

Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Gränden
Org nr: 769604-2238



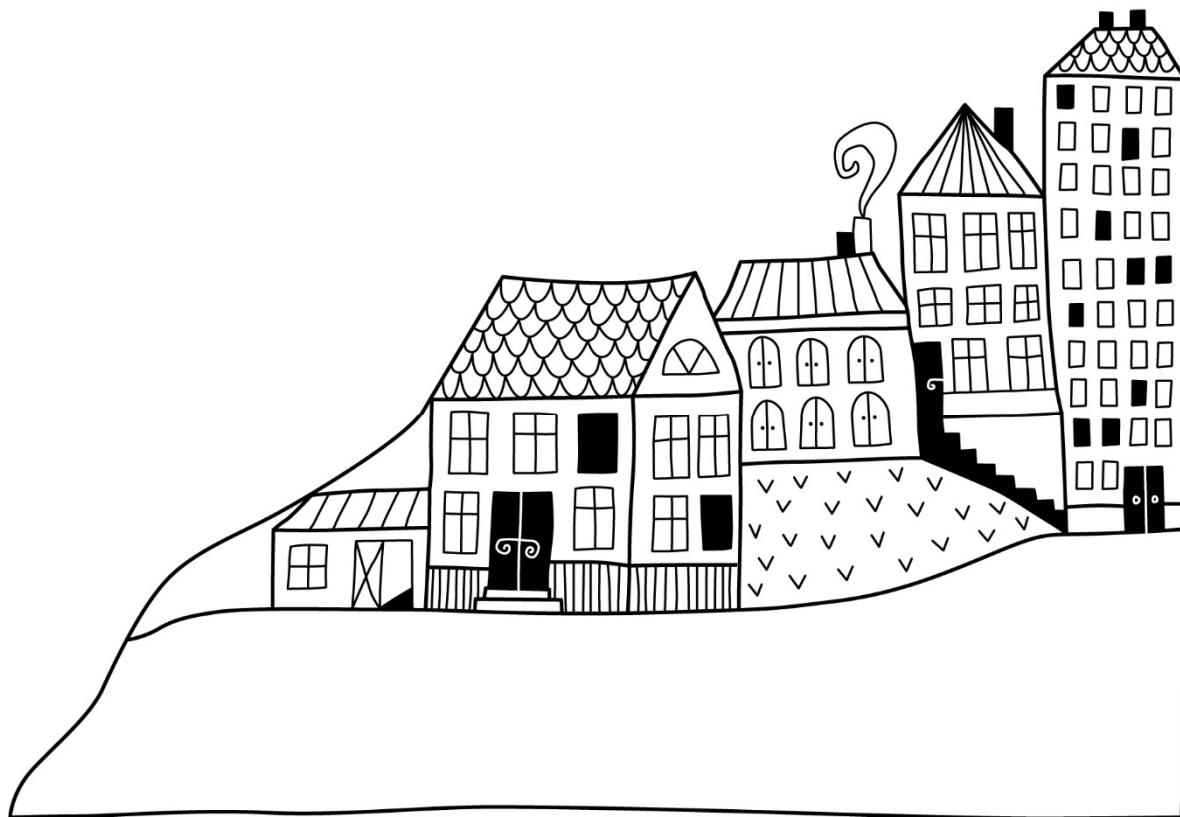
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Gränden får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

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

Styrelsens förvaltningsberättelse för 2017

Räntekostnaderna fortsatte att minska under 2017. Tack vare låga räntor och föreningens gemensamma arbete att hålla nere kostnader beslutade styrelsen under 2017 att sänka avgifterna med 1 %. Sänkningen gällde från 1 januari 2018.

Under året fortsatte styrelsen med planerat underhåll. Återbruksfönster har fortsatt renoverats och entrepartier har omfogats, det har även genomförts en vindsinspektion av samtliga vindar och utebelysningen har bytts.

Föreningen hade två trädgårdsdagar en på våren då vi hade sedvanligt trädgårdsarbete och en på hösten då vi gjorde upp en uppgiftslista som förutom sedvanligt trädgårdsarbete också inkluderade sådant som ifyllnad av håligheter i vägarna och besiktning av takpannor.

Under 2017 omsattes fyra lägenheter.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-04-28. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-05-17 och nuvarande stadgar registrerades 2011-05-19.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år.

Driftkostnaderna och räntekostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år. Föreningen har även sänkt avgifterna med 3 procent från 2017-01-01.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 203 % till 239 %

I resultatet ingår avskrivningar med 426 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 610 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsavgifter

Föreningen äger fastigheten Riksmötet 1 och Riksdagsmannen 1 i Lunds kommun. På fastigheten finns 16 st parhus med 32 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1999. Fastighetens adress är Talmansgatan 1-32 i Lund.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

4 rok	5 rok	Summa
14	18	32

Dessutom tillkommer:

Lokaler	
3	

Total bostadsarea: 3 708 m²

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 78 tkr och planerat underhåll för 298 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

För de närmaste 15 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 5 188 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 346 tkr. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 250 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Bostäder	2016
Gemensamma utrymmen	2016
Markytor	2016
Målning av trä på fasad	2015
Underhållsspolning av avloppssystem	2013
Byte av tätningband, taknock (tidigarelagt UH)	2013
Nya plank, fyrorna	2013

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	298

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Elin Dahllöf	Ordförande	Stämman	2018
Peter Bäckström	Sekreterare	Stämman	2018
Göran Johnsson	Ledamot	Stämman	2018
Micael Runnström	Ledamot	Stämman	2019
Fredrik Johansson	Ledamot	Stämman	2019

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Karin Zell	Stämman	2018
Sofie Lindström	Stämman	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Kenneth Persson	Internrevisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Dag Selstam	Stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Set Mattsson	Stämman
Ingela Carlsson	Stämman

Under verksamhetsåret har styrelsen haft nio protokollförda sammanträden.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 59.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8.

Årets avgående medlemmar uppgår till 8.

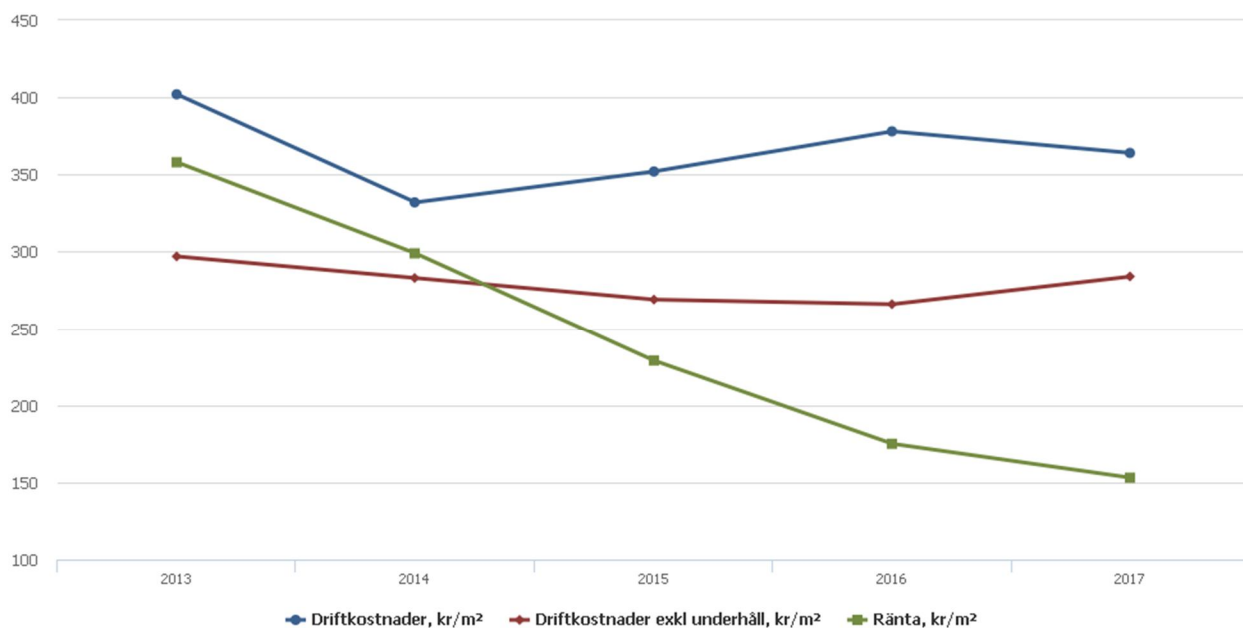
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 59.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den sänktes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att sänka årsavgiften med 1 %.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 726 kr/m²/år.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 705	2 783	2 928	2 928	2 928
Resultat efter finansiella poster	184	212	259	162	-28
Årets resultat	184	212	259	155	-28
Resultat exklusive avskrivningar	610	638	685	581	21
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	360	388	455	209	-72
Avsättning till underhållsfond kr/m²	67	67	62	100	25
Balansomslutning	54 376	54 448	55 027	55 104	55 126
Soliditet %	39	39	38	38	37
Likviditet %	239	203	206	273	163
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	726	749	788	788	788
Driftkostnader, kr/m²	383	378	352	332	402
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	302	266	269	283	297
Ränta, kr/m²	153	175	229	299	358
Underhållsfond, kr/m²	100	55	30	51	0
Lån, kr/m²	8 768	8 846	9 055	9 143	9 176
Skuldkvot %	12	12	11	11	12

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 balansomsutning.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse - avgifter	Upp- skrivnings- fond	Underhålls - fond	Balansera t resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	20 400 000	0	0	205 211	400 053	212 067
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				212 067	-212 067	
Disposition enl. årsstämmobeslut					212 067	-212 067
Reservering underhållsfond				250 000	-250 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-297 521	297 521	
Årets resultat						184 486
Vid årets slut	20 400 000	0	0	369 757	447 574	184 486

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	400 053
Årets resultat	184 486
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-250 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	297 521
Summa	632 060

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfonden	184 486
Att balansera i ny räkning	447 574

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 705 435	2 782 717
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 492	11
Summa rörelseintäkter		2 709 927	2 782 728
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 418 369	-1 402 814
Övriga externa kostnader	Not 5	-68 448	-52 498
Personalkostnader	Not 6	-43 892	-42 463
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-425 581	-425 581
Summa rörelsekostnader		-1 956 290	-1 923 356
Rörelseresultat		753 637	859 372
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1	1 252
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	-569 152	-648 557
Summa finansiella poster		-569 151	-647 305
Resultat efter finansiella poster		184 486	212 067
Årets resultat		184 486	212 067

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	52 583 684	53 009 265
Summa materiella anläggningstillgångar		52 583 684	53 009 265
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		52 586 484	53 012 065
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	50	50
Övriga fordringar	Not 13	2 938	22 060
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	32 137	30 479
Summa kortfristiga fordringar		35 125	52 589
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 754 008	1 383 227
Summa kassa och bank		1 754 008	1 383 227
Summa omsättningstillgångar		1 789 133	1 435 816
Summa tillgångar		54 375 617	54 447 881

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	20 400 000	20 400 000
Fond för yttre underhåll	369 757	205 211
Summa bundet eget kapital	20 954 243	20 605 211
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	447 574	400 053
Årets resultat	184 486	212 067
Summa fritt eget kapital	632 060	612 120
Summa eget kapital	21 401 817	21 217 331
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	32 224 986
Summa långfristiga skulder		32 224 986
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	276 000
Leverantörsskulder	Not 17	65 686
Skatteskulder	Not 18	0
Övriga skulder	Not 19	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	363 878
Summa kortfristiga skulder		705 564
Summa eget kapital och skulder	54 375 617	54 447 881

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	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 693 435	2 776 717
Hyror, lokaler	12 000	0
Hyror, övriga	0	6 000
Summa nettoomsättning	2 705 435	2 782 717

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Övriga ersättningar	4 480	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	12	11
Summa övriga rörelseintäkter	4 492	11

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-297 521	-416 218
Reparationer	-77 981	-18 045
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-283 248	-199 920
Arrendeavgifter	0	-2 500
Försäkringspremier	-31 246	-30 412
Kabel- och digital-TV	-39 393	-38 620
Serviceavtal	-13 563	0
Förbrukningsinventarier	-2 316	-2 812
Vatten	-93 606	-87 786
Fastighetsel	-23 027	-21 824
Uppvärmning	-501 187	-529 785
Sophantering och återvinning	-55 105	-54 892
Förvaltningsarvode drift	-178	0
Summa driftkostnader	-1 418 369	-1 402 814

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-51 817	-49 676
Lokalkostnader	-7 500	0
Övriga förvaltningskostnader	-900	-726
Kreditupplysningar	0	-300
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 256	0
Representation	0	-400
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-1
Bankkostnader	-200	-200
Övriga externa kostnader	-3 775	-1 195
Summa övriga externa kostnader	-68 448	-52 498

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-30 751	-22 238
Sammanträdesarvoden	0	-7 413
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-3 000
Sociala kostnader	-10 141	-9 812
Summa personalkostnader	-43 892	-42 463

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

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Avskrivning byggnader	-425 581	-425 581
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-425 581	-425 581

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1	1 226
Övriga ränteintäkter	0	26
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1	1 252

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-569 152	-648 557
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-569 152	-648 557

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	46 800 000	46 800 000
Mark	9 600 000	9 600 000
	56 400 000	56 400 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	56 400 000	56 400 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-3 390 735	-2 965 154
	- 3 390 735	- 2 965 154

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-425 581	-425 581
	- 425 581	- 425 581

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 3 816 316	- 3 390 735
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	52 583 684	53 009 265
Byggnader	43 834 846	43 409 265
Mark	9 600 000	9 600 000

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

	2017-12-31	2016-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	2 800	2 800
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	2 800	2 800

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	50	0
Osäkra hyres- och kundfordringar	0	50
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	50	50

Not 13 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	0	19 123
Skattekonto	2 938	2 937
Summa övriga fordringar	2 938	22 060

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	21 160	20 666
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 857	9 813
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 120	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 137	30 479

Not 15 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handkassa	5 300	5 300
Bankmedel	34 322	35 550
Transaktionskonto	1 714 386	1 342 377
Summa kassa och bank	1 754 008	1 383 227

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	32 512 986	32 800 986
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-288 000	-276 000
Långfristig skuld vid årets slut	32 224 986	32 524 986

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	2,40 %	2018-04-18	12 435 000	0	80 000	12 355 000
SBAB	1,22 %	2019-06-12	10 560 000	0	104 000	10 456 000
SBAB	1,47%	2020-04-16	9 805 986	0	104 000	9 701 986
Summa			32 800 986	0	288 000	32 512 986

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 288 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering år 1-5 är ca 288 000 kr årligen

Not 17 Leverantörsskulder	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörsskulder	53 269	65 686
Summa leverantörsskulder	53 269	65 686

Not 18 Skatteskulder	2017-12-31	2016-12-31
Skatteskulder	22 321	0
Summa skatteskulder	22 321	0

Not 19 Övriga skulder	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning hyror och avgifter	120	0
Summa övriga skulder	120	0

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	57 856	281 854
Upplupna elkostnader	3 242	3 191
Upplupna värmekostnader	71 473	74 166
Upplupna kostnader för renhållning	4 679	4 667
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	67 500	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	180 354	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	385 104	363 878

Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	36 100 000	36 100 000

Styrelsen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter, Lund 2018-

Elin Dahllöf

Peter Bäckström

Göran Johnsson

Micael Runnström

Fredrik Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats, Lund 2018-

Kenneth Persson
Föreningsrevisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsas 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 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 Gränden

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Gränden 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

