
Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

Brf Nejlikan
Org nr: 7164062346



§ 28 DAGORDNING VID FÖRENINGSTÄMMA

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- 1.) Stämmans öppnande
- 2.) Godkännande av dagordningen
- 3.) Val av stämмоорdförande
- 4.) Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
- 5.) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 6.) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7.) Fastställande av röstlängd
- 8.) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9.) Föredragning av revisorernas berättelse
- 10.) Beslut om fastställande av reslutat- och balansräkning
- 11.) Beslut om resultatdisposition
- 12.) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13.) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande versamhetsår.
- 14.) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- 15.) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 16.) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- 17.) Val av valberedning
- 18.) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 19.) Avslutande av stämman

Innehållsförteckning

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

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Nejlikan 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, 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 1985-04-17. Den ekonomiska planen registrerades 1987-10-12 och nuvarande stadgar registrerades 2001-05-23.

Föreningen har sitt säte i Klippans kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. minskade kostnader för både reparationer och underhåll.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 110% till 427%.

I resultatet ingår avskrivningar med 262 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 314 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Nejlikan 18 i Klippans kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 43 lägenheter samt 2 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1967. Fastighetens adress är Badvägen 7 A och 7 B i Klippan.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
2	9	20	0	4	8	43

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
	2	42	

Bostäder bostadsrätt 3 640 m²
Total bostadsarea 3 640 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 109 och planerat underhåll för 34. 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.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 550 tkr (151 kr/m²).

Här kan du välja att visa information om föreningens underhållsfond, t.ex. beräknad förändring av fondsaldo och kommande års kostnader för underhåll samt eventuellt tillgängliga medel för finansiering

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	34 495 kr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Petra Jensen	Ordförande	
Anne Appeltofft	Vice ordförande	
Karin Eriksson	Ledamot	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Roberto Olsson	Suppleant/Sekreterare	
Torsten Abrahamsson	Suppleant	
Petter Pedersen	Suppleant	

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 46 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 48 personer.

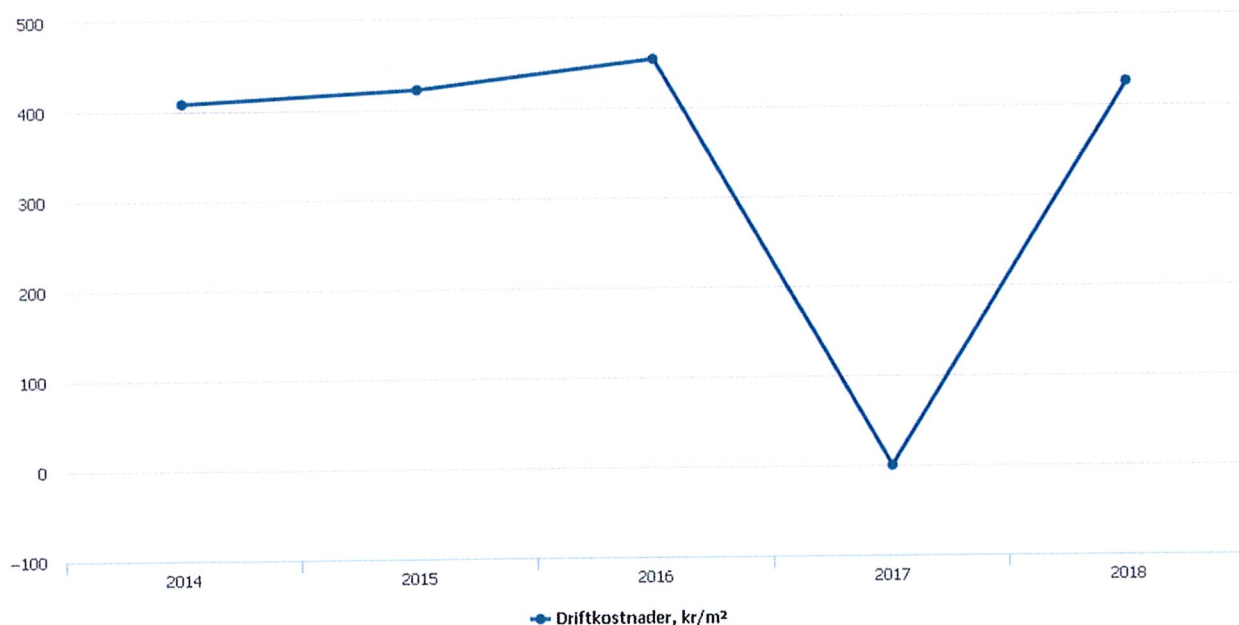
Föreningens årsavgift ändrades 2018-07-01 då den höjdes med 2 %.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 43 bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 270	3 212	3 316	3 279	0
Resultat efter finansiella poster	1 052	-798	-435	366	-239
Balansomslutning	20 175	19 458	20 412	21 073	0
Soliditet %	20	19	18	20	18
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	741	735	735	727	693
Driftkostnader, kr/m ²	426	0	454	422	408



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	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 349 007	0	0	25 588	2 313 631	-798 396
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-798 396	798 396
Reservering underhållsfond				550 000	-550 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-34 495	34 495	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						1 052 262
Vid årets slut	1 349 007	0	0	541 093	999 730	1 052 262

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 515 235
Årets resultat	1 052 262
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-550 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	34 495
Summa	2 051 992

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **2 051 992**

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	3 270 358	3 211 721
Övriga rörelseintäkter	Not 3	148 819	154 420
Summa rörelseintäkter		3 419 177	3 366 141
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 548 882	-3 207 538
Övriga externa kostnader	Not 5	-109 544	-311 402
Personalkostnader	Not 6	-152 408	-102 595
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-262 222	-279 231
Summa rörelsekostnader		-2 073 055	-3 900 766
Rörelseresultat		1 346 122	-534 625
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 788	9 998
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-296 648	-273 769
Summa finansiella poster		-293 860	-263 771
Resultat efter finansiella poster		1 052 262	-798 396
Årets resultat		1 052 262	-798 396

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	18 652 812	18 915 034
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		18 652 812	18 915 034
Summa anläggningstillgångar		18 652 812	18 915 034
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	52 829	63 677
Övriga fordringar	Not 13	29 747	24 188
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	40 662	64 306
Summa kortfristiga fordringar		123 238	152 171
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 398 947	390 796
Summa kassa och bank		1 398 947	390 796
Summa omsättningstillgångar		1 522 186	542 967
Summa tillgångar		20 174 998	19 458 001

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 349 007	1 349 007	
Fond för yttre underhåll	541 094	25 588	
Summa bundet eget kapital	1 890 101	1 374 595	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	999 730	2 313 631	
Årets resultat	1 052 262	-798 396	
Summa fritt eget kapital	2 051 992	1 515 235	
Summa eget kapital	3 942 092	2 889 830	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	15 876 114	16 074 754
Summa långfristiga skulder		15 876 114	16 074 754
Kortfristiga skulder			
Leverantörskulder	Not 17	81 147	162 832
Övriga skulder	Not 18	42 120	29 803
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	233 524	300 782
Summa kortfristiga skulder		356 791	493 417
Summa eget kapital och skulder		20 174 998	19 458 001

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. Räkna 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	200
Standarförbättringar - Fönster	Linjär	10
Standardförbättringar ytterdörrar	Linjär	20

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	2 695 971	2 677 992
Hyror, lokaler	438 235	143 575
Hyror, garage	171 600	167 500
Hyror, övriga	0	229 029
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 548	-975
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-30 900	-5 400
Summa nettoomsättning	3 270 358	3 211 721

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kabel-tv-avgifter	139 320	139 320
Övriga ersättningar	5 234	2 500
Fakturerade kostnader	4 250	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	15	0
Återvunna fordringar	0	12 600
Summa övriga rörelseintäkter	148 819	154 420

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-34 495	-919 543
Reparationer	-108 596	-894 084
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-68 481	-67 535
Försäkringspremier	-39 511	-75 650
Kabel- och digital-TV	-148 768	-160 865
Serviceavtal	-23 258	-3 578
Obligatoriska besiktningar	-6 670	0
Bevakningskostnader	-36 660	-50 269
Snö- och halkbekämpning	-10 318	-50 176
Förbrukningsinventarier	-4 395	-8 433
Fordons- och maskinkostnader	-10 522	-15 923
Vatten	-138 364	-140 364
Fastighetsel	-106 937	-157 811
Uppvärmning	-515 442	-423 075
Sophantering och återvinning	-109 623	-101 500
Förvaltningsarvode drift	-186 840	-138 731
Summa driftkostnader	-1 548 882	-3 207 538

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-93 921	-193 253
Hyra inventarier & verktyg	13 967	-92 300
Företagsförsäkringar	0	-8 800
Arvode, yrkesrevisorer	-12 500	-12 500
Övriga förvaltningskostnader	0	-700
Kreditupplysningar	-3 584	-2 729
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 144	0
Telefon och porto	-3 996	0
Bankkostnader	-1 215	-1 040
Övriga externa kostnader	-2 150	-80
Summa övriga externa kostnader	-109 544	-311 402

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Styrelsearvoden	-45 000	-42 325
Sammanträdesarvoden	0	-37 464
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-71 400	0
Sociala kostnader	-36 008	-22 806
Summa personalkostnader	-152 408	-102 595

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

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-118 078	-118 078
Avskrivningar tillkommande utgifter	-144 144	-144 144
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-17 009
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-262 222	-279 231

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 788	9 975
Övriga ränteintäkter	0	23
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 788	9 998

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-296 544	-273 691
Övriga räntekostnader	-104	-78
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-296 648	-273 769

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	23 615 601	23 615 601
Mark	4 180 000	4 180 000
Standardförbättringar	2 353 986	1 646 097
	30 149 587	29 441 698
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	0	707 889
	0	707 889
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	30 149 587	30 149 587
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 761 234	-9 643 156
	- 9 761 234	- 9 643 156
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-118 078	-118 078
Årets avskrivning standardförbättringar	-144 144	-119 135
	- 262 222	- 237 213
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 10 023 456	- 9 880 369
Restvärde enligt plan vid årets slut	18 915 034	19 177 256
Varav		
Byggnader	13 736 289	13 854 367
Mark	4 180 000	4 180 000
Standardhöjande	998 745	1 142 889

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	288 890	288 890
	288 890	288 890
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	288 890	288 890
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-271 881	-254 871
	- 271 881	- 254 871
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-17 009	-17 010
	- 17 009	- 17 010
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 288 890	- 271 881
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	17 009
Varav		
Inventarier och verktyg	0	17 009

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	52 829	63 677
Osäkra hyres- och kundfordringar	257 677	257 677
Nedskrivning av kundfordringar	-257 677	-257 677
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	52 829	63 677

Not 13 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	3 085	4 031
Skattekonto	26 662	20 157
Summa övriga fordringar	29 747	24 188

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	40 662	39 511
Förutbetalda driftkostnader	0	24 795
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 662	64 306

Not 15 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto	1 398 947	390 796
Summa kassa och bank	1 398 947	390 796

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	15 876 114	16 074 754
Långfristig skuld vid årets slut	15 876 114	16 074 754

Kreditgivare	Räntesats [*]	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,28%	2020-12-22	4 691 705,00	0,00	32 000,00	4 659 705,00
SWEDBANK	2,05%	2021-12-22	4 645 072,00	0,00	134 640,00	4 510 432,00
SWEDBANK	2,40%	2023-04-25	4 720 726,00	0,00	32 000,00	4 688 726,00
SWEDBANK	2,38%	2023-12-21	2 017 251,00	0,00	0,00	2 017 251,00
Summa			16 074 754,00	0,00	198 640,00	15 876 114,00

*Senast kända räntesatser

Not 17 Leverantörskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörskulder	81 147	162 832
Summa leverantörskulder	81 147	162 832

Not 18 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	40 260	29 803
Avräkning hyror och avgifter	1 860	0
Summa övriga skulder	42 120	29 803

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	32 447	52 822
Upplupna värmekostnader	72 342	0
Upplupna revisionsarvoden	12 500	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	95 158
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	116 235	152 802
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	233 524	300 782

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar		

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

Klippan 27/8-2019
Ort och datum


Petra Jensen

Anne Appeltoft
Anne Appeltoft

Karin Eriksson
Karin Eriksson

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 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 Nejlikan

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Nejlikan i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

