
Årsredovisning

BRF Acasian
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 746000-2947

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF Acasian får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

*Beloppen i årsredovisningen anges i hela
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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Akacian 2 och 4 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 23 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1934. Fastighetens adress är Mäster Henriksgatan 3 och Mäster Palmsgatan 4 i Malmö.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m.2018-12-31 med en årlig avgäld på 47 740 kr per avtal, totalt 95 480kr.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
9	-	11	-	3	-

Total bostadsarea: 1 540 m²

Årets taxeringsvärde 13 876 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 13 876 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget bekostas kollektivt av föreningen.

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

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Svedala Utemiljö	Gångbanerenhållning
Svedala Utemiljö	Snöjour
B2 Bredband AB	Bredband
Com Hem AB	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2015-05-31 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Anna Oredsson	Ordförande	Stämman	
Leif Lönnblad	Sekreterare	Stämman	
Mathias Johansson	Vice ordförande	Stämman	
Per Skålén	Kassör	Stämman	
Pontus Timberg	Ledamot	Stämman	
Emmanuel Pautrot	Ledamot	Stämman	
Martin Magntorn	Kassörsuppleant		

Styrelsesuppleanter

Christian Touche		Stämman	
Claes Persson		Stämman	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Arne Ahlqvist	Revisor	Stämman	
Peder Olsson		Stämman	

Revisorssuppleanter

Taisto Vierimaa		Stämman	
-----------------	--	---------	--

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-07-01 då den höjdes med 8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 6,9 % från och med 2016-04-01.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 659 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 130 tkr och planerat underhåll för 3 818 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i 2014-09-10 och visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på 250 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 162 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 114 kr/m².

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Fönsterrenovering	2008
Tvättmaskin	2013
Installationer	2014
Markytor	2014

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Gemensamma utrymmen	208
Huskropp utvändigt	3 610

I resultatet ingår avskrivningar med 53 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -3 710 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

För att se hur likviditeten har förändrats under året hänvisas till kassaflödesanalysen.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

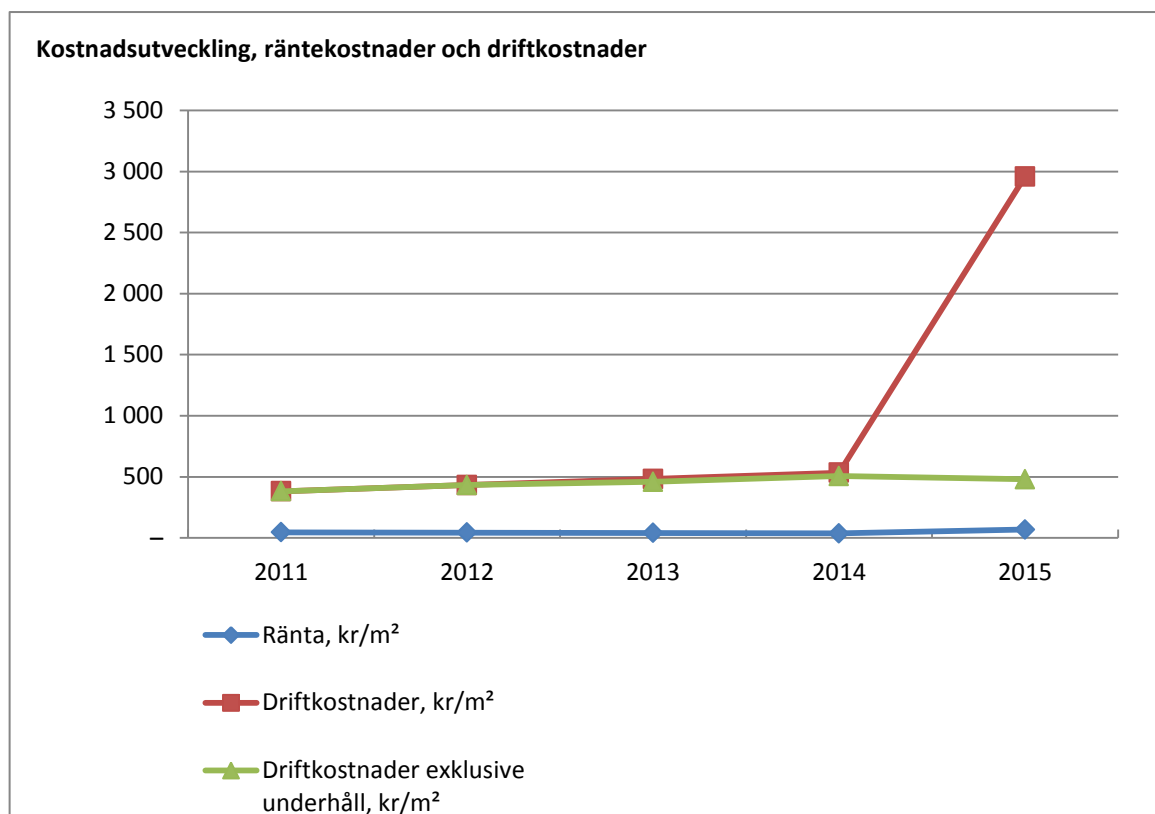
Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 33 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 014	975	956	937	919
Resultat efter finansiella poster	- 3 763	- 55	16	58	88
Årets resultat	- 3 763	- 55	16	58	88
Resultat före avskrivningar	- 3 710	- 2	77	113	178
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	- 3 885	- 164	- 85	- 63	3
Avsättning till underhållsfond kr/m²	114	105	105	114	114
Balansomslutning	2 134	2 065	2 191	2 164	2 123
Soliditet	-153%	24%	26%	25%	23%
Likviditet	79%	151%	169%	299%	368%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	658	633	621	608	596
Driftkostnader, kr/m²	2 959	533	482	432	381
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	479	506	459	432	381
Ränta, kr/m²	68	36	41	43	45
Underhållsfond, kr/m²	-	723	644	562	448
Lån, kr/m²	3 144	869	907	953	999

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-652 321
Årets resultat före fondförändring	-3 762 961
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-175 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>1 287 990</u>
Summa underskott	-3 302 293

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-3 302 293
----------------------------	------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 013 814	974 832
Övriga rörelseintäkter	2	48 720	49 600
Summa rörelseintäkter, m.m.		1 062 534	1 024 432
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-4 556 333	- 820 852
Fastighetsadministration	4	- 156 733	- 150 906
Personalkostnader	5	44 205	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 52 521	- 52 523
Summa rörelsekostnader		-4 721 382	-1 024 281
Rörelseresultat		-3 658 848	151
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	244	459
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 104 357	- 55 271
Summa finansiella poster		- 104 113	- 54 812
Resultat efter finansiella poster		-3 762 961	- 54 661
Årets resultat	11	-3 762 961	- 54 661

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	1 580 213	1 632 734
Summa materiella anläggningstillgångar		1 580 213	1 632 734
Summa anläggningstillgångar		1 580 213	1 632 734
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		400	442
Övriga fordringar		34 270	34 646
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	64 599	69 824
Summa kortfristiga fordringar		99 269	104 912
Kassa och bank			
Kassa och bank		454 837	327 291
Summa kassa och bank		454 837	327 291
Summa omsättningstillgångar		554 106	432 203
SUMMA TILLGÅNGAR		2 134 319	2 064 937

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 000	44 000
Fond för yttre underhåll		–	1 112 990
Summa bundet eget kapital		<u>44 000</u>	<u>1 156 990</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		460 669	- 597 661
Årets resultat		-3 762 961	- 54 661
Summa fritt eget kapital		<u>-3 302 293</u>	<u>- 652 321</u>
Summa eget kapital		-3 258 293	504 669
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	<u>4 694 326</u>	<u>1 273 766</u>
Summa långfristiga skulder		<u>4 694 326</u>	<u>1 273 766</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	147 361	64 022
Leverantörsskulder		389 080	55 535
Övriga skulder		–	245
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	<u>161 844</u>	<u>166 701</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>698 285</u>	<u>286 502</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>2 134 319</u>	<u>2 064 937</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		<u>2 227 000</u>	<u>2 227 000</u>
Summa ställda säkerheter		<u>2 227 000</u>	<u>2 227 000</u>
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter.

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

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- 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.

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Underhåll/underhållsfond

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär		2071
Markanläggningar	Linjär	40	2047
Inventarier	Linjär	5	2017

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31 2014-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	1 013 814	974 832
	<u>1 013 814</u>	<u>974 832</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Elavgifter	720	720
IT-avgifter	45 540	45 540
Övriga ersättningar	2 100	2 800
Inkassointäkter	360	540
	<u>48 720</u>	<u>49 600</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	129 700	190 544
Underhåll	3 818 335	41 352
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	28 589	27 991
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2018)	95 480	95 480
Försäkringspremier	12 288	10 264
Kabel- och digital-TV	62 552	33 816
Fastighetsskötsel	11 700	12 947
Trädgårdsskötsel	–	2 438
Obligatoriska besiktningar	3 521	–
Snö- och halkbekämpning	6 251	6 250
Förbrukningsmateriel	679	5 933
Fordons- och maskinkostnader	1 167	448
Vatten	45 307	52 545
El	33 475	39 200
Uppvärmning	257 873	249 333
Sophantering och återvinning	49 417	52 311
	<u>4 556 333</u>	<u>820 852</u>

Not 4 Fastighetsadministration

Förvaltningsarvode	90 549	86 625
IT-kostnader	1 292	47 286
Juridiska kostnader	450	450
Möteskostnader	255	–
Övriga förvaltningskostnader	1 186	900
Representation	1 312	1 017
Telefon och porto	- 541	541
Köpta tjänster	60 720	14 087
Bankkostnader	1 510	–
	<u>156 733</u>	<u>150 906</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	- 32 000	–
Föreningsvald revisor	- 2 400	–
Summa	<u>- 34 400</u>	–
Sociala kostnader	- 9 805	–
	<u>- 44 205</u>	–

Arvoden från 2010 och framåt ska inte betalas ut enligt styrelsen, därav lägre kostnad i år.

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	7 459	5 957
Standardförbättringar	45 062	46 566
	<u>52 521</u>	<u>52 523</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	210
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	22	27
Övriga ränteintäkter	222	222
	<u>244</u>	<u>459</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	96 893	55 271
Övriga räntekostnader	2 289	–
Övriga finansiella kostnader	5 175	–
	<u>104 357</u>	<u>55 271</u>

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	397 120	397 120
Standardförbättringar	2 125 475	2 125 475
	<u>2 522 595</u>	<u>2 522 595</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>2 522 595</u>	<u>2 522 595</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 59 570	- 53 613
Standardförbättringar	- 830 291	- 783 725
	<u>- 889 861</u>	<u>- 837 338</u>
Årets avskrivning byggnader	- 7 459	- 5 957
Årets avskrivning standardförbättringar	- 45 062	- 46 566
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 942 382</u>	<u>- 889 861</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>1 580 213</u>	<u>1 632 734</u>
Varav		
Byggnader	330 091	337 550
Standardförbättringar	1 250 122	1 295 184
Taxeringsvärden		
bostäder	<u>13 876 000</u>	<u>13 876 000</u>
Totalt taxeringsvärde	<u>13 876 000</u>	<u>13 876 000</u>
varav byggnader	9 640 000	9 640 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	12 896	10 771
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 795	8 730
Övriga förutbetalda kostnader	-	2 583
Förutbetald tomträttsavgäld	47 908	47 740
	<u>64 599</u>	<u>69 824</u>

Not 11 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	44 000	1 112 990	- 597 661	- 54 661
Disposition enl. årsstämmobeslut			- 54 661	54 661
Reservering underhållsfond		175 000	- 175 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 287 990	1 287 990	

			2015-12-31	2014-12-31
Årets resultat				-3 762 961
Vid årets slut	44 000	-	460 669	-3 762 961

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån		4 841 687	1 337 788
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)		- 147 361	- 64 022
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut		4 694 326	1 273 766

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,44%	2014-05-28	317 588			317 588
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,31%	2020-06-03		1 200 000	10 000	1 190 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,94%	2024-12-18		1 100 000	27 501	1 072 499
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,97%	2025-10-24		1 300 000		1 300 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	4,41%	2018-10-25	890 000		40 000	850 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	5,00%	2017-06-26	130 200		18 600	111 600
			1 337 788	3 600 000	96 101	4 841 687

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 147 361 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 589 444 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 4 104 882 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	2 765	12 570
Upplupna räntekostnader	16 000	3 966
Upplupna elkostnader	2 433	2 800
Upplupna vattenavgifter	5 146	9 243
Upplupna värmekostnader	37 564	41 849
Upplupna kostnader för renhållning	4 136	5 931
Upplupna revisionsarvoden	800	3 200
Upplupna styrelsearvoden	8 000	40 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	85 000	47 141
	161 844	166 701

2015-12-31

2014-12-31

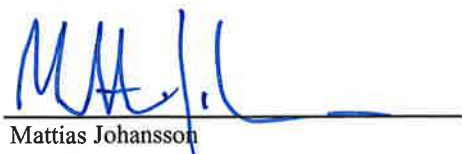
Malmö 2016-



Anna Oredsson



Leif Lönnblad



Mattias Johansson



Per Skälén



Pontus Timberg



Emmanuel Pautrot



Martin Magntorn

Vår revisionsberättelse har lämnats



Arne Ahlqvist
Revisor



Peder Olsson

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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.

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

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

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.

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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

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.

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 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.

BRF ACASIAN

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Acasian 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.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se