

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Varvet-Hägern
Org nr: 769624-8413





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Varvet-Hägern har härmed upprättat 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 i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har sitt säte i Luleå Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-05-28. Nuvarande stadgar registrerades 2018-07-13.

Årets resultat är bättre än föregående år främst tack vare lägre reparationskostnader samt något högre intäkter. Däremot har räntekostnaderna ökat på grund av omsatta lån.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 31% till 20%.

Kommande verksamhetsår har föreningen fyra (4) lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) uppgår till 217%.

I resultatet ingår avskrivningar med 7 905 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 10 780 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Hägern 12. På fastigheten finns fem flerfamiljshus med 483 lägenheter. Fastigheternas adress är Residensgatan 4 A-D och 6 A-D samt Västra Varvgatan 20 A-B, 22 A-D och 24 A-D i Luleå Kommun.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	15
2 rum och kök	207
3 rum och kök	197
4 rum och kök	57
6 rum och kök	7



Dessutom tillkommer:

Användning	Antal
Lokaler (inkl. förråd)	28
Garageplatser	351
P-platser	75

Total bostadsarea 33 461 m²

Årets taxeringsvärde 616 533 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 616 533 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 877 tkr och planerat underhåll för 606 tkr.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 395 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	34
Installationer	387
Huskropp utvändigt	27
Markytor	14
Garage och p-platser	143



Efter senaste stämman 2023-05-30 och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Micael Carlsson	Ordförande	2024
Robert Dahlin	Sekreterare	2024
Leif Perdahl	Vice ordförande	2025
Axel Lundbäck (avgått sep. -23)	Ledamot	2024
Siw Karlsson	Ledamot	2024
Linnea Holmgren	Ledamot	2025
Pontus Johansson	Ledamot HSB	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Borevision,	Av HSB Riksförbundet utsedd revisor
Lars Anehagen	Förtroendevald revisor

Valberedning

Jan Bos	Sammanställande
Ove Vestman	
Saida Kaykhali	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har en (1) lägenhet upplåtits med bostadsrätt, vilket innebär att föreningen har stärkt sitt eget kapital med tillkommande insats och upplåtelseavgift för lägenheten.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 617 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 60 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 57 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 620 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2023-01-01 då avgifterna höjdes med 5,0%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2024-02-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 807 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 47 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 63 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var 438 bostadsrätter placerade. (45 st hyresrätter)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	30 845	29 713	29 416	28 689	28 379
Resultat efter finansiella poster*	2 874	2 353	3 055	2 343	3 489
Soliditet %*	59	58	57	56	55
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	79	79	78	78	84
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	836	794	780	764	812
Energikostnad kr/kvm*	153	153	155	135	140
Sparande kr/kvm*	297	269	300	282	274
Skuldsättning kr/kvm*	6 552	6 765	6 899	7 138	7 272
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 124	8 387	8 554	8 850	9 016
Räntekänslighet %*	9,7	10,6	11,0	11,6	11,1

*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	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	322 046 789	43 787 464	9 993 471	-9 223 674	2 352 975
Disposition enl. årsstämmobeslut				2 352 975	-2 352 975
Reservering underhållsfond			1 395 000	-1 395 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-606 206	606 206	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	572 451	537 549			
Årets resultat					2 874 351
Vid årets slut	322 619 240	44 325 013	10 782 265	-7 659 493	2 874 351

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 870 699
Årets resultat	2 874 351
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 395 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	606 206
Summa	-4 785 142

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 4 785 142

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	30 844 662	29 712 734
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 700 729	1 529 689
Summa rörelseintäkter		32 545 391	31 242 423
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-15 340 189	-15 062 220
Övriga externa kostnader	Not 5	-659 365	-890 430
Personalkostnader	Not 6	-316 606	-313 776
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-7 905 360	-7 705 759
Summa rörelsekostnader		-24 221 519	-23 972 186
Rörelseresultat		8 323 872	7 270 237
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	76 228	11 291
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-5 525 749	-4 928 553
Summa finansiella poster		-5 449 520	-4 917 262
Resultat efter finansiella poster		2 874 351	2 352 975
Årets resultat		2 874 351	2 352 975



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	605 194 746	612 027 449
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	2 825 730	1 339 152
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	57 453
Summa materiella anläggningstillgångar		608 020 475	613 424 054
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		608 020 975	613 424 554
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		65 639	43 501
Övriga fordringar		25 762	24 779
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		323 652	839 361
Summa kortfristiga fordringar		415 053	907 641
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	20 313 043	20 368 502
Summa kassa och bank		20 313 043	20 368 502
Summa omsättningstillgångar		20 728 096	21 276 143
Summa tillgångar		628 749 072	634 700 697



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		366 944 253	365 834 253
Fond för yttre underhåll		10 782 265	9 993 471
Summa bundet eget kapital		377 726 518	375 827 724
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 659 493	-9 223 674
Årets resultat		2 874 351	2 352 975
Summa fritt eget kapital		-4 785 142	-6 870 699
Summa eget kapital		372 941 376	368 957 025
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	152 656 430	196 188 750
Summa långfristiga skulder		152 656 430	196 188 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	98 745 640	63 368 460
Leverantörsskulder		664 537	1 767 923
Skatteskulder		82 878	49 068
Övriga skulder		278 934	257 948
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 552 251	4 111 523
Summa kortfristiga skulder		103 151 266	69 554 922
Summa eget kapital och skulder		628 749 072	634 700 697



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 874 351	2 352 975
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	7 905 360	7 705 759
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	10 779 711	10 058 734
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	492 588	59 108
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-1 780 836	-28 254
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 491 462	10 089 588
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-915 023	-21 089 534
Investeringar i inventarier	-1 644 211	0
Förändring i pågående byggnation	57 453	6 995 074
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 501 781	-14 094 460
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-8 155 140	-5 155 140
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	1 110 000	4 160 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-7 045 140	-995 140
Årets kassaflöde	-55 459	-5 000 011
Likvidamedel vid årets början	20 368 502	25 368 513
Likvidamedel vid årets slut	20 313 043	20 368 502

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Komponenter	Linjär	25-100
Inventarier	Linjär	5-20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	24 564 680	23 263 722
Hyror, bostäder	3 416 068	3 700 198
Hyror, lokaler	223 676	225 747
Hyror, garage	2 488 061	2 486 512
Hyror, p-platser	243 360	242 619
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-37 666	-158 817
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-26 433	-33 340
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-20 649	-30 520
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-12 691	-3 532
Elavgifter	6 256	20 145
Summa nettoomsättning	30 844 662	29 712 734

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	1 288 141	1 284 172
Övriga lokalintäkter	0	1 200
Övriga avgifter	3 650	6 700
Övriga ersättningar	173 069	164 434
Fakturerade kostnader	0	3 309
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-16	-1
Återvunna fordringar	336	72
Övriga rörelseintäkter	235 549	69 803
Summa övriga rörelseintäkter	1 700 729	1 529 689



Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-606 206	-257 581
Reparationer	-1 876 960	-2 781 005
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-912 817	-879 007
Försäkringspremier	-541 495	-515 728
Kabel- och digital-TV	-1 198 594	-1 186 834
Systematiskt brandskyddsarbete	-29 084	-26 301
Serviceavtal	-14 196	-12 141
Obligatoriska besiktningar	-146 654	-30 386
Bevakningskostnader	-51 064	-63 818
Övriga utgifter, köpta tjänster	-373 471	-544 475
Snö- och halkbekämpning	-417 220	-338 850
Förbrukningsmaterial och -inventarier	-187 076	-43 236
Fordons- och maskinkostnader	-459	-418
Vatten	-1 154 506	-1 324 851
Fastighetsel	-1 894 890	-1 914 558
Uppvärmning	-2 832 578	-2 612 335
Sophantering och återvinning	-620 939	-618 544
Förvaltningsarvode drift	-2 481 979	-1 912 152
Summa driftskostnader	-15 340 189	-15 062 220

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Lokalkostnader	-4 574	-5 000
Hyra inventarier & verktyg	0	-698
Annonsering och reklam	0	-6 970
Lämnade skadestånd	0	-4 800
Arvode, yrkesrevisorer	-25 350	-21 125
Övriga förvaltningskostnader	-33 760	-7 672
Kreditupplysningar	-23 425	-2 982
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-83 804	-120 012
Kontorsmateriel	0	-4 312
Telefon och porto	-1 789	-3 942
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-53 451	-2 419
Medlems- och föreningsavgifter	-148 900	-148 900
Konsultarvoden	-15 438	-391 120
Bankkostnader	-19 825	-23 576
Övriga externa kostnader	-249 050	-146 903
Summa övriga externa kostnader	-659 365	-890 430



Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-248 499	-210 631
Sammanträdesarvoden	0	-68 309
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-11 000
Övriga personalkostnader	-125	-500
Sociala kostnader	-67 982	-23 336
Summa personalkostnader	-316 606	-313 776

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-7 257 201	-7 128 263
Avskrivning Markanläggningar	-73 057	-73 057
Avskrivningar tillkommande utgifter	-417 469	-402 251
Avskrivning Maskiner och inventarier	-115 011	-102 188
Avskrivning Installationer	-42 621	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-7 905 360	-7 705 759

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3 750	1 376
Övriga ränteintäkter	72 478	5 860
Övriga finansiella intäkter	0	4 055
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	76 228	11 291

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-5 517 329	-4 816 294
Övriga räntekostnader	-8 419	-354
Övriga finansiella kostnader	0	-111 905
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-5 525 749	-4 928 553



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	546 417 620	525 328 086
Mark	129 135 765	129 135 765
	675 553 385	654 463 851
Årets anskaffningar		
Byggnader	743 023	17 781 361
Standardförbättringar	172 000	3 308 173
	915 023	21 089 534
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	676 468 408	675 553 385
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-63 525 935	-55 922 363
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-7 257 201	-7 128 263
Årets avskrivning standardförbättringar	-417 469	-402 251
Årets avskrivning markanläggningar	-73 057	-73 057
	-7 747 727	-7 603 571
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	55 778 208	-63 525 934
Restvärde enligt plan vid årets slut	605 194 745	612 027 449
Varav		
Byggnader	465 476 001	471 990 179
Mark	129 135 765	129 135 765
Standardförbättringar	7 185 846	7 431 315
Markanläggningar	3 397 133	3 470 190
Taxeringsvärden		
Bostäder	602 000 000	602 000 000
Lokaler	14 533 000	14 533 000
Totalt taxeringsvärde	616 533 000	616 533 000
<i>varav byggnader</i>	<i>417 533 000</i>	<i>417 533 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>199 000 000</i>	<i>199 000 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	2 229 469	2 229 469
	2 229 469	2 229 469
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	109 918	0
Installationer	1 534 293	
	1 644 211	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 873 680	2 229 469
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-890 318	-788 130
	-890 318	-788 130
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-115 011	-102 188
Installationer	-42 621	
	-157 632	-102 188
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-1 005 329	-890 318
Installationer	-42 621	
	-1 047 950	-890 318
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 047 950	-890 318
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 825 730	1 339 152
Varav		
Inventarier och verktyg	1 334 058	1 339 152
Installationer	1 491 672	

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	57 453	7 052 527
Pågående ny- och ombyggnation		14 037 010
Omklassificering byggnad		-17 781 361
Omklassificering standardförbättringar		-3 308 173
Omklassificering installationer	-57 453	
Vid årets slut	0	57 453

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankkonto SEB	15 242 397	15 369 350
Placeringskonto	5 070 646	4 999 152
Summa kassa och bank	20 313 043	20 368 502

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	251 402 070	259 557 210
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 155 140	-5 155 140
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-93 590 500	-58 213 320
Långfristig skuld vid årets slut	152 656 430	196 188 750

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,11%	2023-03-28	10 000 000,00	-10 000 000,00	0,00	0,00
SEB	1,04%	2023-03-28	23 015 960,00	-19 888 800,00	3 127 160,00	0,00
NORDEA	4,48%	2024-03-28	0,00	10 000 000,00	0,00	10 000 000,00
SEB	2,09%	2024-06-28	30 431 250,00	0,00	612 500,00	29 818 750,00
SBAB	3,17%	2024-07-09	30 431 250,00	0,00	612 500,00	29 818 750,00
SEB	4,37%	2024-09-28	26 234 000,00	0,00	528 000,00	25 706 000,00
NORDEA	3,95%	2025-03-19	0,00	19 888 800,00	381 480,00	19 507 320,00
SEB	1,77%	2025-07-28	24 492 000,00	0,00	528 000,00	23 964 000,00
SEB	1,04%	2026-06-28	27 856 250,00	0,00	612 500,00	27 243 750,00
SEB	1,04%	2027-07-28	30 431 250,00	0,00	612 500,00	29 818 750,00
SEB	1,11%	2028-07-28	30 431 250,00	0,00	612 500,00	29 818 750,00
SEB	1,34%	2030-06-28	26 234 000,00	0,00	528 000,00	25 706 000,00
Summa			259 557 210,00	0,00	8 155 140,00	251 402 070,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 5 155 140 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 5 155 140 kr årligen

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi fyra (4) lån om 10 000 000 kr; 29 818 750 kr; 25 706 000 kr och 29 818 750 kr som kortfristiga skulder. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 16 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	350 000 000	350 000 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Micael Carlsson

Siw Karlsson

Robert Dahlin

Leif Perdahl

Linnea Holmgren

Pontus Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Lars Anehagen
Förtroendevald revisor

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision AB
Av HSB Riksförbundet utsedd revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557517774966

Dokument

Årsredovisning 2023

Huvuddokument

25 sidor

Startades 2024-05-17 16:39:59 CEST (+0200) av Josefine Larsson-Lindström (JL)

Färdigställt 2024-05-20 16:29:40 CEST (+0200)

Initierare

Josefine Larsson-Lindström (JL)

Riksbyggen

josefine.larsson-lindstrom@riksbyggen.se

Signerare

Micael Carlsson (MC) HSB Brf varvet-Hägern ordforande.hagern@gmail.com Signerade 2024-05-17 16:49:08 CEST (+0200)	Siw Karlsson (SK) HSB Brf Varvet-Hägern siw.r.karlsson@hotmail.com Signerade 2024-05-17 16:52:20 CEST (+0200)
Robert Dahlin (RD) HSB Brf Varvet-Hägern dahlin.robert@gmail.com Signerade 2024-05-17 17:48:43 CEST (+0200)	Leif Perdahl (LP) HSB Brf Varvet-Hägern leif_perdal@yahoo.se Signerade 2024-05-17 18:13:56 CEST (+0200)
Linnea Holmgren (LH) HSB Brf Varvet-Hägern holmgren98@hotmail.com Signerade 2024-05-17 16:54:33 CEST (+0200)	Pontus Johansson (PJ) HSB pontus.johansson@hsb.se Signerade 2024-05-17 19:00:33 CEST (+0200)
Lars Anehag (LA) HSB Brf Varvet-Hägern lars.anehagen@telia.com Signerade 2024-05-17 19:57:46 CEST (+0200)	Eeva-Riitta Salminen (ES) BoRevision AB eeva-riitta.salminen@borevision.se Signerade 2024-05-20 16:29:40 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557517774966

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 Brf Varvet-Hägern i Luleå, org.nr. 769624-8413

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Varvet-Hägern i Luleå för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoreernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 föreningsvalda 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 Varvet-Hägern i Luleå för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund 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 fortlopande 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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 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.

Digitalt signerad av

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Anehagen
Av föreningen vald revisor



Verification

Transaction 09222115557517777130

Document

Varvet -Hägern RB 2023

Main document

2 pages

Initiated on 2024-05-17 16:42:23 CEST (+0200) by

Josefine Larsson-Lindström (JL)

Finalised on 2024-05-20 16:28:11 CEST (+0200)

Initiator

Josefine Larsson-Lindström (JL)

Riksbyggen

josefine.larsson-lindstrom@riksbyggen.se

Signatories

Lars Anehagen (LA)

HSB Brf Varvet-Hägern

lars.anehagen@telia.com

Signed 2024-05-17 19:54:05 CEST (+0200)

Eeva-Riitta Salminen (ES)

BoRevisionAB

eeva-riitta.salminen@borevision.se

Signed 2024-05-20 16:28:11 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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 Varvet-Hägern

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Varvet-Hägern 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

