

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

Brf BoKlok Mjälle

Org nr: 769609-8842



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf BoKlok Mjälle får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

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, upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadsrätt.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-08-19 och nuvarande stadgar registrerades 2003-08-19.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst p.g.a. ökade driftkostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har alltså ökat jämfört med föregående år och de poster som påverkar mest, är ökade kostnader för reparationer och planerat underhåll.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 290 % till 251 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 326 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 305 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen förvärvade 2003-12-30 fastigheten Frösö 3:8 i Östersunds kommun.

Föreningens fastighet består av 6 flerbostadshus med totalt 36 bostadsrätter fördelat på 6 lägenheter i varje hus. Det finns 6 förråds/gårdshus med totalt 36 förråd + 6 allmänna förråd, 36 bilplatser och 3 sophus.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar i Jämtland. För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos samma försäkringsbolag. Föreningen har även tecknat ett avtal med Anticimex gällande skadedjurshantering, avtalet gäller från 2015-01-15.

Lägenhetsfördelning						
2 rok	2 rok	2-3 rok	2-3 rok	3-4 rok	3-4 rok	Summa
48,3 kvm	48,6 kvm	59,5 kvm	59,8 kvm	73,9 kvm	74,2 kvm	
6	6	6	6	6	6	36

Total bostadsarea 2 186 m²

Årets taxeringsvärde 23 837 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 23 837 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 333 tkr och planerat underhåll för 288 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.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 114 tkr (52 kr/m²).

Föreningen har utfört nedanstående reparationer och underhåll.

Årets utförda reparationer (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Dörrstopp mm	1
Vattenskada	332

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder, flyttat avlopp Önev. 38 B och C	31
Installationer, filterbyte ventilation	9
Huskropp utvändigt, Målning fasader	232
Takpannor	17

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jenny Persson	Ordförande	2019
Joakim Wall	Sekreterare	2019
Martin Lundin	Ledamot	2019
Carin Ekblad	Ledamot	2019
Thomas Hallkvist	Ledamot	2019

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kjell Ölveby	Suppleant	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Daniel Hellström	Auktoriserad revisor	2019

Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Patric Edlund		2019
Peter Grevsten		2019
Elisabeth Rosengren		2019

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

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden inklusive årsstämman.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har en vattenskada inträffat och kostnaden för den under 2018 är ca 332 tkr, ersättning från försäkringsbolaget beräknas bli reglerad under verksamhetsåret 2019.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 51 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 50 personer.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 872 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett, föregående år 5 st.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 36 st bostadsrätter placerade (föregående år 36 st).

Föreningen har infört överlåtelseavgift på max 2,5 % av basbelopp samt avgift för uttag av nya pantbrev på max 1 % av basbelopp.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 168	2 169	2 164	2 138
Resultat efter finansiella poster	-21	449	212	5
Årets resultat	-21	449	212	5
Resultat exklusive avskrivningar	305	778	543	335
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	52	52	52	30
Balansomslutning	29 694	29 849	29 831	29 755
Soliditet %	33	33	31	31
Likviditet %	251	290	196	182
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	872	872	872	864
Driftkostnader, kr/m ²	624	428	0	0
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	493	428	0	0
Ränta, kr/m ²	155	155	159	212
Underhållsfond, kr/m ²	332	412	340	330
Lån, kr/m ²	8 857	8 994	9 131	9 268
Skuldkvot %	8,91	9,07	9,21	9,45

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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	8 338 000	900 560	155 908	448 903
Disposition enl. årsstämmobeslut			448 903	-448 903
Reservering underhållsfond		113 670	-113 670	
Ianspråktagande av underhållsfond		-288 302	288 302	
Årets resultat				-20 785
Vid årets slut	8 338 000	725 928	779 442	-20 785

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	491 139
Årets resultat	-20 785
Årets ianspråktagande av underhållsfond	288 302
Summa	758 658

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Årets fondavsättning	113 670
Att balansera i ny räkning	644 988
Summa	758 658

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 167 885	2 168 687
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 324	0
Summa rörelseintäkter		2 172 209	2 168 687
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 364 922	-935 229
Övriga externa kostnader	Not 5	-103 658	-91 561
Personalkostnader		-60 100	-25 498
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-326 136	-329 206
Summa rörelsekostnader		-1 854 816	-1 381 493
Rörelseresultat		317 393	787 194
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-338 178	-338 291
Summa finansiella poster		-338 178	-338 291
Resultat efter finansiella poster		-20 785	448 903
Årets resultat		-20 785	448 903

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	27 458 625	27 782 025
Inventarier, verktyg och installationer	Not 7	0	2 736
Summa materiella anläggningstillgångar		27 458 625	27 784 761
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	196 722	196 722
Summa finansiella anläggningstillgångar		196 722	196 722
Summa anläggningstillgångar		27 655 347	27 981 483
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		8 172	0
Övriga fordringar, skattekonto		23 903	21
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 905	71 357
Summa kortfristiga fordringar		79 980	71 378
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 959 028	1 796 148
Summa kassa och bank		1 959 028	1 796 148
Summa omsättningstillgångar		2 039 009	1 867 526
Summa tillgångar		29 694 356	29 849 009

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	8 338 000	8 338 000	
Fond för yttre underhåll	725 928	900 560	
Summa bundet eget kapital	9 063 928	9 238 560	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	779 442	155 908	
Årets resultat	-20 785	448 903	
Summa fritt eget kapital	758 658	604 810	
Summa eget kapital	9 822 586	9 843 370	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	19 060 625	19 360 625
Summa långfristiga skulder		19 060 625	19 360 625
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	300 000	300 000
Leverantörsskulder		341 256	59 411
Skatteskulder		2 504	3 141
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	167 385	282 462
Summa kortfristiga skulder		811 145	645 014
Summa eget kapital och skulder		29 694 356	29 849 009

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-20 785	448 903
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	326 136	329 206
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	305 351	778 109
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-8 602	-11 436
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	166 131	-130 532
Kassaflöde från den löpande verksamheten	462 880	636 141
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-300 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 000	-300 000
Årets kassaflöde	162 880	336 141
Likvidamedel vid årets början	1 796 148	1 460 007
Likvidamedel vid årets slut	1 959 028	1 796 148
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

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	90
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Linjär	5
Inventarier, verktyg och installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 905 972	1 906 601
Hyror, bilplatser	35 401	35 553
Elavgifter	226 512	226 533
Summa nettoomsättning	2 167 885	2 168 687

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar, pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	4 324	0
Summa övriga rörelseintäkter	4 324	0

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-288 302	0
Reparationer	-333 465	-254 431
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-48 132	-47 340
Försäkringspremier	-46 892	-47 316
Serviceavtal, Frösö Lindareverkstad, SOS Alarm, pump	-8 701	-3 329
Övriga utgifter, köpta tjänster, Anticimex	-8 464	0
Snö- och halkbekämpning	-29 963	-27 500
Förbrukningsinventarier, träolja mm	-2 049	-3 145
Fordons- och maskinkostnader, rep gräsklippare	-4 007	0
Vatten	-67 772	-67 527
Fastighetsel	-214 234	-183 136
Uppvärmning	-266 964	-260 323
Sophantering och återvinning	-42 653	-41 182
Förvaltningsarvode drift, slamsugning pumpbrunn	-3 324	0
Summa driftkostnader	-1 364 922	-935 229

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-63 624	-62 312
Diös hyra bilplats	-3 000	0
IT-kostnader, webbhotell	-1 889	0
Arvode, yrkesrevisor	-15 000	-13 244
Övriga förvaltningskostnader	-3 991	-8 627
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 869	0
Telefon, larm	-4 904	0
Medlems- och föreningsavgifter, Bostadsrätterna	-4 930	-4 930
Bankkostnader	-2 450	-2 448
Summa övriga externa kostnader	-103 658	-91 561

Not 6 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnad	29 400 000	29 400 000
Mark	2 500 000	2 500 000
	31 900 000	31 900 000
Årets anskaffningar	0	0
Summa anskaffningsvärde	31 900 000	31 900 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-4 117 975	-3 794 575
Årets avskrivning		
Byggnad	-323 400	-323 400
Summa ackumulerade avskrivningar	-4 441 375	-4 117 975
Restvärde enligt plan vid årets slut	27 458 625	27 782 025
Taxeringsvärden		
Byggnader	20 800 000	20 800 000
Mark	3 037 000	3 037 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Inventarier, verktyg och installationer	79 966	79 966
	79 966	79 966
Årets anskaffningar	0	0
Summa anskaffningsvärde	79 966	79 966
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier, verktyg och installationer	-77 230	-71 424
Årets avskrivning		
Inventarier	-2 736	-5 806
Summa ackumulerade avskrivningar	-79 966	-77 230
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	2 736

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	196 722	196 722
Utgående anskaffningsvärde	196 722	196 722
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav (redovisat värde)	196 722	196 722

På balansdagen uppgår marknadsvärdet på ovanstående värdepapper till 231 094 kr. Värdet har minskat med 2 717 kr sena föregående bokslut 2017-12-31.

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	19 360 625	19 660 625
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-300 000	-300 000
Långfristig skuld vid årets slut	19 060 625	19 360 625

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	1,65 %	3 mån	1 275 625	0	300 000	975 625
SWEDBANK	2,15 %	3-mån	6 581 000	0	0	6 581 000
SWEDBANK	1,82 %	2021-02-25	5 902 000	0	0	5 902 000
SWEDBANK	1,65 %	2020-02-25	5 902 000	0	0	5 902 000
Summa			19 660 625	0	300 000	19 360 625

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår beräknas föreningen amortera 300 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 200 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 17 860 625 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	2 249
Upplupna räntekostnader	10 184	9 959
Upplupna elkostnader	39 441	0
Upplupna värmekostnader	28 876	0
Upplupna kostnader för renhållning	1 058	0
Upplupna revisionsarvoden	12 500	10 000
Upplupna driftskostnader	0	74 264
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	75 326	185 990
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	167 385	282 462

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	23 662 000	23 662 000
<i>Borgensförbindelse (statens bostadskreditnämnd)</i>	<i>6 581 000</i>	<i>6 581 000</i>

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Jenny Persson

Joakim Wall

Martin Lundin

Carin Ekblad

Thomas Hallkvist

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-

Hellström & Hjelm Revision AB

Daniel Hellström
Auktoriserad revisor

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.

Arsavgift

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

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 bostadsrättsföreningens 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 planliga 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 BoKlok Mjälle

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf BoKlok Mjälle i samarbete med
Riksbyggen*

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

