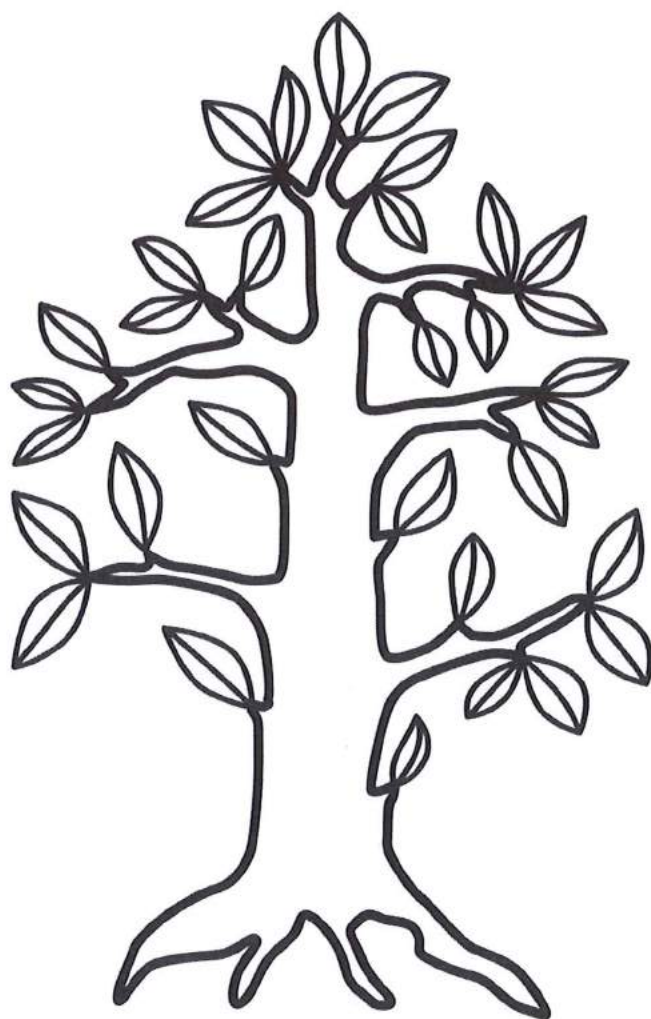

Årsredovisning

2016-07-01 – 2017-06-30

BRF Anders Salt
Org nr: 785000-0089



Dagordning vid ordinarie föreningsstämma

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
- b) Val av ordförande vid stämman
- c) Anmälan av protokollskrivare
- d) Val av justeringsmän tillika rösträknare
- e) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- f) Godkännande av dagordning
- g) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- h) Föredragning av revisionsberättelsen
- i) Fastställande av resultat- och balansräkningen
- j) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöter och suppleanter
- k) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
- l) Fråga om arvoden
- m) Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- n) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- o) Val av revisor och suppleant
- p) Val av valberedning
- q) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor (utgör ej föremål för revision)

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Anders Salt får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret 2016-07-01
till 2017-06-30

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.

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

Driftkostnaderna i föreningen har ökat något 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 277% till 295 %

I resultatet ingår avskrivningar med 167 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 263 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

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

Lägenhetsfördelning

Lagenhetsordning					
1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	4 rok med uthyrningsrum	Summa
9	17	4	2	4	36
Antal hyresrätter:0		Antal lokaler:2		Antal garage:8	Antal P-platser:13
Total tomtatarea:		0 m ²			
Total bostadsarea:		2 134 m ²			
Varav hyresrätter:		0 m ²			
Total lokalarea:		210 m ²			
Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 210 m ²					

Föreningens väsentliga lokalavtal

Hyresgäst	Verksamhet/lokaltyp	Yta m ²	Löptid t.o.m
Isaksshady AB	Pizzeria	210	2020-02-29

Intäkter från lokalhyror utgör ca 8 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 103 tkr och planerat underhåll för 63 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

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Putsning och målning av grund	63

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan Danielsson	Ordförande	2017
Ulfrik Sunnvis	Sekreterare	2017
Mikael Wall	Ledamot	2017
Tobias Lindkvist	Ledamot	2017

Styrelsesuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Carl Eloffsson	2017

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Eva-Lena Norgren	Föreningsvald revisor

Revisorssuppleanter
Ingen utsedd

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.

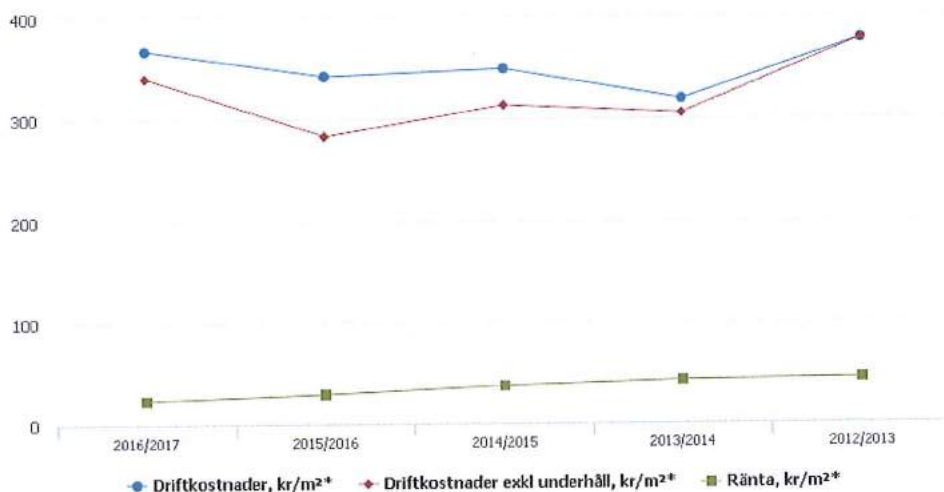
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 514 kr/m²/år.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt



Nyckeltal	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014	2012/2013
Nettoomsättning*	1 345	1 201	1 169	1 153	1 133
Resultat efter finansiella poster*	96	14	12	61	-26
Årets resultat	96	14	12	61	-26
Resultat före avskrivningar	263	182	197	263	177
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	30	163	179	263	177
Avsättning till underhållsfond kr/m²	99	7	7	0	0
Balansomslutning	3 818	3 670	3 933	3 381	3 396
Soliditet %*	7	4	4	4	2
Likviditet %	295	277	158	253	132
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	514	495	481	474	462
Driftkostnader, kr/m²*	367	342	349	319	378
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²*	340	283	313	305	378
Ränta, kr/m²*	23	29	37	42	44
Underhållsfond, kr/m²	0	25	17	10	10
Lån, kr/m²	1 399	1 337	1 353	1 247	1 260
Skuldkvot %	2	3	3	2	2

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	65 600	68 630	61 661	-47 388	14 481
Disposition enl. årsstämmobeslut				14 481	-14 481
Reservering underhållsfond			233 000	-233 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-62 500	62 500	
Årets resultat					95 923
Vid årets slut	65 600	68 630	232 161	-203 407	95 923

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-32 906
Årets resultat	95 923
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-233 000
Årets Ianspråktagande av underhållsfond	62 500
Summa	-107 484

Extra avsättning till underhållsfond

Att balansera i ny räkning

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

Resultaträkning

Belopp i SEK		2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 345 006	1 272 359
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 580	33 392
Summa rörelseintäkter		1 382 586	1 305 751
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-859 706	-849 402
Övriga externa kostnader	Not 5	-154 751	-149 260
Personalkostnader	Not 6	-51 240	-52 397
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-167 116	-167 117
Summa rörelsekostnader		-1 232 813	-1 218 175
RÖRELSERESULTAT		149 773	87 576
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	75	60
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	-53 925	-73 154
Summa finansiella poster		-53 850	-73 094
Resultat efter finansiella poster		95 923	14 481
Resultat före skatt		95 923	14 481
Årets resultat		95 923	14 481

Balansräkning

Belopp i SEK		2017-06-30	2016-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	2 846 185	3 007 488
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	3 868	9 681
Summa materiella anläggningstillgångar		2 850 053	3 017 169
Summa anläggningstillgångar		2 850 053	3 017 169
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	2 456	670
Övriga fordringar	Not 13	7 201	11 014
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	62 711	33 366
Summa kortfristiga fordringar		72 368	45 050
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	895 959	607 371
Summa kassa och bank		895 959	607 371
Summa omsättningstillgångar		968 327	652 421
SUMMA TILLGÅNGAR		3 818 379	3 669 590

Balansräkning

Belopp i SEK	2017-06-30	2016-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	125 985	125 985
Fond för yttre underhåll	232 161	61 661
Summa bundet eget kapital	358 146	187 646
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-203 406	-47 388
Årets resultat	95 923	14 481
Summa fritt eget kapital	-107 484	-32 906
Summa eget kapital	250 662	154 739
Skulder		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 239 717
Summa långfristiga skulder	3 239 717	3 278 917
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	Not 17	139 586
Övriga skulder	Not 18	40 417
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	22 945
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	39 200
Summa kortfristiga skulder	126 831	133 371
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 818 379	3 669 590

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningsprinciper	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Linjär	35
Tillkommande utgifter	Linjär	10, 20, 25 och 40
Markanläggningar	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Not 2 Nettoomsättning

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 097 165	1 056 487
Hyror, lokaler	108 486	98 250
Hyror, garage	24 686	23 733
Hyror, p-platser	23 158	22 264
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	0	-9
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-66
Elavgifter	91 132	71 699
Debiterad fastighetsskatt-	380	0
Summa nettoomsättning	1 345 006	1 272 359

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Kabel-tv-avgifter	36 940	33 216
Övriga ersättningar	448	0
Fakturerade kostnader	180	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	12	-4
Summa övriga rörelseintäkter	37 580	33 392

Not 4 Driftkostnader

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Underhåll	-62 500	-148 194
Reparationer	-103 344	-27 879
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-61 180	-45 648
Försäkringspremier	-34 617	-36 250
Kabel- och digital-TV	-38 708	-37 936
Sotning	0	-9 537
Snö- och halkbekämpning	-21 004	-23 213
Drift och förbrukning, övrigt	-9 556	-11 788
Förbrukningsinventarier och programvara"	-12 775	-5 562
Fordons- och maskinkostnader	0	-950
Vatten	-82 820	-79 063
Fastighetsel	-107 367	-108 861
Uppvärmning	-277 416	-273 650
Sophantering och återvinning	-45 008	-40 871
Förvaltningsarvode drift	-3 411	0
Summa driftkostnader	-859 706	-849 402

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Förvaltningsarvode administration	-146 629	-139 859
Övriga förvaltningskostnader	-4 947	-5 452
Kreditupplysningar	-2 325	-1 275
Kontorsmateriel	0	-799
Övriga externa kostnader	-850	-1 875
Summa övriga externa kostnader	-154 751	-149 260

Not 6 Personalkostnader

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Lön till kollektivanställda	-840	-288
Styrelsearvoden	-39 000	-40 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	-1 000
Summa personalkostnader	-40 840	-41 688
Sociala kostnader	-10 400	-10 709
Summa Personalkostnader	-51 240	-52 397

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-133 924	-133 924
Avskrivning Markanläggningar	-27 379	-27 379
Avskrivning Maskiner och inventarier	-5 813	-5 814
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-167 116	-167 117

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	32	4
Övriga ränteintäkter	43	56
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	75	60

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-14 740	0
Övriga räntekostnader	-39 185	-73 154
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-53 925	-73 154

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-06-30	2016-06-30
Vid årets början		
Byggnader	1 350 801	1 350 801
Mark	181 646	181 646
Tillkommande utgifter	4 780 768	4 780 768
Markanläggningar	273 730	273 730
Summa	6 586 945	6 586 945
Årets anskaffningar		
Avyttringar och utrangeringar		
Summa anskaffningsvärden	6 586 945	6 586 945

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-1 350 801	-1 350 801
Tillkommande utgifter	-2 089 927	-1 956 003
Markanläggningar	-138 729	-111 350
Summa	- 3 579 457	- 3 418 154
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	0	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-133 924	-133 924
Årets avskrivning markanläggningar	-27 379	-27 379
Summa	- 161 303	- 161 303
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 3 740 760	- 3 579 457

Akkumulerade upp- och nedskrivningar

Restvärde enligt plan vid årets slut	2 846 185	3 007 488
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	181 646	181 646
Tillkommande utgifter	2 556 917	2 690 841
Markanläggningar	107 622	135 001
Taxeringsvärden		
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

	2017-06-30	2016-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	48 417	48 417
Inventarier och verktyg	29 720	29 720
Summa	78 137	78 137
Årets anskaffningar		
Utrangeringar		
Summa anskaffningsvärden	78 137	78 137

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-38 736	-32 923
Inventarier och verktyg	-29 720	-29 720
Summa	- 68 456	- 62 643

Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar

Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-5 813	- 5 813
Inventarier och verktyg	0	0
Summa	- 5 813	- 5 813

Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-44 549	-38 736
Inventarier och verktyg	-29 720	-29 720
Summa akkumulerade avskrivningar enligt plan	- 74 269	- 68 456

Restvärde enligt plan vid årets slut

Restvärde enligt plan vid årets slut	3 868	9 681
Varav		
Maskiner och inventarier	3 868	9 681
Inventarier och verktyg	0	0

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-06-30	2016-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	2 456	59
Kundfordringar	0	611
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	2 456	670

Not 13 Övriga fordringar

	2017-06-30	2016-06-30
Skattefordringar	3 040	6 877
Skattekonto	4 161	4 137
Summa övriga fordringar	7 201	11 014

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	24 816	14 219
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	9 591
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 895	9 556
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	62 711	33 366

Not 15 Kassa och bank

	2017-06-30	2016-06-30
Bankmedel	332	335
Transaktionskonto	895 627	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	607 036
Summa kassa och bank	895 959	607 371

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-06-30	2016-06-30
Inteckningslån	3 278 917	3 318 117
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-39 200	-39 200
Långfristig skuld vid årets slut	3 239 717	3 278 917

Långlivare	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	1,34%	2020-12-01	914 370,00	0,00	14 252,00	900 118,00
STADSHYPOTEK	1,79%	2017-10-30	648 746,00	0,00	6 724,00	642 022,00
STADSHYPOTEK	1,58%	2018-01-30	280 789,00	0,00	2 932,00	277 857,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2017-12-01	330 058,00	0,00	3 512,00	326 546,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2017-11-23	297 000,00	0,00	3 000,00	294 000,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2018-01-30	316 391,00	0,00	3 236,00	313 155,00
STADSHYPOTEK	1,30%	2018-12-31	530 763,00	0,00	5 544,00	525 219,00
Summa			3 318 117,00	0,00	39 200,00	3 278 917,00

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 17 Leverantörsskulder

	2017-06-30	2016-06-30
Leverantörsskulder	139 586	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	40 417
Summa leverantörsskulder	139 586	40 417

Not 18 Övriga skulder

	2017-06-30	2016-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	22 413	22 945
Avräkning hyror och avgifter	-30	0
Summa övriga skulder	22 383	22 945

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-06-30	2016-06-30
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	39 200	39 200
Summa övriga skulder till kreditinstitut	39 200	39 200

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Upplupna räntekostnader	5 113	6 878
Upplupna elkostnader	7 486	7 547
Upplupna värmekostnader	11 349	11 754
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	102 883	107 192
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	126 831	133 371

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	3 365 000	3 365 000
----------------------	-----------	-----------

Eventualförpliktelser

Inga

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter verksamhetsårets utgång.

Styrelsens underskrifter

Gävle 31/10-2017

Ort och datum

Jan Danielsson

Jan Danielsson

Ullrik

Ullrik Sunnvius

Mikael Wall

Mikael Wall

Tobias Lindkvist

Tobias Lindkvist

Eva-Lena Norgren

Eva-Lena Norgren
Föreningsvald Revisor

Eva-Lena Norgren
Vallarstigen 17 C
806 41 Gävle
el.norgren@gmail.com

Revisionsberättelse

2017-10-26

Revisionsberättelse för verksamhetsåret 2016-07-01 – 2017-06-30;
BRF Anders Salt i Gävle

Jag har tagit del av styrelsens förvaltningsberättelse med balans- och resultaträkning.

Jag har haft tillgång till "Riksbyggens Styrelsewebb" rörande brf Anders Salts räkenskaper; såsom huvudbok och inscannade fakturor.

I samråd med Anna Halfvars, Riksbyggen - som handhar föreningens ekonomiförvaltning - har jag fördjupat mig i resultat- och balansräkning, något att anmärka har jag inte.

Någon siffergranskning av Riksbyggens handhavande av föreningens räkenskaper av auktoriserad revisor har inte verkställts.

Hela styrelsen går till omval på årsstämman, jag anser att man borde ha tvååriga mandatperioder växelvis. Det är olyckligt om hela styrelsen avgår samtidigt, vilket rent teoretiskt kan ske i nuläget.

Med åberopande av ovanstående tillstyrker jag att styrelsen beviljas full ansvarsfrihet för rubricerat verksamhetsår.

Gävle, dag som ovan



Eva-Lena Norgren, 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 kooperativ 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 service företag 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 verksamheten är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikatet är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö. Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för Inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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 skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

BRF 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

