

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsföreningen Risten i Umeå
Org nr: 769616-4354



Ordförande har ordet

Föreningen har fortsatt god ekonomi och vi har under 2024 genomfört följande.

Delat ut filter till fönsterventilationen. Detta görs jämna år.
Installerat elbilssladdning på 51 parkeringsplatser.
Byggt skärmtak för cyklar utanför Storgatan 11 och Hedlundavägen 2.
Garantibesiktning av fönsterbytet 2019.
Golvrenovering tvättstuga Östra Prinsgatan 30.
En stamspolning av samtliga lägenheters köks- och wc-avlopp.
Målning socklar på många av våra hus.
Nya entré-lampor och lampor ovanför husnumret.
Fler farthinder köptes in och lades ut.
Nya kodlås till soprummet med automatisk dörröppning har installerats.

Avgiftshöjningen för 2025 blev 2%.

Styrelsen vill tacka de som under året hjälpt till med att engagera sig i städkväll, målning av socklar, ideellt arbete i utegruppen. Det är vi tillsammans som gör det trevligt att bo här.

För Brf Risten

Mats Gustafsson, ordförande



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Val av stämmoordförande
- 3) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
- 4) Godkännande av röstlängd
- 5) Fastställande av dagordningen
- 6) Val av två personer som har att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
- 7) Fråga om kallelse behörigen skett
- 8) Styrelsens årsredovisning
- 9) Revisorernas berättelse
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- 12) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för tiden intill nästkommande ordinarie föreningsstämma samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- 16) Val av valberedning
- 17) Övriga i kallelsen anmälda ärenden, inkomna motioner
- 18) Stämmans avslutande



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Risten i Umeå får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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. Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-04-17. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-05-20 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-23.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är högre än föregående års resultat. Resultatet förklaras till stor del av lägre reparations- och underhållskostnader under detta året jämfört med föregående år. Under året har föreningen färdigställt det El-rotsprojekt som påbörjades under 2023. Föreningen har under året även installerat 51 laddboxar på föreningens parkeringsplatser, byggt två fristående cykelförråd samt anlagt plattytor och rabatter.

Under året har styrelsen uppdaterat föreningens underhållsplan för föreningens kommande verksamhet.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd.

Kommande verksamhetsår har föreningen fyra lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt K2-regelverket).

I resultatet ingår avskrivningar med 1 013 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 329 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Risten 14 och Risten 15 i Umeå Kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 84 lägenheter samt 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1965. Fastigheternas adress är Storgatan 11, 13 och 15, Hedlundavägen 2 samt Östra Prinsgatan 26, 28 och 30 i Umeå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	6
3 rum och kök	30
4 rum och kök	30
5 rum och kök	12



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Nya entrépartier, portkod	2014
Takreovering	2014-2016
Gemensamma utrymmen (källare, relax, uthyrningsrum)	2015
Markytor (källarnedfarter)	2015
Huskropp (tak, fasad)	2016
Huskropp (fasad, murning ovan fönster)	2017
Markytor (uteplats)	2017
Fönsterbyte	2018-2019
Relining	2019
Markytor (innergård)	2019
Relining	2020
Byte lägenhetsdörrar	2021
Byte källardörr	2022
Gemensamma utrymmen: Nya maskiner tvättstuga, asbestsanering	2023
Styrbyte undercentral	2023
Elrotsprojekt - påbörjat	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder – Byte radiatorer	29 592
Gemensamma utrymmen – Åtgärder tvättstuga, byte dörrar elcentraler	282 048
Installationer – Elrotsprojekt slutfört, låsanordning miljörum	2 142 333
Markytor – Anläggning plattytter och rabatter	331 780

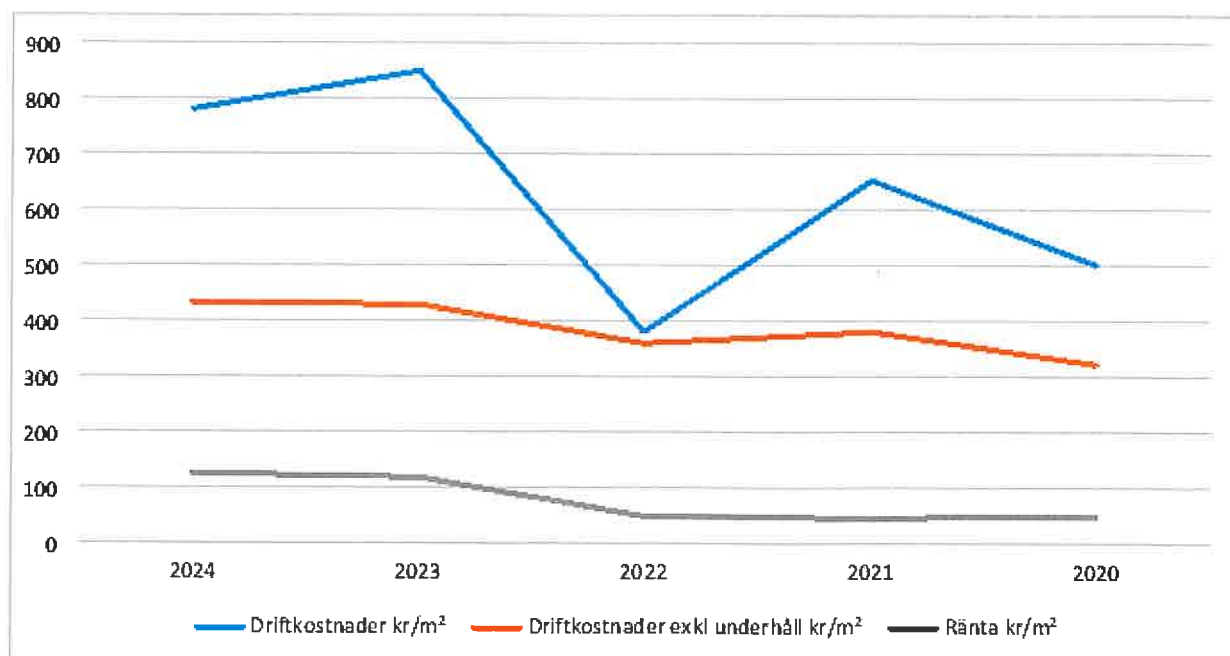


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	6 539	6 326	6 209	6 035	5 910
Resultat efter finansiella poster*	-2 343	-2 715	1 069	-1 409	-339
Soliditet %*	56	57	57	57	57
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	87	83	86	86	85
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	800	772	745	723	702
Energikostnad kr/kvm*	203	178	171	179	162
Sparande kr/kvm*	182	205	277	216	262
Skuldsättning kr/kvm*	4 064	4 085	4 106	4 127	4 148
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 563	4 587	4 610	4 634	4 657
Räntekänslighet %*	5,7	5,9	6,2	6,4	6,6

* 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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	45 834 844	9 264 549	0	-6 846 636	-2 714 873
Disposition enl. årsstämmobeslut				-2 714 873	2 714 873
Reservering underhållsfond			1 234 000	-1 234 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 234 000	1 234 000	
Årets resultat					-2 342 670
Vid årets slut	45 834 844	9 264 549	0	-9 561 509	-2 342 670

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-9 561 509
Årets resultat	-2 342 670
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 234 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 234 000
Summa	-11 904 178

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 11 904 178**

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



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	69 460 362	70 311 490
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	634 653	106 787
Summa materiella anläggningstillgångar		70 095 015	70 418 276
Summa anläggningstillgångar		70 095 015	70 418 276
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	4 618	18 283
Övriga fordringar	Not 13	158 878	523
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	259 976	246 017
Summa kortfristiga fordringar		423 472	264 823
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	6 278 098	9 501 507
Summa kassa och bank		6 278 098	9 501 507
Summa omsättningstillgångar		6 701 569	9 766 330
Summa tillgångar		76 796 584	80 184 606



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-1 538 430	-1 954 955
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 013 412	988 601
	-525 019	-966 354
Erhållen ränta	193 823	168 253
Erlagd ränta	-1 024 836	-909 801
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 356 031	-1 707 902
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-158 649	-36 998
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-850 347	854 687
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 365 028	-890 213
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-120 150	0
Investeringar i inventarier	-570 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-690 150	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-168 232	-168 232
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	0	2 365 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-168 232	2 196 768
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-3 223 410	1 306 555
Likvida medel vid årets början	9 501 507	8 194 952
Likvida medel vid årets slut	6 278 098	9 501 507



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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 427 420	5 234 506
Hyror, bostäder	271 978	280 736
Hyror, lokaler	113 245	110 624
Hyror, garage	174 000	174 000
Hyror, p-platser	236 876	224 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-29 417	-26 914
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 813	-4 479
Elavgifter	11 293	1 200
Kabel-tv-avgifter	280 440	278 808
Övriga ersättningar	61 128	52 801
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-13	-7
Summa nettoomsättning	6 539 137	6 325 675

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	8 318	62 368
Försäkringsersättningar	0	260 858
Summa övriga rörelseintäkter	8 318	323 226

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-2 785 754	-3 368 394
Reparationer	-234 827	-485 460
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-155 180	-151 736
Försäkringspremier	-128 069	-118 560
Kabel- och digital-TV	-323 881	-307 867
Serviceavtal	-22 283	0
Obligatoriska besiktningar	-35 609	-2 300
Snö- och halkbekämpning	-342 865	-345 063
Drift och förbrukning, övrigt	-16 429	-16 429
Förbrukningsinventarier	-101 827	-65 514
Vatten	-362 276	-319 943
Fastighetsel	-199 508	-151 502
Uppvärmning	-1 066 019	-954 153
Sophantering och återvinning	-279 530	-273 949
Förvaltningsarvode drift	-182 927	-232 275
Summa driftskostnader	-6 236 983	-6 793 144



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-997 534	-927 679
Övriga räntekostnader	-321	-492
Övriga finansiella kostnader	-208	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-998 063	-928 171

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	56 408 001	56 408 001
Mark	20 774 612	20 774 612
Standardförbättring	4 670 508	4 670 508
Markanläggning	306 374	306 374
	82 159 495	82 159 495
Årets anskaffningar		
Standardförbättring	0	0
Markanläggning – två fristående cykelförråd	120 150	0
	120 150	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	82 279 645	82 159 495

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-9 650 863	-8 871 926
Standardförbättring	-2 049 435	-1 865 258
Markanläggningar	-147 706	-136 454
	-11 848 005	-10 873 638
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-778 937	-778 937
Årets avskrivning standardförbättring	-179 087	-184 178
Årets avskrivning markanläggningar	-13 255	-11 252
	-971 278	-974 367
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-12 819 283	-11 848 005

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	69 460 362	70 311 490
Byggnader	45 978 201	46 757 138
Mark	20 774 612	20 774 612
Standardförbättring	2 441 985	2 621 072
Markanläggningar	265 563	158 668

Taxeringsvärden

Bostäder	125 200 000	125 200 000
Lokaler	1 826 000	1 826 000



Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	639	523
Momsfordringar	130 849	0
Fordringar hos leverantörer	27 390	0
Summa övriga fordringar	158 878	523

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	66 872	61 197
Förutbetalt förvaltningsarvode	144 927	138 163
Förutbetald kabel-tv-avgift	48 178	46 656
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	259 976	246 017

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	5 651 714	6 520 616
Företagskonto	103 129	99 783
Transaktionskonto	523 254	2 881 109
Summa kassa och bank	6 278 098	9 501 507

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	32 582 999	32 751 231
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-32 582 999	-20 222 958
Långfristig skuld vid årets slut	0	12 528 273

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,006%	2025-12-01	9 991 826,00	0,00	168 232,00	9 823 594,00
STADSHYPOTEK	0,75%	2025-06-01	4 433 447,00	0,00	0,00	4 433 447,00
STADSHYPOTEK	1,03%	2025-06-01	8 094 826,00	0,00	0,00	8 094 826,00
STADSHYPOTEK	3,003%	2025-12-01	10 231 132,00	0,00	0,00	10 231 132,00
Summa			32 751 231,00	0,00	168 232,00	32 582 999,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi samtliga av Stadshypoteks lån som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Mats Gustafsson

Roger Hansson

Tarja Vintersel

Pelle Färnström

Ann-Kristin Eckre

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Mattias Viklund
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557546090034

Tarja Vintersel (TV)
tarjap65@gmail.com
+46706324514



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TARJA HANNELE VINTERSEL"
Signerade 2025-05-07 10:40:09 CEST (+0200)

Mattias Viklund (MV)
mattias.wiklund@spray.se
+46705244838



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATTIAS VIKLUND"
Signerade 2025-05-07 16:35:58 CEST (+0200)

Benjamin Henriksson (BH)
benjamin.henriksson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATS BENJAMIN HENRIKSSON"
Signerade 2025-05-08 09:57:22 CEST (+0200)

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB Brf Risten i Umeå för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda 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 det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Mattis Viklund
Förtroendevald revisor



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.

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.