 088	-4 870	-1 421	-940
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	385	384	363	344	369
Balansomslutning	35 243	33 979	34 220	37 569	36 980
Likviditet %	585	480	448	166	611
Soliditet %	24	21	20	26	25
Avgifts- och hyresbortfall %	1	1	1	1	1
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	751	730	708	688	655
Bränsletillägg, kr/m ²	141	137	137	137	131
Driftkostnader, kr/m ²	466	648	913	444	372
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	389	384	367	354	344
Ränta, kr/m ²	52	52	65	71	70
Underhållsfond, kr/m ²	1 598	1 290	1 171	1 353	1 100
Lån, kr/m ²	3 365	3 404	3 446	3 486	3 527



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 inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. *hw*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	144 048	9 685 475	-2 953 088	101 109
Disposition enl. årsstämmobeslut			101 109	-101 109
Reservering underhållsfond		2 888 000	-2 888 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-579 853	579 853	
Årets resultat				1 532 556
Vid årets slut	144 048	11 993 622	-5 160 126	1 532 556

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 851 980
Årets resultat	1 532 556
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 888 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	579 853
Summa	-3 627 571

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 627 571**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	2022-01-01		2021-01-01	
	2022-12-31		2021-12-31	
Rörelseintäkter m.m.				
Nettoomsättning	Not 2	7 092 529	6 842 944	
Övriga rörelseintäkter	Not 3	100 490	319 783	
Summa rörelseintäkter		7 193 018	7 162 728	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-3 501 632	-4 866 871	
Övriga externa kostnader	Not 5	-963 154	-968 128	
Personalkostnader	Not 6	-193 692	-182 208	
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-694 345	-694 345	
Summa rörelsekostnader		-5 352 822	-6 711 551	
Rörelseresultat		1 840 196	451 177	
Finansiella poster				
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	20 592	20 592	
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	61 888	20 107	
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-390 121	-390 767	
Summa finansiella poster		-307 641	-350 068	
Resultat efter finansiella poster		1 532 556	101 109	
Årets resultat		1 532 556	101 109	<i>mw</i>

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	24 656 469	25 350 814
Summa materiella anläggningstillgångar		24 656 469	25 350 814
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	214 500	214 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		214 500	214 500
Summa anläggningstillgångar		24 870 969	25 565 314
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	5 144	163 643
Övriga fordringar	Not 14	263 130	244 994
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	418 718	394 577
Summa kortfristiga fordringar		686 992	803 214
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	9 685 317	7 610 269
Summa kassa och bank		9 685 317	7 610 269
Summa omsättningstillgångar		10 372 309	8 413 483
Summa tillgångar		35 243 279	33 978 797 <i>hw</i>

Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	144 048	144 048	
Fond för yttre underhåll	11 993 622	9 685 475	
Summa bundet eget kapital	12 137 670	9 829 523	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-5 160 127	-2 953 088	
Årets resultat	1 532 556	101 109	
Summa fritt eget kapital	-3 627 571	-2 851 980	
Summa eget kapital	8 510 100	6 977 544	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	16 543 360	20 367 763
Summa långfristiga skulder		16 543 360	20 367 763
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	8 718 869	5 184 968
Leverantörsskulder	Not 18	183 757	159 592
Skatteskulder	Not 19	12 263	0
Övriga skulder	Not 20	332 043	327 131
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	942 887	961 799
Summa kortfristiga skulder		10 189 819	6 633 490
Summa eget kapital och skulder		35 243 279	33 978 797 <i>hw</i>

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Fastighetsförbättring, byggnad	Linjär	71 år
Fönsterbeklädnad	Linjär	28 år
Standardförbättring ventilation	Linjär	18 år

Mark är inte föremål för avskrivningar. *mw*

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	5 199 576	5 050 667
Årsavgifter, lokaler	193 140	187 512
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-28 782	-28 783
Hyror, lokaler	250 816	224 866
Hyror, garage	10 920	11 351
Hyror, p-platser	214 839	211 480
Hyror, övriga	0	1 360
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-33 778	-48 913
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 200	-1 361
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 430	-8 128
Bränsleavgifter, bostäder	974 820	947 545
Kabel-tv avgifter	322 608	295 348
Summa nettoomsättning	7 092 529	6 842 944

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	37 961	46 824
Fakturerade kostnader	0	1 620
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-12	7
Övriga rörelseintäkter	33 062	271 332
Försäkringsersättningar	29 479	0
Summa övriga rörelseintäkter	100 490	319 783

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-579 853	-1 986 240
Reparationer	-364 254	-332 306
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-208 800	-173 430
Försäkringspremier	-156 945	-153 385
Kabel- och digital-TV	-412 833	-410 934
Återbäring från Riksbyggen	12 400	12 400
Serviceavtal	-3 066	-2 931
Obligatoriska besiktningar, OVK Förskolan	-12 500	0
Bevakningskostnader	-14 591	-13 001
Snö- och halkbekämpning	-108 360	-121 504
Förbrukningsinventarier	-19 301	-30 044
Vatten	-211 467	-193 332
Fastighetsel	-155 904	-167 210
Uppvärmning	-981 262	-1 007 429
Sophantering och återvinning	-231 469	-217 368
Förvaltningsarvode drift	-53 425	-70 157
Summa driftskostnader	-3 501 632	-4 866 871

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-840 304	-831 801
Lokalkostnader	-7 536	-5 400
IT-kostnader	-8 557	-6 706
Arvode, yrkesrevisorer	-11 625	-10 750
Övriga förvaltningskostnader	-26 808	-31 949
Kreditupplysningar	-9 641	-5 704
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-31 514	-43 302
Kontorsmateriel	-8 170	0
Telefon och porto	-2 280	-2 173
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-93
Medlems- och föreningsavgifter	-11 440	-11 440
Bankkostnader	-3 319	-2 789
Advokat och rättegångskostnader	0	-14 062
Övriga externa kostnader	-1 960	-1 960
Summa övriga externa kostnader	-963 154	-968 128

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-23 176
Styrelsearvoden	-106 500	-102 300
Sammanträdesarvoden	-12 500	-11 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-47 422	-14 690
Sociala kostnader	-27 270	-30 542
Summa personalkostnader	-193 692	-182 208

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

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-694 345	-694 345
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-694 345	-694 345

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	20 592	20 592
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	20 592	20 592

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton; Swedbank	19 854	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering; SBAB	41 346	19 297
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	419	810
Övriga ränteintäkter	269	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	61 888	20 107

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-389 780	-390 445
Övriga räntekostnader	-215	-60
Övriga finansiella kostnader	-126	-262
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-390 121	-390 767

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	2 516 000	2 516 000
Mark	154 000	154 000
Bredband / LAN	401 500	401 500
Anslutningsavgifter	203 750	203 750
Standardförbättringar	38 854 981	38 854 981
Markanläggning	34 299	34 299
Standardförbättringar fönster	1 545 675	1 545 675
Standardförbättringar ventilation	1 022 438	1 022 438
	44 732 643	44 732 643
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	44 732 643	44 732 643

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Byggnader	-2 516 000	-2 516 000
Bredband /LAN	-401 500	-401 500
Anslutningsavgifter	-203 750	-203 750
Standardförbättringar	-15 199 835	-14 608 135
Standardförbättringar fönster	-515 225	-463 703
Standardförbättringar ventilation	-511 220	-460 098
Markanläggning	-34 299	-34 299
	-19 381 830	-18 687 485

Årets avskrivningar

Standardförbättringar	-591 700	-591 700
Standardförbättringar fönster	-51 523	-51 523
Standardförbättringar ventilation	-51 122	-51 122
	-694 345	-694 345

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-20 076 174 -19 381 830****Restvärde enligt plan vid årets slut****24 656 469 25 350 814****Varav**

Standardförbättringar	23 063 446	23 655 146
Mark	154 000	154 000
Standardförbättringar fönster	978 927	1 030 450
Standardförbättringar ventilation	460 097	511 218

Taxeringsvärden

Bostäder	63 800 000	52 800 000
Lokaler	1 740 000	1 503 000

Totalt taxeringsvärde**65 540 000 54 303 000***varav byggnader**51 220 000 40 943 000**varav mark**14 320 000 13 360 000***Not 12 Andra långfristiga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Andra långfristiga fordringar	214 500	214 500

Summa andra långfristiga fordringar**214 500 214 500 *hw***

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	5 144	-115
Kundfordringar	0	174 483
Osäkra hyres- och kundfordringar	0	-10 725
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	5 144	163 643

Not 14 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	0	23 107
Skattekonto	263 130	221 887
Summa övriga fordringar	263 130	244 994

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	176 063	156 945
Förutbetalda driftkostnader	4 159	3 311
Förutbetalt förvaltningsarvode	210 076	207 950
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 849	22 562
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	369	925
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 662	1 499
Förutbetalda hyreskostnader	1 541	1 384
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	418 718	394 577

Not 16 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	6 236 531	6 195 184
Transaktionskonto	3 448 786	1 415 084
Summa kassa och bank	9 685 317	7 610 269

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	25 262 229	25 552 731
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-303 536	-303 536
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 415 333	-4 881 432
Långfristig skuld vid årets slut	16 543 360	20 367 763

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,05%	2023-03-30	5 592 745,00	0,00	65 412,00	5 527 333,00
SWEDBANK	1,91%	2024-04-25	3 039 422,00	0,00	33 308,00	3 006 114,00
SEB	0,91%	2024-09-28	4 348 750,00	0,00	49 000,00	4 299 750,00
STADSHYPOTEK	1,26%	2023-01-30	2 920 000,00	0,00	32 000,00	2 888 000,00
STADSHYPOTEK	3,96%	2025-09-01	1 958 952,00	0,00	40 000,00	1 918 952,00
STADSHYPOTEK	1,22%	2025-12-30	4 770 382,00	0,00	39 102,00	4 731 280,00
STADSHYPOTEK	1,40%	2027-01-30	2 922 480,00	0,00	31 680,00	2 890 800,00
Summa			25 552 731,00	0,00	290 502,00	25 262 229,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns 2 lån med villkorsändringsdag under år 2023 (nästkommade räkenskapsår) som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 303 536 kr på långfristiga lån varför den del av skulden betraktas som kortfristig. Av den långfristiga skulden förfaller 16 846 896 kr till betalning mellan två och fem år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	152 851	159 592
Ej reskontraförda leverantörsskulder	30 906	0
Summa leverantörsskulder	183 757	159 592

Not 19 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	12 263	0
Summa skatteskulder	12 263	0

Not 20 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	321 161	327 131
Clearing	10 882	0
Summa övriga skulder	332 043	327 131

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	33 581	37 658
Upplupna räntekostnader	52 916	40 493
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 319	0
Upplupna elkostnader	15 884	15 526
Upplupna vattenavgifter	18 039	16 914
Upplupna värmekostnader	128 268	128 535
Upplupna kostnader för renhållning	0	2 681
Upplupna revisionsarvoden	14 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden	134 324	125 526
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 718	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	540 838	579 466
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	942 887	961 799

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	46 519 000	46 519 000

Eventualförpliktelser


Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.


Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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


Styrelsens underskrifter

Västeraås 2023-03-01
Ort och datum


Leif Jonsson

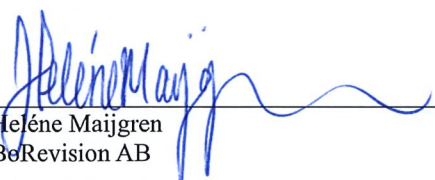

Tina Jansson


Ove Sundlin


Irene Bennelöv


Paulus Anttila

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-03


Heléne Maijgren
BeRevision AB


Ingela Lagerkvist
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Geväret för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från BoRevisions ansvar


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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Geväret för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

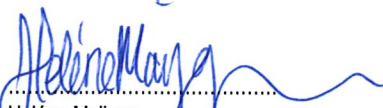
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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.

Örebro den 3 / 3 2023


Heléne Majjgren
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor


Ingela Lagerkvist
Av föreningen vald revisor

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 skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

BRF Geväret

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Geväret i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

