
Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

BRF Anders Salt
Org nr: 785000-0089



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Anders Salt får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2017-07-01 till 2018-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen uppdaterade sina stadgar hos bolagsverket 2018-01-29 efter att föreningen antagit dessa på två stämmor.

Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. ökade intäkter och minskade räntekostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat marginellt jämfört med föregående år, Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 295% till 460 %

I resultatet ingår avskrivningar med 165 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 280 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Söder 49:5 i Gävle Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 36 lägenheter, byggnaderna är uppförda 1954. Fastighetens adress är Sofiaplan 22, 24 och S. Stapeltorgsgatan 22 A-B i Gävle.

Fastigheten är fullförsäkrad i Folksam

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

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.	4 r.o.k. med uthyrningsrum	Summa
9	17	4	2	4	36

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
2	8	13

Total tomtarea 2 182 m²

Bostäder bostadsrätt 2 133 m²

Total bostadsarea	2 133 m ²
Lokaler hyresrätt	210 m ²
Garagelokaler	138 m ²
Total lokalarea	348 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 210 m²

Årets taxeringsvärde	18 890 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	18 890 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Isaksshady AB	210

Intäkter från lokallhyror utgör ca 9,22 % av föreningens nettoomsättning.

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 87 tkr och planerat underhåll för 52 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 732 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 73 tkr (34 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 109 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fasadrenovering	1990-1991
Fjärrvärmeanslutning	1992-1993
Renovering av kall- och varmvattenledningar	1998-1999
Stamrust	2007-2008
Fönsterrenovering	2009-2010
Balkongrenovering	2008-2009
Säkerhetsdörrar	2014-2015
Putsning och målning av grund	2016-2017

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Byte av VVC-ledning ink isolering	52

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

Styrelse		
Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan Danielsson	Ordförande	2019
Ullrik Sunnvius	Sekreterare	2019
Mikael Wall	Ledamot	2019
Tobias Lindkvist	Ledamot	2019
Styrelsesuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Carl Elofsson		2018
Mikael Klang		2018
Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer	Uppdrag	
Eva-Lena Norgren	Föreningsvald revisor	
Valberedning		
Pia Rytter		

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har ägt rum under året.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 46 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 46 personer.

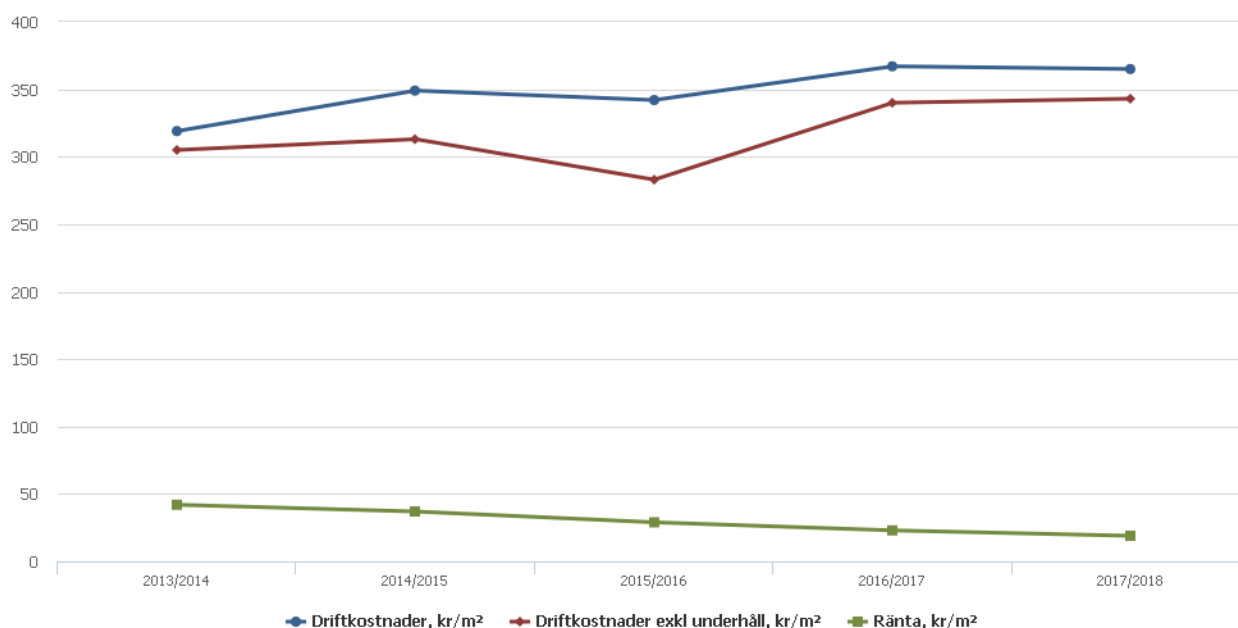
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2018-07-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 528 kr/m²/år.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	1 367	1 345	1 201	1 169	1 153
Resultat efter finansiella poster	115	96	14	12	61
Årets resultat	115	96	14	12	61
Resultat exklusive avskrivningar	280	263	182	197	263
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	280	30	163	179	263
Avsättning till underhållsfond kr/m²	109	99	7	7	0
Balansomslutning	3 811	3 818	3 670	3 933	3 381
Soliditet %	7	7	4	4	4
Likviditet %	460	295	277	158	253
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	528	514	495	481	474
Driftkostnader, kr/m²	365	367	342	349	319
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	343	340	283	313	305
Ränta, kr/m²	19	23	29	37	42
Underhållsfond, kr/m²	176	0	25	17	10
Lån, kr/m²	1 383	1 399	1 337	1 353	1 247
Skuldkvot %	2,28	2,37	2,54	2,64	2,43

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	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	65 600	68 630	232 161	-203 406	95 923
Disposition enl. årsstämmobeslut				95 923	-95 923
Reservering underhållsfond			233 000	-233 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-52 028	52 028	
Årets resultat					114 860
Vid årets slut	65 600	68 630	413 133	-288 455	114 860

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-107 484
Årets resultat	114 860
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-233 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	52 028
Summa	-173 596

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning - 173 596

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-07-01	2016-07-01
		2018-06-30	2017-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 366 625	1 345 006
Övriga rörelseintäkter	Not 3	51 402	37 580
Summa rörelseintäkter		1 418 027	1 382 586
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-854 804	-859 706
Övriga externa kostnader	Not 5	-182 974	-154 751
Personalkostnader	Not 6	-55 492	-51 240
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-165 167	-167 116
Summa rörelsekostnader		-1 258 437	-1 232 813
Rörelseresultat		159 590	149 773
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	0	75
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	-44 730	-53 925
Summa finansiella poster		-44 730	-53 850
Resultat efter finansiella poster		114 860	95 923
Årets resultat		114 860	95 923

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	2 684 886	2 846 185
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	3 868
Summa materiella anläggningstillgångar		2 684 886	2 850 053
Summa anläggningstillgångar		2 684 886	2 850 053
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	0	2 456
Övriga fordringar	Not 13	7 201	7 201
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	74 502	62 711
Summa kortfristiga fordringar		81 703	72 368
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 043 957	895 959
Summa kassa och bank		1 043 957	895 959
Summa omsättningstillgångar		1 125 660	968 327
Summa Tillgångar		3 810 546	3 818 379

Balansräkning

Belopp i kr	2018-06-30	2017-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	125 985	125 985	
Fond för yttre underhåll	413 132	232 161	
Summa bundet eget kapital	539 117	358 146	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-288 455	-203 406	
Årets resultat	114 860	95 923	
Summa fritt eget kapital	-173 596	-107 484	
Summa eget kapital	365 522	250 662	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 200 517	3 239 717
Summa långfristiga skulder		3 200 517	3 239 717
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		39 200	39 200
Leverantörsskulder		68 941	139 586
Skatteskulder		2 527	0
Övriga skulder	Not 17	390	22 383
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	133 449	126 831
Summa kortfristiga skulder		244 507	328 000
Summa Eget kapital och Skulder		3 810 546	3 818 379

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	35
Tillkommande utgifter	Linjär	10, 20, 25 och 40
Markanläggningar	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 125 756	1 097 165
Hyror, lokaler	125 952	108 486
Hyror, garage	25 753	24 686
Hyror, p-platser	23 716	23 158
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-460	0
Elavgifter	61 348	91 132
Debiterad fastighetsskatt-	4 560	380
Summa nettoomsättning	1 366 625	1 345 006

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Kabel-tv-avgifter	37 296	36 940
Övriga ersättningar	12 590	448
Fakturerade kostnader	0	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	12
Övriga rörelseintäkter	1 516	0
Summa övriga rörelseintäkter	51 402	37 580

Not 4 Driftkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Underhåll	-52 028	-62 500
Reparationer	-86 991	-103 344
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-55 052	-61 180
Försäkringspremier	-45 849	-34 617
Kabel- och digital-TV	-39 368	-38 708
Serviceavtal	-6 025	0
Snö- och halkbekämpning	-46 726	-21 004
Drift och förbrukning, övrigt	0	-9 556
Förbrukningsinventarier	-6 547	-12 775
Vatten	-78 767	-82 820
Fastighetsel	-107 894	-107 367
Uppvärmning	-277 574	-277 416
Sophantering och återvinning	-44 757	-45 008
Förvaltningsarvode drift	-7 226	-3 411
Summa driftkostnader	-854 804	-859 706

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Förvaltningsarvode administration	-153 933	-146 629
Övriga förvaltningskostnader	-11 905	-4 947
Kreditupplysningar	0	-2 325
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 812	0
Bankkostnader	-2 325	0
Övriga externa kostnader	0	-850
Summa övriga externa kostnader	-182 974	-154 751

Not 6 Personalkostnader

	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Lön till kollektivanställda	-2 352	-840
Styrelsearvoden	-40 000	-39 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	-1 000
Övriga personalkostnader	-1 000	0
Sociala kostnader	-11 140	-10 400
Summa personalkostnader	-55 492	-51 240

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Avskrivning Om- och tillbyggnader	0	-133 924
Avskrivning Markanläggningar	-27 373	-27 379
Avskrivningar tillkommande utgifter	-133 926	0
Avskrivning Maskiner och inventarier	-3 868	-5 813
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-165 167	-167 116

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	32
Övriga ränteintäkter	0	43
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	75

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-44 895	-14 740
Övriga räntekostnader	166	-39 185
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-44 730	-53 925

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Byggnader	1 350 801	1 350 801
Mark	181 646	181 646
Tillkommande utgifter	4 780 768	4 780 768
Markanläggning	273 730	273 730
	6 586 945	6 586 945
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	6 586 945	6 586 945

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-1 350 801	-1 350 801
Tillkommande utgifter	-2 223 851	-2 089 927
Markanläggningar	-166 108	-138 729
	- 3 740 760	- 3 579 457

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	0	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-133 926	-133 924
Årets avskrivning markanläggningar	-27 373	-27 379
	- 161 299	- 161 303

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**- 3 902 059 - 3 740 760****Restvärde enligt plan vid årets slut****2 684 886 2 846 185****Varav**

Byggnader	0	0
Mark	181 646	181 646
Tillkommande utgifter	2 422 991	2 556 917
Markanläggningar	80 249	107 622

Taxeringsvärden**2017****2016**

Byggnader	13 910 000	13 910 000
Mark	4 980 000	4 980 000
Totalt taxeringsvärde	18 890 000	18 890 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	48 417	48 417
Inventarier och verktyg	29 720	29 720
	78 137	78 137

Årets omklassificering

Maskiner och inventarier	-48 417	0
Inventarier och verktyg	48 417	0
	0	0

Summa anskaffningsvärde vid årets slut**78 137** **78 137****Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Maskiner och inventarier	-44 549	-38 736
Inventarier och verktyg	-29 720	-29 720
	-74 269	-68 456

Årets avskrivningar

Maskiner och inventarier	0	-5 813
Inventarier och verktyg	-3 868	0
	-3 868	-5 813

Akkumulerade avskrivningar

Maskiner och inventarier	-0	-44 549
Inventarier och verktyg	-78 137	-29 720
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-78 137	-74 269

Restvärde enligt plan vid årets slut**0** **3 868****Varav**

Maskiner och inventarier	0	3 868
Inventarier och verktyg	0	0

Not 12 Övriga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Skattefordringar	0	3 040
Skattekonto	7 201	4 161
Summa övriga fordringar	7 201	7 201

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	25 513	24 816
Förutbetalt förvaltningsarvode	39 071	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 919	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	37 895
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	74 502	62 711

Not 14 Kassa och bank

	2018-06-30	2017-06-30
Bankmedel	332	332
Transaktionskonto	1 043 625	895 627
Summa kassa och bank	1 043 957	895 959

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Inteckningslån	3 239 717	3 278 917
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-39 200	-39 200
Långfristig skuld vid årets slut	3 200 517	3 239 717

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,45 %		277 857,00	-275 658,00	2 199,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,25 %	2018-08-23	294 000,00	0,00	3 000,00	291 000,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2018-09-03	326 546,00	0,00	3 512,00	323 034,00
STADSHYPOTEK	1,30%	2018-12-31	525 219,00	0,00	5 544,00	519 675,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2020-01-30	313 155,00	0,00	3 236,00	309 919,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2020-10-30	642 022,00	0,00	6 724,00	635 298,00
STADSHYPOTEK	1,34%	2020-12-01	900 118,00	0,00	14 252,00	885 866,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2021-01-30	0,00	275 658,00	733,00	274 925,00
Summa			3 278 917,00	0,00	39 200,00	3 239 717,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 39 200 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 39 200 kr årligen

Not 16 Övriga skulder

	2018-06-30	2017-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	0	22 413
Avräkning hyror och avgifter	390	-30
Summa övriga skulder	390	22 383

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna räntekostnader	4 658	5 113
Upplupna elkostnader	6 997	7 486
Upplupna värmekostnader	8 084	11 349
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 738	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	110 972	102 883
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	133 449	126 831

Ställda säkerheter	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckning	3 365 000	3 365 000

Inga

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter verksamhetsårets utgång.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Jan Danielsson

Ullrik Sunnvius

Mikael Wall

Tobias Lindkvist

Eva-Lena Norgren

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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

BRF Anders Salt

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Anders Salt 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

