

Årsredovisning

2020-09-01 – 2021-08-31

BRF Kalmar Hajen 2
Org nr: 769619-7198



KALLELSE

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Kalmar Hajen 2 kallas härmed till ordinarie föreningsstämma **måndag den 24 januari 2022 kl 15.00.**

Lokal: Riksbyggens kontor Norra vägen 40, Kalmar

Dagordning enligt stadgarna och nedanstående uppställning.

Styrelsen

D a g o r d n i n g

vid ordinarie stämma med Bostadsrättsföreningen Kalmar Hajen 2 den 24 januari 2022.

- 1) Val av stämмоordförande och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 2) Godkännande av röstlängd
- 3) Val av en eller flera justeringsmän
- 4) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 5) Fastställande av dagordning
- 6) Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
- 7) beslut om fastställande av resultat- och balansräkning samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
- 8) fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 9) fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- 10) beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- 11) val av styrelseledamöter och eventuella suppleanter
- 12) val av revisorer och revisorssuppleanter
- 13) val av valberedning
- 14) Övriga ärende som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	5
Balansräkning.....	6
Noter.....	8

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kalmar Hajen 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2020-09-01 till 2021-08-31

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 upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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 2009-01-12. Nuvarande stadgar registrerades 2009-01-14.

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 155% till 667%.

I resultatet ingår avskrivningar med 78 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 113 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kalmar Hajen 2 med adress Wernskjöldsgatan 9 A-B, 392 35 Kalmar. På fastigheten finns en byggnad uppförd för bostäder. Föreningens fastighet förvärvades genom köp av aktiebolaget som ägde fastigheten.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Kalmar län.
I fastighetsförsäkringen ingår kollektivt Bostadsrättstillägg.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	2
2 rum och kök	4
3 rum och kök	2

Total tomtarea 918 m²

Total bostadsarea 569 m²

Årets taxeringsvärde 9 320 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 9 320 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avta

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 6 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 982 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 198 tkr (348 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 176 kr/m².

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Torbjörn Ångmark	Ordförande	
Staffan Olsson	Ledamot	
Ulrika Mellteg	Ledamot	2021
Gabriella Johansson	Ledamot	
Martin Petersson	Ledamot	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Martin Petersson	Suppleant	2021
Peder Nilsson	Suppleant	
Ulrika Mellteg	Suppleant	

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 14 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 14 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2020-10-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2021-10-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 608 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	346	330	306	284	263
Resultat efter finansiella poster	35	-548	-342	-55	-117
Soliditet %	92	86	96	100	99
Likviditet %	667	155	977	533	374

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	13 315 000	0	0	53 147	-596 098	-547 754
Disposition enl. årsstämmobeslut					-547 754	547 754
Reservering underhållsfond				100 000	-100 000	
Ianspråktagande av underhållsfond						
Årets resultat						34 596
Vid årets slut	13 315 000	0	0	153 147	-1 243 852	34 596

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 143 852
Årets resultat	34 596
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-100 000
Summa	-1 209 256

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 209 256**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	346 129	329 645
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 902	60
Summa rörelseintäkter		348 031	329 705
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-132 426	-721 895
Övriga externa kostnader	Not 5	-90 007	-83 343
Personalkostnader	Not 6	0	10 000
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-78 096	-73 696
Summa rörelsekostnader		-300 529	-868 934
Rörelseresultat		47 502	-539 229
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 088	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-13 995	-8 525
Summa finansiella poster		-12 907	-8 525
Resultat efter finansiella poster		34 596	-547 754
Årets resultat		34 596	-547 754

Balansräkning

Belopp i kr		2021-08-31	2020-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	12 903 945	12 982 041
Summa materiella anläggningstillgångar		12 903 945	12 982 041
Summa anläggningstillgångar		12 903 945	12 982 041
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	0	1 526
Övriga fordringar	Not 12	697	697
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	16 818	16 099
Summa kortfristiga fordringar		17 515	18 322
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	341 198	1 227 546
Summa kassa och bank		341 198	1 227 546
Summa omsättningstillgångar		358 713	1 245 868
Summa tillgångar		13 262 658	14 227 909

Balansräkning

Belopp i kr	2021-08-31	2020-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	13 315 000	13 315 000	
Fond för yttre underhåll	153 147	53 147	
Summa bundet eget kapital	13 468 147	13 368 147	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 243 852	-596 098	
Årets resultat	34 596	-547 754	
Summa fritt eget kapital	-1 209 256	-1 143 852	
Summa eget kapital	12 258 891	12 224 295	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	950 000	1 200 000
Summa långfristiga skulder		950 000	1 200 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		13 373	13 215
Skatteskulder		1 079	1 147
Övriga skulder	Not 16	0	120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	39 315	789 132
Summa kortfristiga skulder		53 767	803 614
Summa eget kapital och skulder		13 262 658	14 227 909

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	118
Tillkommande utgifter, fönster	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Årsavgifter, bostäder	346 129	329 645
Summa nettoomsättning	346 129	329 645

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Övriga ersättningar	1 663	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	0
Övriga rörelseintäkter	240	60
Summa övriga rörelseintäkter	1 902	60

Not 4 Driftskostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Underhåll	0	-46 853
Reparationer	-6 192	-544 818
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-11 673	-11 432
Försäkringspremier	-9 867	-9 401
Kabel- och digital-TV	-2 793	-2 544
Snö- och halkbekämpning	-1 181	0
Förbrukningsinventarier	-805	-1 116
Vatten	-16 803	-20 331
Fastighetsel	-12 268	-12 271
Uppvärmning	-52 205	-56 645
Sophantering och återvinning	-18 640	-16 485
Summa driftskostnader	-132 426	-721 895

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-09-01	2019-09-01
	2021-08-31	2020-08-31
Förvaltningsarvode administration	-74 128	-68 738
Arvode, yrkesrevisorer	-6 000	-10 125
Övriga förvaltningskostnader	-2 700	-816
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 853	0
Kontorsmateriel	0	-863
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1 526	0
Bankkostnader	-2 800	-2 800
Summa övriga externa kostnader	-90 007	-83 343

Not 6 Personalkostnader

	2020-09-01	2019-09-01
	2021-08-31	2020-08-31
Styrelsearvoden	0	7 609
Sociala kostnader	0	2 391
Summa personalkostnader	0	10 000

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

	2020-09-01	2019-09-01
	2021-08-31	2020-08-31
Avskrivning Byggnader	-73 696	-73 696
Avskrivningar tillkommande utgifter	-4 400	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-78 096	-73 696

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-09-01	2019-09-01
	2021-08-31	2020-08-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	1 088	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 088	0

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-13 995	-8 525
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-13 995	-8 525

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets början		
Byggnader	8 696 124	8 696 124
Mark	4 600 701	4 600 701
	13 296 825	13 296 825
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	220 000
	0	220 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	13 296 825	13 516 825

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-534 784	-461 088
Tillkommande utgifter	-220 000	
	-754 784	-461 088
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-73 696	-73 696
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-4 400	
	-78 096	-73 696
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-832 880	-534 784

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	8 087 644	8 161 340
Mark	4 600 701	4 600 701
Tillkommande utgifter	215 600	220 000

Taxeringsvärden

Bostäder	9 320 000	9 320 000
Totalt taxeringsvärde	9 320 000	9 320 000
<i>varav byggnader</i>	<i>5 400 000</i>	<i>5 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 920 000</i>	<i>3 920 000</i>

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-08-31	2020-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	1 526
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	1 526

Not 12 Övriga fordringar

	2021-08-31	2020-08-31
Skattekonto	697	697
Summa övriga fordringar	697	697

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	10 284	9 867
Förutbetalt förvaltningsarvode	6 301	6 000
Förutbetald kabel-tv-avgift	233	232
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 818	16 099

Not 14 Kassa och bank

	2021-08-31	2020-08-31
Transaktionskonto	341 198	1 227 546
Summa kassa och bank	341 198	1 227 546

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-08-31	2020-08-31
Inteckningslån	950 000	1 200 000
Långfristig skuld vid årets slut	950 000	1 200 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,25%	2025-03-01	0,00	700 000,00	-250 000	450 000
STADSHYPOTEK	1,40%	2025-03-30	500 000,00	0,00	0,00	500 000,00
Summa			500 000,00	700 000,00	0,00	950 000

*Senast kända räntesatser Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 0 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 0 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 950 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Övriga skulder

	2021-08-31	2020-08-31
Avräkning hyror och avgifter	0	120
Summa övriga skulder	0	120

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

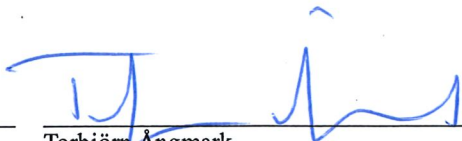
	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna räntekostnader	1 803	2 980
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	756 250
Upplupna elkostnader	2 001	1 604
Upplupna vattenavgifter	1 631	1 574
Upplupna värmekostnader	3 731	2 925
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	30 149	23 799
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39 315	789 132

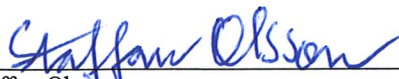
Not Ställda säkerheter

	2021-08-31	2020-08-31
Fastighetsinteckning	5 000 000	5 000 000

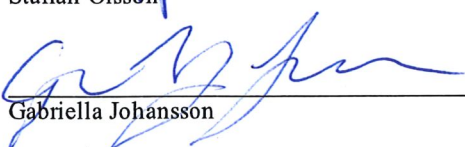
Styrelsens underskrifter

Kalmar 21/213
Ort och datum


Torbjörn Ångmark


Staffan Olsson


Ulrika Mellteg


Gabriella Johansson


Martin Petersson

Min revisionsberättelse har lämnats

Ekonomihuset Borgholm 21.11.30



Ekonomihuset på Öland AB
Stig Danielsson
0435-56 07 01

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kalmar Hajen 2

Org.nr 769619-7198

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kalmar Hajen 2 för räkenskapsåret 2020-09-01 – 2021-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kalmar Hajen 2 för räkenskapsåret 2020-09-01 – 2021-08-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Borgholm den 30 november 2021



Stig Danielsson
Revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, 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.

Arsavgift

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.

Arsredovisning

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.

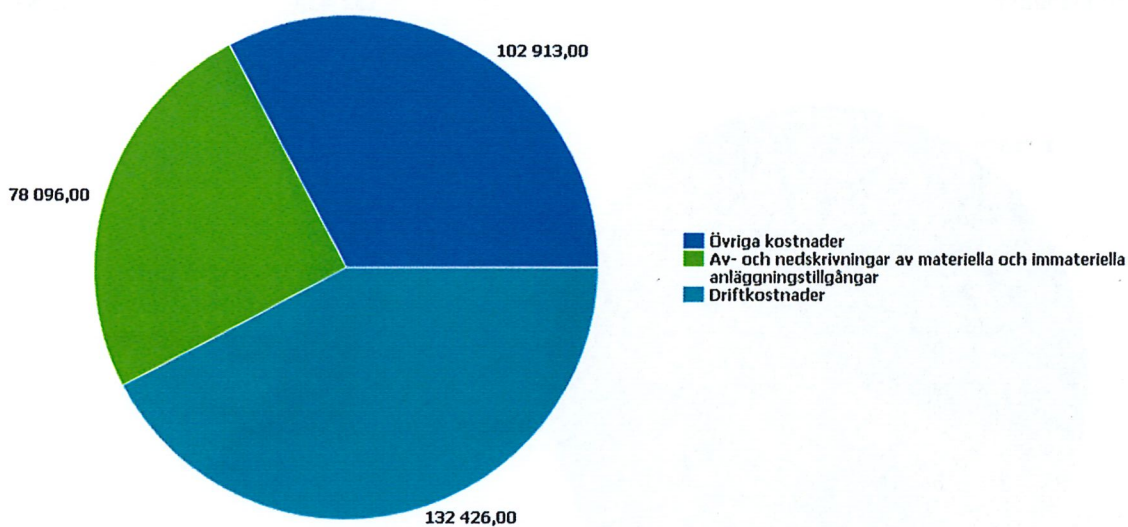
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

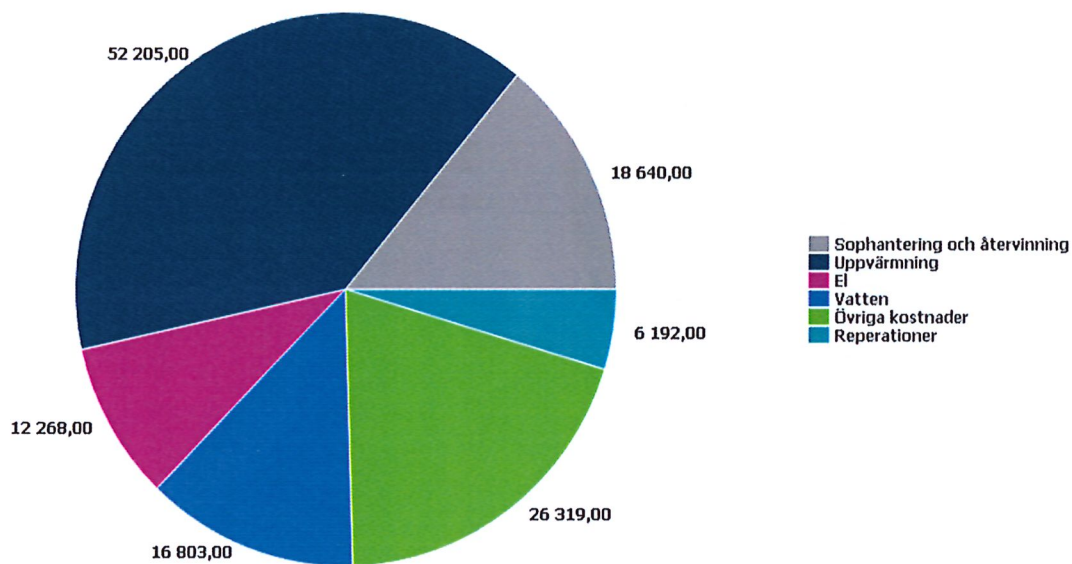
Nyckeltal

Belopp i SEK	2021-08-31	2020-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	132 426	721 895
Övriga externa kostnader	90 007	83 343
Personalkostnader	0	-10 000
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	78 096	73 696
Finansiella poster	12 907	8 525
Summa kostnader	313 436	877 459



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2020	2019
Snö- och halkbekämpning	1 181	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	5 223	0
Rep install utg för köpta tj El	969	0
Rep huskropp utg för köpta tj	0	6 089
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	536 250
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	2 479
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	0	46 853
Fastighetsel	12 268	12 271
Uppvärmning	52 205	56 645
Vatten	16 803	20 331
Sophämtning	18 640	16 485
Fastighetsförsäkring	9 867	9 401
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	2 793	2 544
Fastighetsskatt	11 673	11 432
Förbrukningsmaterial	805	1 116
Summa driftkostnader	132 426	721 895



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2021-08-31	2020-08-31
BOA	569 kr/kvm	569 kr/kvm
Belopp i kr	2020	2019
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	5	4
Fastighetsel	22	22
Fastighetsförsäkring	17	17
Fastighetsskatt	21	20
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	1	2
Rep bostäder utg för köpta tj	0	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj	0	11
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	942
Rep install utg för köpta tj El	2	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	9	0
Rep installationer utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	4
Snö- och halkbekämpning	2	0
Sophämtning	33	29
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
Trädgårdsskötsel grundavtal	0	0
UH huskropp utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	0	82
UH huskropp utg för mtrl inköp	0	0
Uppvärmning	92	100
Vatten	30	36
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	0	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	0	0
Övriga Reparationer	0	0
Summa driftkostnader	232,74	1 268,71

BRF Kalmar Hajen 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Kalmar Hajen 2 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

