

Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

Bifrost Lindholmen
Org nr: 769606-4190

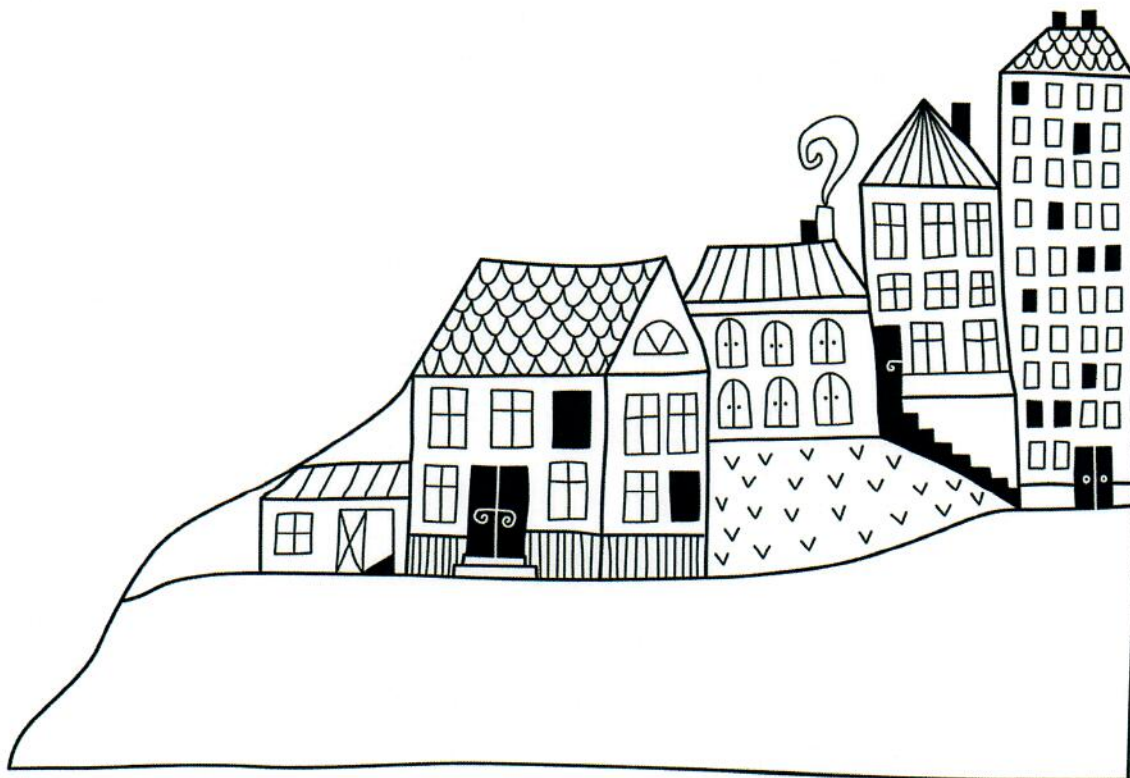


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bifrost Lindholmen får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

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, 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 2002-06-14. Nuvarande stadgar registrerades 2000-12-06.

Föreningen har sitt säte i Göteborg kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 136 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 19 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lindholmen 14:2 i Göteborgs kommun med adress Verkmästaregatan 9. På denna tomt har år 2002 uppförts bostadshus med sammanlagt 13 lägenheter med en lägenhetsyta på 1 057 kvm.

Årets taxeringsvärde	26 000 000
Föregående års taxeringsvärde	26 000 000

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
1	10	2

Total bostadsarea: 1 057 m²

Riksbyggens kontor i Göteborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Hisservice	Schindler Hiss
Kabel-TV	ComHem
Drift & underhåll	APS

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 37 tkr och planerat underhåll för 312 tkr.

Föreningen har under år 2017 fortsatt att utveckla drift och skötseln av fastigheten dels genom befintliga drift & skötsel avtal och även under året har brandskyddsarbetet säkrats upp med ett avtal gällande Systematiskt brandskyddsarbete (SBA), detta för att föreningen enkelt ska kunna redovisa arbetet för myndigheter och liknande.

OVK, obligatorisk ventilationskontroll, har utförts under året (intyget sitter i entrén) Syftet är att visa att inomhusklimatet är bra och att ventilationssystemen fungerar. Efterjustering efter de anmärkningar som framkom på ett fåtal lägenheter har också utförts.

Drifts- och underhållsplanen har reviderats (görs årsvis) för att säkerställa att byggnaden hålls i ett bra skick. Genom planen kartläggs vilka åtgärder som behöver vidtas under en 10-årsperiod för att därigenom få en bättre bild över framtida kostnader vilket minimerar risken för att avgiften behöver höjas de år föreningen utför större underhåll. Fastighetens yttertak har sommarhalvåret byts ut Föreningen planerar att under kommande år bland annat måla om och byta ut trädetaljer på fasad, loftgångar och balkonger.

Genom drifts- och underhållsavtalet minimeras även antalet leverantörer vilket underlättar för de boende vid en eventuell felanmälan vilket kan göras på föreningens hemsida

Under hösten hade föreningen en gemensam städdag med mycket god uppslutning..

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
Per Franson	Ordförande	Stämman	2019
Viktor Fjordberg	Ledamot	Stämman	2018
Päivi Simonsuuri	Ledamot	Stämman	2018
Nicklas Möller	Ledamot	Stämman	2018

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredrik Gustafsson	Stämman	2019
Ulrich Sander	Stämman	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Elisabeth Bystedt	Föreningsrevisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Ingen vald	

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Ingen vald	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 21
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4.
Årets avgående medlemmar uppgår till 3.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 22.

Föreningens årsavgift ändrades 2014-01-01 då den höjdes med 2 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.
Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 772 kr/m²/år.

Brf Bifrost Lindholmens miljöarbete 2017

Under 2017 har även översyn skett på värmesystemet för kartläggning och möjlighet att reducera fjärrvärmeförbrukningen i fastigheten.

Under år 2018 kommer enligt underhållsplanen samtliga termostater att bytas ut till nyare typ.

Uppåt 80 % av världens energianvändning kommer från bränslen som olja, kol och gas. Vid förbränning av fossila bränslen bildas koldioxid som bidrar till växthuseffekten.

För att minska den globala uppvärmningen måste föreningen minska sin energianvändning samtidigt som ändliga energikällor byts ut mot förnybar energi. Föreningen har sedan tidigare valt förnybar el märkt Bra Miljöval, det vill säga el från vattenkraft, biobränslen och vindkraft som uppfyller Naturskyddsföreningens krav. Genom valet snabbar föreningen på utvecklingen mot mer hållbar el framställning.

Kraven innebär till exempel att vattenkraft inte får torrlägga vattendrag, vindkraft inte får stå i känsliga naturområden och att biobränslen måste komma från kontrollerat skogsbruk som tar hänsyn till biologisk mångfald.

Den som köper el märkt med Naturskyddsföreningens Bra Miljöval bidrar också med pengar till tre fonder. En fond handlar om miljöförbättrande åtgärder kring vattenkraften för att återskapa biologisk mångfald i våra vattendrag.

Exempel på projekt som fått del av pengarna är Rolfsåns vattensystem i Bollebygd, Mark, Kungsbacka och Hedefors kraftstation i Lerum. Övriga fonder gäller energieffektivisering och investering i ny spännande teknik.

Brf Bifrost Lindholmen har ökat sin återvinning av matavfall, prognosen för år 2017 pekar på en ökad hantering av det biologiska matavfallet på cirka 10 %. Matavfallet behandlas av avfallsmottagaren både genom kompostering och rötning. Vid rötning bildas biogas, vilket innebär att både växtnäring och energi kan tas tillvara. Vid kompostering tas växtnäringen tillvara medan energin avgår i form av värme.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	815	815	816	800	0
Resultat efter finansiella poster	-117	87	177	21	2
Årets resultat	-117	87	177	21	2
Resultat exklusive avskrivningar	19	231	320	94	30
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-96	161	250	94	30
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	115	66	66	66	66
Balansomslutning	23 856	24 172	24 190	25 185	24 327
Soliditet %	56	55	55	54	54
Likviditet %	175	322	296	224	162
Lån, kr/m ²	9 849	10 025	10 163	10 299	10 436

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	12 635 000	445 018	224 807	87 445
Disposition enl. årsstämmobeslut			87 445	-87 445
Reservering underhållsfond		115 000	-115 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-312 121	312 121	
Årets resultat				-117 227
Vid årets slut	12 635 000	247 897	509 373	-117 227

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	312 251
Årets resultat	-117 227
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-115 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	312 121
Summa	392 146

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	392 146
-----------------------------------	----------------

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	815 479	815 472
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 752	213
Summa rörelseintäkter		821 231	815 685
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-619 254	-377 820
Övriga externa kostnader	Not 5	-65 988	-40 749
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-135 875	-143 080
Summa rörelsekostnader		-821 116	-561 649
Rörelseresultat		115	254 037
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	4 758	1 809
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-122 100	-168 401
Summa finansiella poster		-117 342	-166 592
Resultat efter finansiella poster		-117 227	87 445
Årets resultat		-117 227	87 445

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	23 230 617	23 366 492
Summa materiella anläggningstillgångar		23 230 617	23 366 492
Summa anläggningstillgångar		23 230 617	23 366 492
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		22	19
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	21 958	13 321
Summa kortfristiga fordringar		21 980	13 340
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	603 037	791 704
Summa kassa och bank		603 037	791 704
Summa omsättningstillgångar		625 017	805 044
Summa Tillgångar		23 855 634	24 171 536

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	12 635 000	12 635 000	
Fond för yttre underhåll	247 897	445 018	
Summa bundet eget kapital	12 882 897	13 080 018	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	509 372	224 807	
Årets resultat	-117 227	87 445	
Summa fritt eget kapital	392 146	312 251	
Summa eget kapital	13 275 043	13 392 269	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	10 223 687	10 529 427
Summa långfristiga skulder		10 223 687	10 529 427
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	185 740	65 740
Leverantörsskulder		36 417	45 788
Skatteskulder		33 254	32 305
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	101 493	106 007
Summa kortfristiga skulder		356 904	249 840
Summa Eget kapital och Skulder		23 855 634	24 171 536

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	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	815 479	815 472
Summa nettoomsättning	815 479	815 472

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Övriga ersättningar	2 240	0
Fakturerade kostnader	180	202
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	11
Övriga rörelseintäkter	3 329	0
Summa övriga rörelseintäkter	5 752	213

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Underhåll	-312 121	-83 725
Reparationer	-37 342	-45 892
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-17 095	-16 146
Försäkringspremier	-14 544	-14 124
Kabel- och digital-TV	-16 953	-20 809
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 483	0
Obligatoriska besiktningar	-13 113	-13 202
Snö- och halkbekämpning	-3 614	0
Drift och förbrukning, övrigt	0	-1 188
Förbrukningsinventarier	-2 780	-1 517
Vatten	-30 714	-29 109
Fastighetsel	-9 817	-10 403
Uppvärmning	-92 434	-98 872
Sophantering och återvinning	-14 394	-20 520
Förvaltningsarvode drift	-43 855	-22 313
Fritidsmedel	-3 994	0
Summa driftkostnader	-61 254	-377 820

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-34 041	-32 836
Övriga förvaltningskostnader	-1 488	-251
Kreditupplysningar	0	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 136	0
Kontorsmateriel	-5 314	-1 282
Telefon och porto	-4 807	-2 931
Konsultarvoden	-13 813	0
Bankkostnader	-950	-200
Övriga externa kostnader	-2 439	-2 574
Summa övriga externa kostnader	-65 988	-40 749

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-135 875	-143 080
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-135 875	-143 080

En justering av avskrivningstiden har förändrat den årliga avskrivningen på byggnaden, detta på grund av byte av ekonomisystem samt anläggningsregister.

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	4 758	1 809
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 758	1 809

Not 8 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-83 039	0
Räntekostnader till kreditinstitut	-39 061	-167 651
Övriga finansiella kostnader	0	-750
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-122 100	-168 401

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	16 305 000	16 305 000
Mark	8 200 000	8 200 000
	24 505 000	24 505 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	24 505 000	24 505 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-1 138 508	-995 428
	- 1 138 508	- 995 428

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-135 875	-143 080
	- 135 875	- 143 080

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 1 274 383	- 1 138 508
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	23 230 617	23 366 492
Byggnader	15 030 617	15 166 492
Mark	8 200 000	8 200 000

Taxeringsvärden

Byggnader	16 000 000	16 000 000
Mark	10 000 000	10 000 000
Totalt taxeringsvärde	26 000 000	26 000 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	13 448	13 321
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 510	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 958	13 321

Not 11 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel	456 060	451 404
Förvaltningskonto i Swedbank	141 977	335 300
Summa kassa och bank	603 037	791 704

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut**2017-12-31** **2016-12-31**

Inteckningslån	10 409 427	10 595 167
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-185 740	-65 740
Långfristig skuld vid årets slut	10 223 687	10 529 427

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,23 %	2021-10-30	3 714 772,00	0,00	60 000,00	3 654 772,00
STADSHYPOTEK	1,15 %	2019-10-30	3 840 000,00	0,00	60 000,00	3 780 000,00
SEB	1,13%	2019-02-28	3 040 395,00	0,00	65 740,00	2 974 655,00
Summa			10 595 167,00	0,00	185 740,00	10 409 427,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 185.740,00 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 742.960,00 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 9.480.727,00 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**2017-12-31** **2016-12-31**

Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	185 740	65 740
Summa övriga skulder till kreditinstitut	185 740	65 740

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2017-12-31** **2016-12-31**

Upplupna räntekostnader	14 678	14 476
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	32 424	10 281
Upplupna vattenavgifter	0	2 642
Upplupna värmekostnader	12 891	12 805
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	41 500	65 803
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	101 493	106 007

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförbindelser

2017-12-31 2016-12-31

<i>Ställda säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	12 000 000	12 000 000
Summa ställda panter	12 000 000	12 000 000

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG 2018-06-19

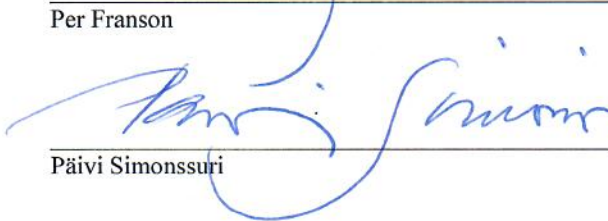
Ort och datum




Per Franson



Viktor Fjordberg



Päivi Simonssuri



Nicklas Möller

Min revisionsberättelse har lämnats



Elisabeth Bystedt
Föreningsrevisor

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.

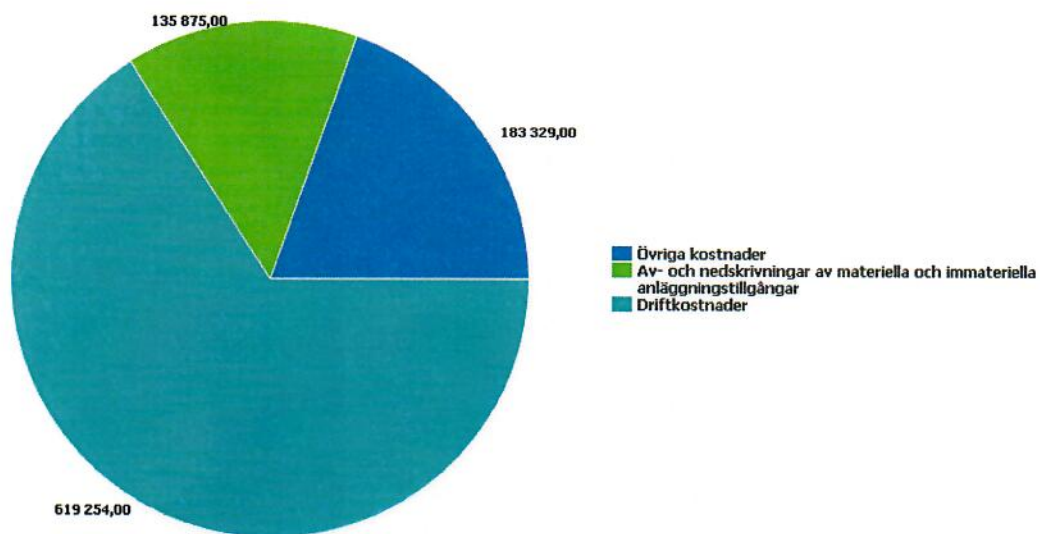
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

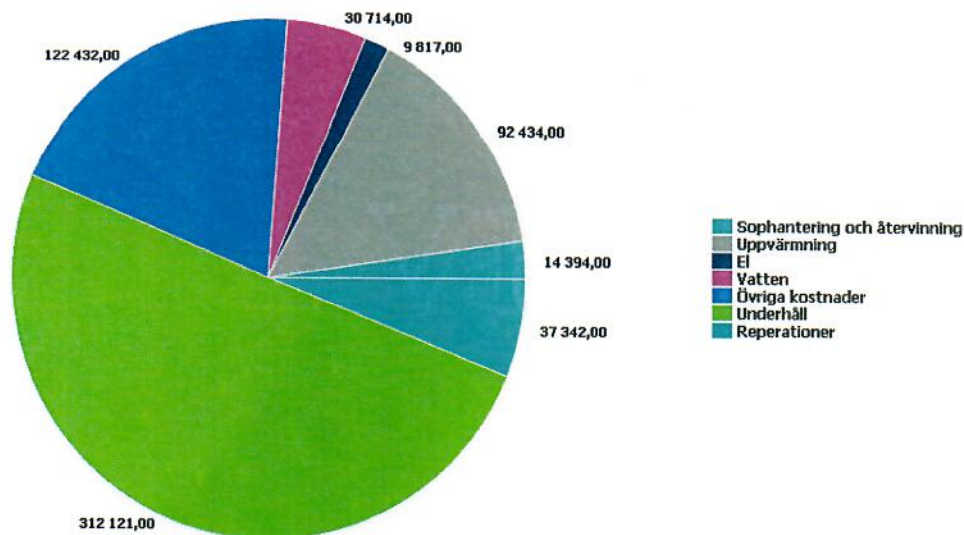
Nyckeltal

Belopp i SEK	2017-12-31	2016-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	619 254	377 820
Övriga externa kostnader	65 988	40 749
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	135 875	143 080
Finansiella poster	117 342	166 592
Summa kostnader	938 458	728 240



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2017	2016
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	9 500	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	32 424	0
Trädgårdsskötsel extra debiterat	868	0
Systematiskt brandskyddsarbete	6 483	0
Obligatoriska besiktningkostnader	7 494	7 125
Hissbesiktning	5 619	6 077
Snö- och halkbekämpning	3 614	0
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	0	3 386
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	3 562	3 709
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	1 634	256
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	7 494	5 256
Rep Installationer köpta tjänster Värme	7 650	4 326
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	0	9 319
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	3 012	1 810
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	4 984	17 830
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	4 675	0
Vattenskador	4 331	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	46 622
UH Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	0	11 200
Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp	293 799	25 903
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	18 322	0
Fastighetsel	9 817	10 403
Uppvärmning	92 434	98 872
Vatten	30 714	29 109
Sophämtning	14 394	20 520
Fastighetsförsäkring	14 544	14 124
Fritidsmedel	3 994	0
Kommunikation	16 953	20 809
Underhållsplanering	1 063	22 313
Fastighetsskatt	17 095	16 146
Konverteringskonto kontoklass 4	0	1 188
Förbrukningsmaterial	2 780	1 517
Summa driftkostnader	619 254	377 820



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2017-12-31	2016-12-31
BOA (kvm)	1 057 kr/kvm	1 057 kr/kvm
Belopp i kr	2017	2016
Fastighetsel	9	10
Fastighetsförsäkring	14	13
Fastighetsskatt	16	15
Fritidsmedel	4	0
Förbrukningsmaterial	3	1
Hissbesiktning	5	6
Kommunikation	16	20
Konverteringskonto kontoklass 4	0	1
Obligatoriska besiktningkostnader	7	7
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	3	2
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	7	5
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	0	9
Rep Installationer köpta tjänster Värme	7	4
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	0	3
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	3	4
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	5	17
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	2	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	4	0
Snö- och halkbekämpning	3	0
Sophämtning	14	19
Systematiskt brandskyddsarbete	6	0
Trädgårdsskötsel extra debiterat	1	0
UH Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	0	11
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	44
Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp	278	25
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	17	0
Underhållsplanering	1	21
Uppvärmning	87	94
Vatten	29	28
Vattenskador	4	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	31	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	9	0
Summa driftkostnader	585,91	357,48

Bifrost Lindholmen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Bifrost Lindholmen 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

