

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsföreningen Ersängen
Org nr: 716415-2188



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоорdförande
- d) Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоорdföranden ska 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 och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

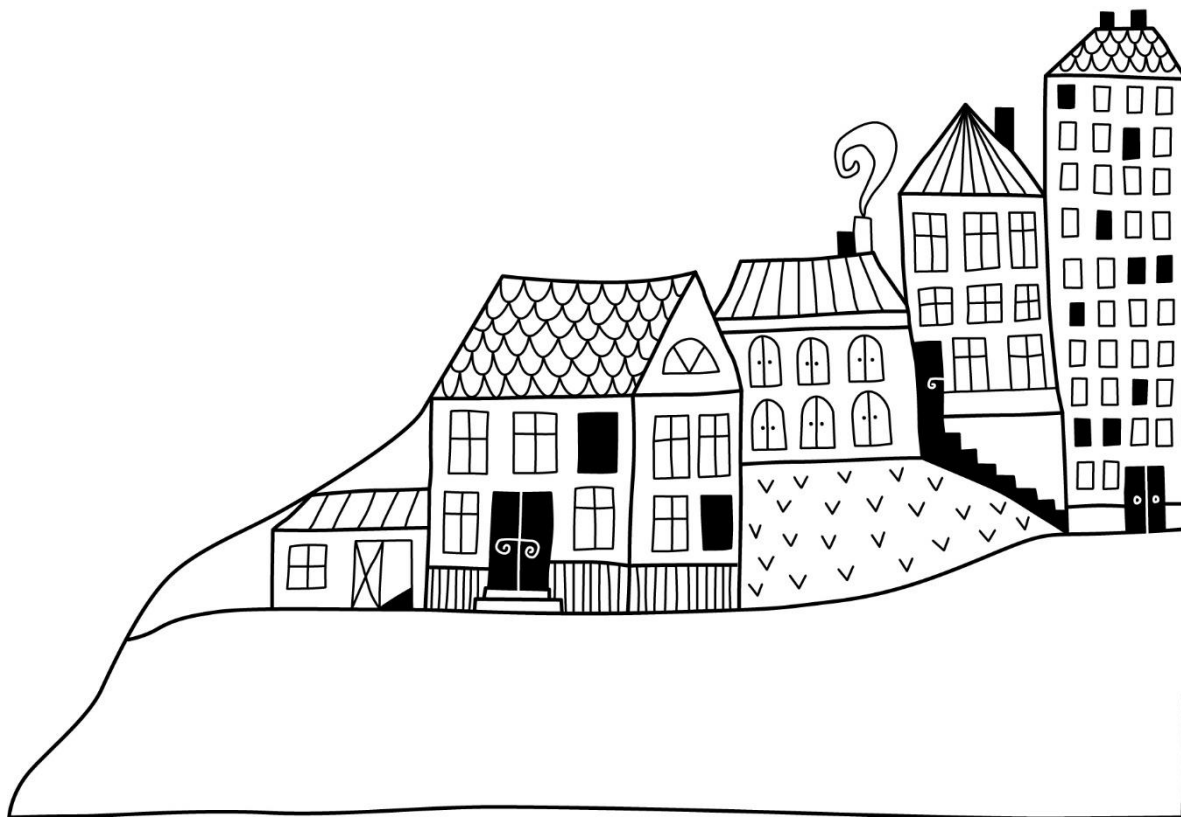
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Ersängen 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-12-15. Nuvarande stadgar registrerades 2025-02-04.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Föreningen redovisar ett negativt resultat för verksamhetsåret.

I resultatet ingår avskrivningar med 345 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -190 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tråget i Umeå Kommun med därpå uppförd bostadsbebyggelse med nedanstående fördelning. Byggnaderna är uppförda 1983.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Radhus 5 r.o.k.	Summa
1	22	22	13	4	35	97

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Garage	p-platser el	P-platser ej el
1	59	48	6

Total tomtarea 27 960 m²

Bostäder hyresrätt 32 m²

Bostäder bostadsrätt 9 116 m²

Total bostadsarea 9 148 m²

Garagelokaler 826 m²

Lokaler hyresrätt 67 m²

Total lokalarea 893 m²

Årets taxeringsvärde 152 267 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 152 267 000 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 301 tkr och planerat underhåll för 1 241 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i okt 2014 och behöver uppdateras. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 700 tkr, vilket motsvarar 170 kr/kvm. Styrelsen har för avsikt att uppdatera underhållsplanen och har beställt tjänsten av Riksbyggen.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Garage (nya portar)	2016
Utemiljö	2016
Belysningsarmaturer	2015
Asfaltering	2013
Larmtelefon hissar	2013
Upprustning tvättstugor	2013
Byte fasadbelysning	2013
Spolning av dränering	2013
Reparation av dagvattenbrunnar	2013
Fasadmålning	2010-2013
Byte låskolvar	2010
Ombyggnad av ventilation	2010
Renovering av loftgångar	2010
Garage och p-platser	2017
Tvättstugeutrustning	2018
Utebelysning, byte armaturer	2018
Garage, p-plats asfaltering garageplan	2019
Ventilationsbyte	2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (ny torktumlare, torkskåp, mangel)	109 275
Installationer (byte undercentral, åtgärder efter OVK, mm)	962 825
Husropp utvändigt (tak åtgärder)	149 783
Övrigt	18 721

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Brännström	Ordförande	2025
Lars-Erik Palm	Sekreterare	2026
Rickard Martinsson	Vice ordförande	2026
Oskar Lorentzi	Ledamot	2025
Thomas Englund	Ledamot	2025
Åsa Marklund	Ledamot	2025
Yulia Rokacheva	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
John Nilsson	Suppleant	2025
Roland Lidström	Suppleant	2025
Urban Karlsson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025
Anna Ring	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Vakant	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sebastian Norberg	2025

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 136 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 136 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 642 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.

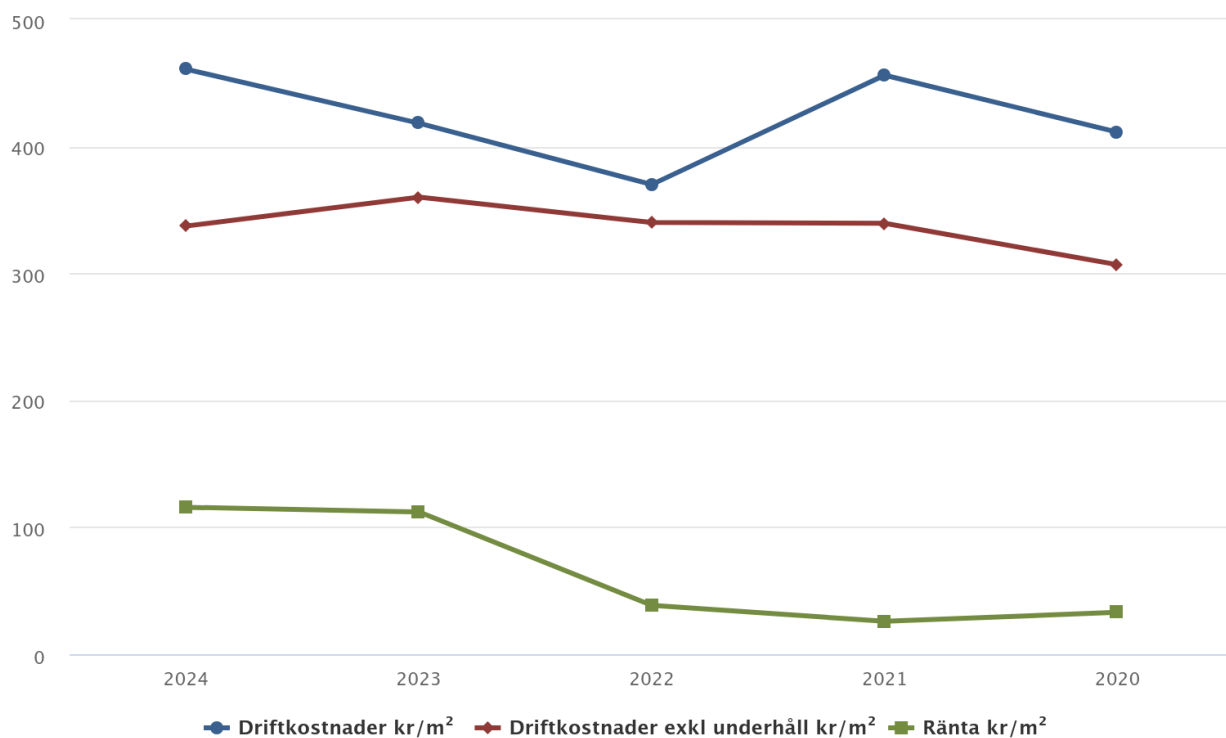
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	6 206	6 187	5 640	5 633	5 626
Resultat efter finansiella poster*	-535	-12	993	412	382
Soliditet %*	21	22	22	20	19
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	95	94	91	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	642	641	584	584	584
Energikostnad kr/kvm*	165	161	160	159	141
Sparande kr/kvm*	105	91	163	192	177
Skuldsättning kr/kvm*	3 154	3 189	3 228	3 264	3 303
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 474	3 513	3 555	3 596	3 638
Räntekänslighet %*	5,4	5,5	6,1	6,2	6,2

* 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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Föreningens negativa resultat beror främst på högre kostnader för underhåll. Under budgetarbetet hösten 2024 genomfördes en viss justering för detta genom en avgiftshöjning på 5 % från och med den 1 januari 2025. För att nå det rekommenderade sparandet enligt underhållsplanen, samt att klara ett positivt kassaflöde kommer föreningen under det kommande budgetarbetet för 2026 att granska och eventuellt justera både intäkter och kostnader ytterligare.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	626 367	0	0	8 063 137	791 589	-11 965
Disposition enl. årsstämmobeslut					-11 965	11 965
Reservering underhållsfond				1 700 000	-1 700 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 240 605	1 240 605	
Årets resultat						-535 144
Vid årets slut	626 367	0	0	8 522 532	320 229	-535 144

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	779 624
Årets resultat	-535 144
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 700 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 240 605
Summa	-214 915

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr -214 915

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 206 204	6 187 260
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 080	600
Summa rörelseintäkter		6 207 284	6 187 860
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 626 689	-4 199 214
Övriga externa kostnader	Not 5	-619 453	-362 712
Personalkostnader	Not 6	-173 904	-147 083
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-345 263	-343 360
Summa rörelsekostnader		-5 765 310	-5 052 368
Rörelseresultat		441 974	1 135 492
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	-100 000	-200 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	284 739	178 078
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 161 857	-1 125 535
Summa finansiella poster		-977 118	-1 147 457
Resultat efter finansiella poster		-535 144	-11 965
Årets resultat		-535 144	-11 965



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	31 673 481	32 016 841
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	226 466	0
Summa materiella anläggningstillgångar		31 899 947	32 016 841
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	754 388	854 388
Andra långfristiga fordringar	Not 14	1 000	1 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		755 388	855 388
Summa anläggningstillgångar		32 655 335	32 872 230
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 15	33 977	33 281
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	362 005	329 934
Summa kortfristiga fordringar		395 982	363 215
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	8 744 418	9 527 667
Summa kassa och bank		8 744 418	9 527 667
Summa omsättningstillgångar		9 140 400	9 890 882
Summa tillgångar		41 795 736	42 763 112



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	626 367	626 367
Fond för yttre underhåll	8 522 532	8 063 137
Summa bundet eget kapital	9 148 899	8 689 504
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	320 229	791 589
Årets resultat	-535 144	-11 965
Summa fritt eget kapital	-214 915	779 624
Summa eget kapital	8 933 984	9 469 128
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	7 498 668
Summa långfristiga skulder	7 498 668	7 286 168
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	24 173 933
Leverantörsskulder	Not 19	372 101
Skatteskulder	Not 20	14 404
Övriga skulder	Not 21	10 212
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	792 434
Summa kortfristiga skulder	25 363 084	26 007 816
Summa eget kapital och skulder	41 795 736	42 763 112



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	441 974	1 135 492
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	345 263	343 360
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	-100 000	-200 000
	687 237	1 278 851
Erhållen ränta	296 478	178 078
Erlagd ränta	-1 229 924	-1 035 945
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-246 209	420 985
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-44 506	-141 181
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-14 970	135 919
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-305 685	415 723
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	100 000	200 000
Investeringar i inventarier	-228 369	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-128 369	200 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-349 195	-388 780
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-349 195	-388 780
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-783 249	226 943
Likvida medel vid årets början	9 527 667	9 300 724
Likvida medel vid årets slut	8 744 418	9 527 667



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar 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.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100, slutår 2082
Anslutningsavgifter	Linjär	10
Markinventarier	Linjär	10
Inventarier & verktyg	Linjär	5
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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	5 854 236	5 847 708
Hyror, bostäder	27 924	27 924
Hyror, lokaler	13 956	13 956
Hyror, garage	212 400	212 400
Hyror, p-platser	91 920	91 920
Hyror, övriga	0	-13 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-300
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 385	-6 326
Rabatter	-300	-900
Övriga ersättningar	13 473	14 083
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-20	-5
Summa nettoomsättning	6 206 204	6 187 260

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	1 080	600
Summa övriga rörelseintäkter	1 080	600

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-1 240 605	-584 350
Reparationer	-301 314	-436 903
Självrisk	0	-50 000
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-170 780	-166 803
Försäkringspremier	-116 598	-106 476
Kabel- och digital-TV	-290 531	-274 673
Serviceavtal	-763	0
Obligatoriska besiktningar	-42 760	-120 922
Bevakningskostnader	0	-8 460
Snö- och halkbekämpning	-242 989	-303 791
Drift och förbrukning, övrigt	-21 207	0
Förbrukningsinventarier	-106 116	-34 353
Fordons- och maskinkostnader	-1 712	-1 145
Vatten	-408 253	-382 226
Fastighetsel	-262 829	-279 298
Uppvärmning	-988 601	-959 507
Sophantering och återvinning	-308 778	-236 291
Förvaltningsarvode drift	-122 854	-254 014
Summa driftskostnader	-4 626 689	-4 199 214



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-516 619	-297 501
IT-kostnader	-2 243	-3 428
Arvode, yrkesrevisorer	-29 375	-27 500
Övriga försäljningskostnader	-7 217	0
Övriga förvaltningskostnader	-27 919	-11 200
Kreditupplysningar	-5 559	-793
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 898	-11 246
Representation	-375	0
Kontorsmateriel	-8 565	-5 762
Bankkostnader	-6 683	-4 483
Övriga externa kostnader	0	-800
Summa övriga externa kostnader	-619 453	-362 712

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-16 073	-19 307
Styrelsearvoden	-37 000	-37 000
Sammanträdesarvoden	-60 214	-43 868
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-25 950	-15 960
Sociala kostnader	-34 667	-30 948
Summa personalkostnader	-173 904	-147 083

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-343 360	-343 360
Avskrivning Installationer	-1 903	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-345 263	-343 360

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	-100 000	-200 000
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	-100 000	-200 000



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	124 857	142 860
Ränteintäkter från likviditetsplacering	157 329	34 438
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 857	54
Övriga ränteintäkter	696	726
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	284 739	178 078

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 161 857	-1 125 535
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 161 857	-1 125 535

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	29 357 277	29 357 277
Mark	11 416 719	11 416 719
Anslutningsavgifter	1 127 959	1 127 959
Markinventarier	89 865	89 865
	41 991 820	41 991 820
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	41 991 820	41 991 820

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-8 757 155	-8 413 795
Anslutningsavgifter	-1 127 959	-1 127 959
Markinventarier	-89 865	-89 865
	-9 974 979	-9 631 619

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-343 360	-343 360
Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	0
Årets avskrivning markinventarier	0	0
	-343 360	-343 360

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-10 318 339	-9 974 979
--	--------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	20 256 762	20 600 122
Mark	11 416 719	11 416 719
Anslutningsavgifter	0	0

Taxeringsvärden

Bostäder	151 000 000	151 000 000
Lokaler	1 267 000	1 267 000

Totalt taxeringsvärde

<i>varav byggnader</i>	<i>103 772 000</i>	<i>103 772 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>48 495 000</i>	<i>48 495 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	155 104	155 104
	155 104	155 104
Årets anskaffningar		
Installationer	228 369	0
	228 369	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	383 473	155 104
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-155 104	-155 104
Installationer	0	0
	-155 104	-155 104
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-1 903	0
	-1 903	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-155 104	-155 104
Installationer	-1 903	0
	-157 007	-155 104
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-157 007	-155 104
Restvärde enligt plan vid årets slut	226 466	0

Varav

Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	226 466	0



Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Andra aktier och andelar	554 388	554 388
Övriga finansiella instrument	1 280 000	1 280 000
Värdereglering av andra aktier, andelar och värdepapper	-1 080 000	-980 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	754 388	854 388

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ersboda Folketshus	1 000	1 000
Summa andra långfristiga fordringar	1 000	1 000

Not 15 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	33 977	33 281
Summa övriga fordringar	33 977	33 281

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	22 699	34 438
Förutbetalda försäkringspremier	119 441	116 598
Förutbetalda driftkostnader	20 160	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	142 024	123 836
Förutbetald kabel-tv-avgift	57 681	55 062
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	362 005	329 934

Not 17 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel, SBAB	7 809 648	7 865 723
Företagskonto, SEB	318 406	320 526
Transaktionskonto, Swedbank	616 365	1 341 418
Summa kassa och bank	8 744 418	9 527 667



Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	31 672 601	32 021 796
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-88 000	-388 500
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-24 085 933	-24 347 128
Långfristig skuld vid årets slut	7 498 668	7 286 168

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,78%	2024-05-01	8 728 284,00	-8 728 284,00	0,00	0,00
SWEDBANK	4,88%	2024-10-28	15 618 844,00	-15 500 719,00	118 125,00	0,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	3,25%	2025-01-30	0,00	143 070,00	143 070,00	0,00
NORDEA	3,25%	2025-01-31	0,00	8 028 644,00	0,00	8 028 644,00
NORDEA	3,25%	2025-01-31	0,00	8 028 644,00	0,00	8 028 644,00
STADSHYPOTEK	1,29%	2027-01-30	7 674 668,00	0,00	88 000,00	7 586 668,00
NORDEA	3,25%	2025-01-31	0,00	8 028 645,00	0,00	8 028 645,00
Summa			32 021 796,00	0,00	349 195,00	31 672 601,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordea 8 028 644 kr, 8 028 644 kr samt 8 028 645 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. Beräknad amortering de närmaste åren är ca 278 668 kr/år.

Not 19 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	232 579	125 537
Ej reskontraförda leverantörsskulder	139 522	0
Summa leverantörsskulder	372 101	125 537

Not 20 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	14 404	10 427
Summa skatteskulder	14 404	10 427

Not 21 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder	7 362	7 362
Mottagna depositioner	2 850	2 850
Summa övriga skulder	10 212	10 212



Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	151 125	219 192
Upplupna driftskostnader	48 228	85 447
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 428	137 167
Upplupna elkostnader	19 819	54 220
Upplupna vattenavgifter	34 357	30 639
Upplupna värmekostnader	123 950	133 255
Upplupna kostnader för renhållning	43 533	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 114
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 305
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	365 994	457 673
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	792 434	1 126 012

Not 23 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	40 495 900	40 495 900

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Per Brännström

Lars-Erik Palm

Rickard Martinsson

Yulia Rokacheva

Oskar Lorentzi

Thomas Englund

Åsa Marklund

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Frida Lundgren
Auktoriserad revisor

Anna Ring
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557544897530

Dokument

Årsredovisning 2024 Brf Ersängen Huvuddokument 27 sidor Startades 2025-04-23 10:15:19 CEST (+0200) av Ann Ciciolla (AC) Färdigställt 2025-04-25 15:30:43 CEST (+0200)	För sign Revisionsberättelse Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Ann Ciciolla (AC)
--	---

Initierare

Ann Ciciolla (AC) Riksbyggen ann.ciciolla@riksbyggen.se
--

Signerare

Per Brännström (PB) pelle.brannstrom@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Göran Brännström" Signerade 2025-04-23 12:32:14 CEST (+0200)	Lars-Erik Palm (LP) larserik.palm@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars-Erik Ingemar Palm" Signerade 2025-04-23 10:33:36 CEST (+0200)
Oskar Lorentzi (OL) lorentziwall@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bengt Oskar Gottfrid Lorentzi" Signerade 2025-04-23 10:32:36 CEST (+0200)	Rickard Martinsson (RM) martinsson.rickard@hotmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "RICKARD MARTINSSON" Signerade 2025-04-24 16:24:23 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557544897530

Thomas Englund (TE)
hellgren.englund@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THOMAS ENGLUND"
Signerade 2025-04-25 11:32:36 CEST (+0200)

Yulia Rokacheva (YR)
yulrok@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Yulia
Rokacheva"
Signerade 2025-04-24 08:52:01 CEST (+0200)

Åsa Marklund (ÅM)
asamarklund61@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ÅSA
MARKLUND"
Signerade 2025-04-24 16:30:25 CEST (+0200)

Anna Ring (AR)
anna.ringh@ersangen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA RING"
Signerade 2025-04-25 08:18:07 CEST (+0200)

Frida Lundgren (FL)
frida.lundgren@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FRIDA LUNDGREN"
Signerade 2025-04-25 15:30:43 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557544897530

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ersängen, org. nr 716415-2188

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ersängen för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ersängen 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 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 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 den dag som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Frida Lundgren
Auktoriserad revisor

Anna Ring
Förtroendevald 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 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 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

[illegible]

Bostadsrättsföreningen Ersängen

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Ersängen 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

