

Årsredovisning

Brf Apeln
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 719000-2324

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 Apeln 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 fastigheterna Apeln 1 och Almen 1 i Nyköpings kommun. På fastigheten finns 54 lägenheter och 6 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1951.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
29	20	5

Dessutom tillkommer:

Lokaler

6

Total tomtarea:	5 779 m ²
Total bostadsarea:	3 619 m ²
Total lokalarea:	430 m ²
Varav uthyrningsbar yta:	m ²

Årets taxeringsvärde	21 480 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	21 480 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via försäkringsmäklare Ossén. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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

Efter den senaste stämman 2015-04-29 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Rune Hertz	Ordförande	Stämman	2016
Kerstin Vestergren	Vice ordförande	Stämman	2017
Emil Ardeheim	Sekreterare	Stämman	2016
Ingalill Ericson Koekkoek	Ledamot	Stämman	2017
Anita Toräng	Ledamot	Stämman	2016
Representant Riksbyggen	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Maritha Larsson		Stämman	2016
Martin Müller		Stämman	2016
Representant Riksbyggen		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Carl Ellström	Föreningsrevisor	Stämman
Mats Drevö	Föreningsrevisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Mats Bremfält	Föreningsrevisor	Stämman
---------------	------------------	---------

Valberedning

Maria Jacobsen	Valberedning	Stämman
Britt-Marie Drevö	Valberedning	Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 5 % från och med 2016-01-01.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 888 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 58 tkr och planerat underhåll för 56 tkr.

Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Tidigare utfört underhåll	År
Dörr och fönsterbyte	2006
Stambyte	2007
Balkongrenovering	2009
Takrenovering	2012
Byte av expansionskärl	2014
Åtgärder trappor	2014
Fasadrenovering	2015

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Golv i källarlokal	19
Vattenspar	37

Årets resultat är i princip detsamma som förra året.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på tillkommande förvaltningskostnader. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån samt tack vare det gynsamma ränteläget som råder.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 188% till 72%.

Likviditeten i föreningen har gått ned p.g.a bland annat fasadrenoveringen som gjorts under 2015.

I resultatet ingår avskrivningar med 676 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 737 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

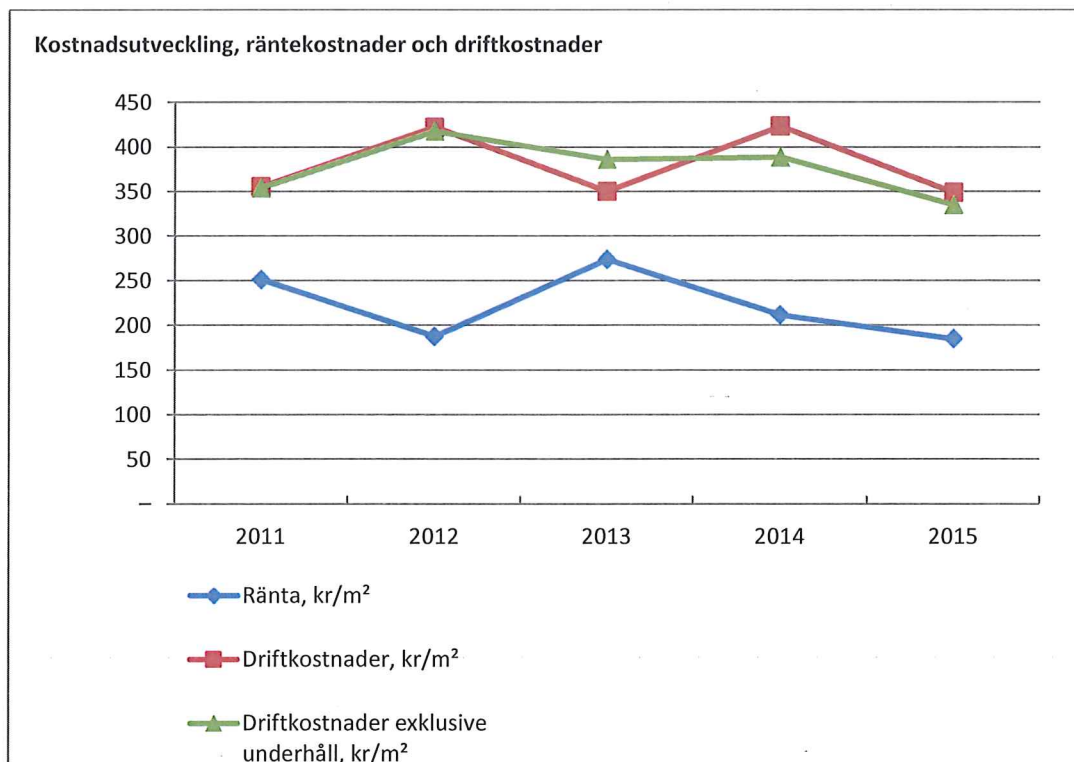
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 70 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 70 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6).

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	3 337	3 240	3 239	3 119	2 984
Resultat efter finansiella poster	61	64	167	331	124
Årets resultat	61	64	167	331	124
Resultat före avskrivningar	737	611	496	583	370
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	567	441	326	413	200
Balansomslutning	25 359	24 317	24 926	25 011	21 341
Soliditet	1%	1%	–	-0%	-2%
Likviditet	72%	188%	170%	131%	139%
Avgifts- och hyresbortfall	0,23%	–	–	1,03%	1,09%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	887	861	861	847	801
Driftkostnader, kr/m ²	349	423	350	422	355
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	335	389	386	418	354
Ränta, kr/m ²	185	212	274	187	251
Underhållsfond, kr/m ²	163	135	128	88	50
Lån, kr/m ²	5 983	5 797	5 931	5 958	5 167

Årsavgiftsnivå för bostäder 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	-542 576
Årets resultat före fondförändring	60 905
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-170 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>56 231</u>
Summa underskott	-595 441

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-595 441
----------------------------	----------

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	3 336 880	3 239 897
Övriga rörelseintäkter	2	392	187
Summa rörelseintäkter, m.m.		3 337 272	3 240 084
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 411 852	-1 713 791
Övriga externa kostnader	4	- 392 986	- 16 156
Personalkostnader	5	- 49 377	- 51 247
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 675 625	- 546 825
Summa rörelsekostnader		-2 529 840	-2 328 019
Rörelseresultat		807 432	912 065
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	2 852	9 105
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 749 379	- 857 120
Summa finansiella poster		- 746 527	- 848 015
Resultat efter finansiella poster		60 905	64 050
Årets resultat	13	60 905	64 050

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	24 514 898	22 614 523
Summa materiella anläggningstillgångar		24 514 898	22 614 523
Summa anläggningstillgångar		24 514 898	22 614 523
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattekonto		650	368
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	95 964	92 369
Summa kortfristiga fordringar		96 614	92 737
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	12	–	800 000
Kassa och bank			
Förvaltningskonto i Swedbank		747 541	810 010
Summa kassa och bank		747 541	810 010
Summa omsättningstillgångar		844 155	1 702 747
SUMMA TILLGÅNGAR		25 359 053	24 317 270

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		174 322	174 322
Fond för yttre underhåll		660 787	547 018
Summa bundet eget kapital		<u>835 109</u>	<u>721 340</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 656 346	- 606 627
Årets resultat		60 905	64 050
Summa fritt eget kapital		<u>- 595 441</u>	<u>- 542 576</u>
Summa eget kapital		<u>239 668</u>	<u>178 764</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	23 954 531	23 234 572
Summa långfristiga skulder		<u>23 954 531</u>	<u>23 234 572</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	269 700	239 156
Leverantörsskulder		242 971	63 459
Skatteskulder		135 600	135 600
Övriga skulder		360	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	516 223	465 720
Summa kortfristiga skulder		<u>1 164 854</u>	<u>903 934</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>25 359 053</u>	<u>24 317 270</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		24 407 500	24 407 500
Summa ställda säkerheter		<u>24 407 500</u>	<u>24 407 500</u>
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

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 underkottsavdrag 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/underhållsfond

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Slutår
Byggnader	Linjär	2051
Dörrar och fönster	Linjär	2046
Badrum	Linjär	2058
Takrenovering	Linjär	2062
Balkonger	Linjär	2059
Fasader	Linjär	2034

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	3 210 508	3 116 997
Hyror, lokaler	134 794	122 540
Hyror, övriga	360	360
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 7 783	-
Rabatter	- 1 000	-
	<u>3 336 880</u>	<u>3 239 897</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	32	7
Inkassointäkter	360	180
	<u>392</u>	<u>187</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	58 444	86 507
Underhåll	56 231	140 467
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	68 670	68 888
Försäkringspremier	74 631	71 138
Kabel- och digital-TV	70 952	70 112
Fastighetsskötsel	2 260	355 091
Obligatoriska besiktningar	52 782	-
Snö- och halkbekämpning	89 518	68 516
Förbrukningsmateriel	1 174	4 104
Vatten	181 107	149 356
El	99 266	90 912
Uppvärmning	581 369	548 469
Sophantering och återvinning	75 449	60 230
	<u>1 411 852</u>	<u>1 713 791</u>

2015-12-31 2014-12-31

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	368 461	–
Lokalkostnader	–	799
Juridiska kostnader	450	225
Möteskostnader	5 620	7 207
Övriga förvaltningskostnader	900	900
Kreditupplysningar	2 250	450
Kontorsmateriel	10 672	2 705
Köpta tjänster	2 188	–
Bankkostnader	–	2 250
Övriga externa kostnader	2 445	1 620
	<u>392 986</u>	<u>16 156</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	36 200	36 109
Föreningsvald revisor	2 900	5 800
Summa	<u>39 100</u>	<u>41 909</u>
Sociala kostnader	10 277	9 338
	<u>49 377</u>	<u>51 247</u>

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	59 418	59 418
Om- och tillbyggnader	318 035	189 235
Standardförbättringar	298 172	298 172
	<u>675 625</u>	<u>546 825</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	- 230
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	2 815	9 286
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	37	49
	<u>2 852</u>	<u>9 105</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	749 379	857 120
	<u>749 379</u>	<u>857 120</u>

2015-12-31 2014-12-31

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	4 805 501	4 805 501
Mark	73 400	73 400
Standardförbättringar	22 052 052	22 052 052
	<u>26 930 953</u>	<u>26 930 953</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	2 576 000	–
	<u>2 576 000</u>	<u>–</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>29 506 953</u>	<u>26 930 953</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 666 453	-2 607 035
Standardförbättringar	-1 649 977	-1 162 570
	<u>-4 316 430</u>	<u>-3 769 605</u>
Årets avskrivning byggnader		
	- 59 418	- 59 418
Årets avskrivning standardförbättringar	- 616 207	- 487 407
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-4 992 055</u>	<u>-4 316 430</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>24 514 898</u>	<u>22 614 523</u>
Varav		
Byggnader	2 079 630	2 139 048
Mark	73 400	73 400
Standardförbättringar	22 361 868	20 402 075
Taxeringsvärden		
bostäder	21 000 000	21 000 000
lokaler	480 000	480 000
Totalt taxeringsvärde	<u>21 480 000</u>	<u>21 480 000</u>
varav byggnader	16 080 000	16 080 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	74 361	74 361
	<u>74 361</u>	<u>74 361</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>74 361</u>	<u>74 361</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 74 361	- 74 361
	<u>- 74 361</u>	<u>- 74 361</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 74 361</u>	<u>- 74 361</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>–</u>	<u>–</u>
Varav		

2015-12-31 2014-12-31

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	77 821	74 631
Förutbetald kabel-tv-avgift	18 143	17 738
	<u>95 964</u>	<u>92 369</u>

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	—	800 000
	—	<u>800 000</u>

Not 13 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	94 502	79 820	547 018	- 606 627	64 050
Disposition enl. årsstämmobeslut				64 050	- 64 050
Reservering underhållsfond			170 000	- 170 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 56 231	56 231	
Årets resultat					60 905
Vid årets slut	94 502	79 820	660 787	- 656 346	60 905

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	24 224 231	23 473 728
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 269 700	- 239 156
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>23 954 531</u>	<u>23 234 572</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,20%	2016-03-30	2 371 270		17 830	2 353 440
STADSHYPOTEK	1,25%	2016-03-30	1 816 648		13 695	1 802 953
STADSHYPOTEK	1,20%	2018-09-30		1 000 000		1 000 000
STADSHYPOTEK	1,26%	2018-10-30	2 664 086		57 916	2 606 170
STADSHYPOTEK	1,45%	2016-02-01	2 750 678		27 644	2 723 034
STADSHYPOTEK	2,34%	2017-06-30	2 418 937		24 252	2 394 685
STADSHYPOTEK	3,29%	2017-09-30	1 678 048		8 476	1 669 572
STADSHYPOTEK	3,68%	2016-06-30	3 189 828		32 304	3 157 524
STADSHYPOTEK	3,68%	2016-06-30	2 322 839		23 524	2 299 315
STADSHYPOTEK	4,10%	2017-06-30	2 321 558		23 752	2 297 806
STADSHYPOTEK	4,76%	2016-04-30	1 939 836		20 104	1 919 732
			23 473 728	1 000 000	249 497	24 224 231


Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 269 700 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld.

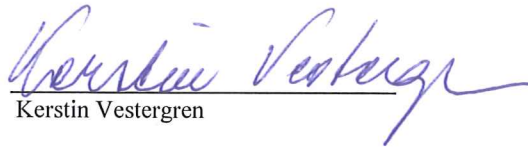
2015-12-31 2014-12-31

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

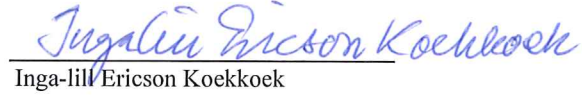
Upplupna sociala avgifter	12 600	12 600
Upplupna räntekostnader	105 139	123 094
Upplupna elkostnader	12 909	7 732
Upplupna värmekostnader	63 379	67 601
Upplupna styrelsearvoden	42 000	42 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	—	4 781
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	280 195	207 912
	<hr/>	<hr/>
	516 223	465 720

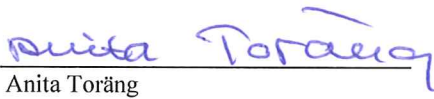
Nyköping 2016-


Rune Hertz


Kerstin Vestergren

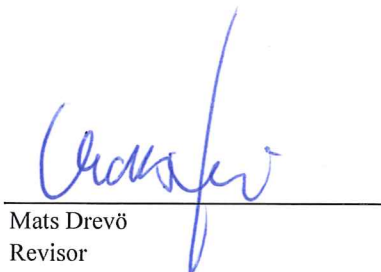

Emil Ardeheim


Inga-lill Ericson Koekkoek


Anita Toräng

Vår revisionsberättelse har lämnats


Carl Ellström
Revisor


Mats Drevö
Revisor

Revisionsberättelse

Bostadsrättsföreningen Apeln i Nyköping

Vi har granskat årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Apeln i Nyköping för år 2015. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingar och förvaltning. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisning och förvaltningen på grundval av vår revision.

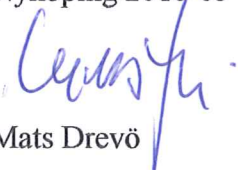
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed, varför vi tillstyrker

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs, och att resultatet disponeras i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelsens medlemmar har enligt vår bedömning inte handlat i strid med föreningen stadgar, varför vi tillstyrker

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Nyköping 2016-05-04



Mats Drevö



Carl Ellström

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse 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.

värdepminskning 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 skuldyngd 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.

Värdepminskning 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 APELN

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Apeln 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