
Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Gudöterrassen
Org nr: 716418-6392



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Gudöterrassen 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 1984-01-23. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-07-09 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-13.

Föreningen har sitt säte i Tyresö kommun.

Årets underskott beror främst på ökade reparations- och underhållskostnader. Styrelsen beslöt att renovera samtliga hissar under 2017, innebärande att föreningen erhöll en lägre upphandlingskostnad. Föreningen har även under året flyttat expeditionen till nya lokaler som har renoverats samt att fasadrenoveringen genomförts i högre takt. Med anledning av dessa kostnader har även kostnader för drift/skötsel ökat.

Antagen budget för verksamhetsår 2017 är fastställd och visar på ett överskott motsvarande 1 124 tkr före dispositioner.

Likvidamedel vid ingången av året uppgick till 9 886 tkr och vid utgången av året uppgick likvida medel till 8 326 tkr, en försämring med 1 560 tkr.

I resultatet ingår avskrivningar med 917 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -626 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Näsby 60:1 och Gudöviken 1 och är belägen i Tyresö kommun. Byggnadsår 1985-1987. På fastigheterna finns 115 st terrasslägenheter.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

I fastighetsförsäkringen ingår styrelseförsäkring, skadedjursförsäkring och tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. Tilläggsförsäkringen ersätter dock inte hemförsäkringen.

Fr.o.m. 1 april 2018 ingår ej tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4-5 rok	Summa
22	30	31	32	115

Total bostadsarea: 10 057 m²

Årets taxeringsvärde 100 086 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 100 086 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Rot Bygg C Andersson	Fastighetservice
Ren Standard i Stockholm	Städning
Stockholms Hiss & Elteknik	Hisservice
Vattenfall Kundservice AB	El
Vattenfall Kundservice AB	Fjärrvärme
TeliaSonera AB	Telia Bredband
Q-Park AB	Parkeringsövervakning
Plog och Mark AB	Vinterskötsel
Recycling i Stockholm AB	Returpapper
DAFO	Brandsyn
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
Nordomatic	Prognosstyrning för undercentral
Wiab	Service undercentral
Söderkyl	Underhållsavtal för tvätt-utrustning

Teknisk status

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 711 tkr och planerat underhåll för 3 664 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Styrelsen har under våren 2018 påbörjat arbete med föreningens underhållsplan för att långsiktigt kunna planera och budgetera för framtida renovering och underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Iordningställande av bastu samt ny expeditioslokal	398
Renovering yttre fasad	438
Byte till LED belysning	92
Delvis renovering av värmeanläggning	515
Renovering hissar	1 979
Fasader	242

Planerat underhåll	År
Fortsatt målning och renovering av fönster och fasader	2018
Kontroll och renovering av betongskarvar	2018
Nyinvestering av elpanna	2018/2019

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
Monika Moberg-Falk	Ordförande	Stämman	2019
Gunnar Bjurel	Vice ordförande	Stämman	2019
Ruth Björk	Sekreterare	Stämman	2019
Camilla Börlin	Ekonomiansvarig	Stämman	2018
Gunilla Tegman Lundén		Stämman	2018
Britt-Marie Englund		Stämman	2018

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Åke Malmberg	Stämman	2018
Lise-Lotte Olofsson Hernström	Stämman	2018
Karin Grönberg	Stämman	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
BoRev Revisionsbyrå AB		Stämman
Lars Norin	Föreningsvald revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
BDO Revisionsbyrå i Uppsala	Stämman
Mathias Uhrner	Stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Ingela Carlsson	Stämman
Cecilia Ramqvist	

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 157.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 154.

Föreningens årsavgift ändrades 2014-01-01 då den höjdes med 2 %.

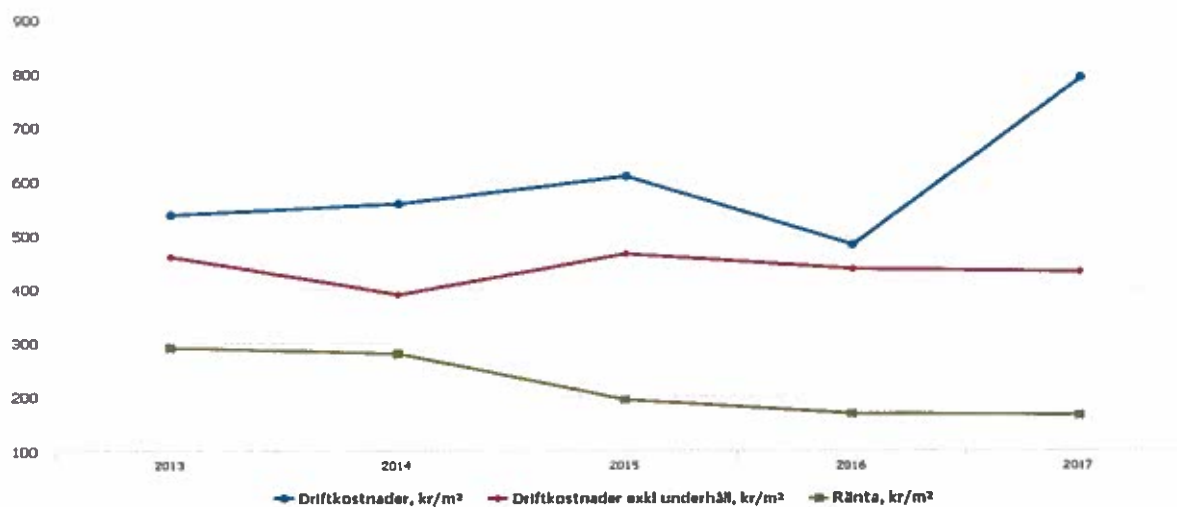
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs styrelsens samtycke. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	9 516	9 517	9 521	9 518	9 368
Resultat efter finansiella poster	-1 544	1 854	188	-254	221
Resultat exklusive avskrivningar	-626	2 771	1 105	651	707
Balansomslutning	92 344	95 013	94 236	93 995	94 749
Soliditet %	21	22	20	20	20
Likviditet %	405	556	335	682	355
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	816	816	816	816	800
Driftkostnader, kr/m²	792	482	609	558	537
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	431	437	465	389	459
Ränta, kr/m²	165	168	194	279	290
Lån, kr/m²	7 031	7 227	7 264	7 301	7 338

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

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	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	9 439 505	0	0	9 232 035	348 690	1 853 799
Reservering för underhåll enl. stämmobeslut				800 000	-800 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 853 799	-1 853 799
Ianspråktagande av underhållsfond				-800 000	800 000	
Årets resultat						-1 543 665
Vid årets slut	9 439 505	0	0	9 232 035	2 202 489	1 543 665

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	2 202 489
Årets resultat	-1 543 665
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-800 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	800 000
Summa	658 823

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Reservering till yttre reparationsfond	1 000 000
Ianspråktagande av yttre reparationsfond	-3 663 900
Att balansera i ny räkning	3 322 723

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	9 516 158	9 517 034
Övriga rörelseintäkter	Not 3	43 209	276 645
Summa rörelseintäkter		9 559 368	9 793 679
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-8 033 966	-4 845 584
Övriga externa kostnader	Not 5	-249 618	-225 400
Personalkostnader	Not 6	-262 025	-301 570
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-917 340	-917 340
Summa rörelsekostnader		-9 462 949	-6 289 893
Rörelseresultat		96 419	3 503 786
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	30 792	38 397
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	-1 670 876	-1 688 384
Summa finansiella poster		-1 640 084	-1 649 987
Resultat efter finansiella poster		-1 543 665	1 853 799
Årets resultat		-1 543 665	1 853 799

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	83 201 711	84 106 485
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	716 240	728 806
Summa materiella anläggningstillgångar		83 917 951	84 835 291
Summa anläggningstillgångar			
		83 917 951	84 835 291
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 625	0
Övriga fordringar	Not 12	3 312	3 311
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	91 864	288 662
Summa kortfristiga fordringar		99 801	291 973
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	8 326 337	9 885 843
Summa kassa och bank		8 326 337	9 885 843
Summa omsättningstillgångar		8 426 138	10 177 816
Summa Tillgångar		92 344 089	95 013 107

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	9 439 505	9 439 505
Fond för yttre underhåll	9 232 035	9 232 035
Summa bundet eget kapital	18 671 540	18 671 540
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	2 202 489	348 690
Årets resultat	-1 543 665	1 853 799
Summa fritt eget kapital	658 823	2 202 489
Summa eget kapital	19 330 363	20 874 029
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	
	69 934 238	72 307 318
Summa långfristiga skulder	69 934 238	72 307 318
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	
	1 373 080	373 080
Leverantörsskulder		307 226
Skatteskulder		11 347
Övriga skulder	Not 16	
	118 859	22 869
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	
	1 189 789	1 117 239
Summa kortfristiga skulder	3 079 488	1 831 761
Summa Eget kapital och Skulder	92 344 089	95 013 107

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	100
Installationer, borrhål bergvärme	Linjär	60

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 208 072	8 208 072
Hyror, lokaler	65 728	65 036
Hyror, p-platser	243 699	237 440
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 708	-1 350
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-41 139	-34 200
Rabatter	-1 380	-40
Bränsleavgifter, bostäder	1 025 650	1 025 516
Elavgifter	17 236	16 560
Summa nettoomsättning	9 516 158	9 517 034

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Övriga ersättningar	19 712	8 400
Fakturerade kostnader	1 440	1 528
Övriga rörelseintäkter	22 057	11 400
Försäkringsersättningar	0	255 317
Summa övriga rörelseintäkter	43 209	276 645

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-3 663 900	-454 676
Reparationer	-710 793	-862 856
Självrisk	0	-22 100
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-152 085	-146 680
Arrendeavgifter	-7 083	-5 999
Försäkringspremier	-125 802	-114 853
Kabel- och digital-TV	-120 979	-111 055
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 089	-2 266
Obligatoriska besiktningar	0	-94 863
Snö- och halkbekämpning	-240 778	-227 001
Förbrukningsinventarier	-51 102	-28 657
Fordons- och maskinkostnader	-50	-8 730
Vatten	-316 800	-389 038
Fastighetsel	-394 599	-375 088
Uppvärmning	-901 379	-940 907
Sophantering och återvinning	-224 959	-225 133
Förvaltningsarvode drift	-1 121 571	-835 683
Summa driftkostnader	-8 033 966	-4 845 584

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-86 631	-91 591
IT-kostnader	-13 358	-25 700
Arvode, yrkesrevisorer	-22 219	-22 000
Övriga förvaltningskostnader	-23 647	-12 496
Kontorsmateriel	0	-18 592
Telefon och porto	-13 921	-11 446
Medlems- och föreningsavgifter	-8 031	-7 580
Konsultarvoden	-58 419	-15 000
Övriga externa kostnader	-23 392	-20 996
Summa övriga externa kostnader	-249 618	-225 400

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-174 000	-176 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 200	-36 315
Övriga kostnadsersättningar, expedition	-34 655	-39 141
Övriga personalkostnader, utbildning	-3 320	-4 200
Sociala kostnader	-41 850	-45 714
Summa personalkostnader	-262 025	-301 570

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

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-904 774	-904 774
Avskrivning Installationer	-12 566	-12 566
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-917 340	-917 340

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	30 745	38 257
Övriga ränteintäkter	46	140
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	30 792	38 397

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 670 876	-1 688 384
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 670 876	-1 688 384

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	104 047 260	104 047 260
Mark	5 090 000	5 090 000
	<u>109 137 260</u>	<u>109 137 260</u>
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	<u>109 137 260</u>	<u>109 137 260</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-11 460 872	-10 556 098
	<u>-11 460 872</u>	<u>-10 556 098</u>
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-904 774	-904 774
	<u>-904 774</u>	<u>-904 774</u>
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	<u>-12 365 646</u>	<u>-11 460 872</u>
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-13 569 903	-13 569 903
	<u>-13 569 903</u>	<u>-13 569 903</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>83 201 711</u>	<u>84 106 485</u>
Varav		
Byggnader	78 111 711	79 016 485
Mark	5 090 000	5 090 000
Taxeringsvärden		
Byggnader	75 086 000	75 086 000
Mark	25 000 000	25 000 000
Totalt taxeringsvärde	<u>100 086 000</u>	<u>100 086 000</u>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Installationer	753 938	753 938
	753 938	753 938
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	753 938	753 938
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-25 132	-12 566
	-25 132	-12 566
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-12 566	-12 566
	-12 566	-12 566
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-37 698	-25 132
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-37 698	-25 132
Restvärde enligt plan vid årets slut	716 240	728 806
Varav		
Installationer	716 240	728 806

Not 12 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	3 312	3 311
Summa övriga fordringar	3 312	3 311

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	32 326	28 821
Förutbetalt förvaltningsarvode	22 663	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	31 275	33 344
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 600	226 497
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	91 864	288 662

Not 14 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handkassa	1 765	537
Bankmedel, SBAB	7 437 547	8 406 802
PlusGiro	39 802	25 107
Transaktionskonto i Swedbank	847 223	0
Förvaltningskonto i Swedbank, avslutat	0	1 453 397
Summa kassa och bank	8 326 337	9 885 843

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	71 307 318	72 680 398
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 373 080	-373 080
Långfristig skuld vid årets slut	69 934 238	72 307 318

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,68 %	2018-04-18	28 000 000,00	0,00	0,00	28 000 000,00
SBAB	4,56 %	2018-11-09	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
SBAB	1,14 %	2019-02-19	14 908 500,00	0,00	208 000,00	14 700 500,00
SBAB	4,32 %	2021-07-22	19 771 898,00	0,00	165 080,00	19 606 818,00
Summa			72 680 398,00	0,00	373 080,00	72 307 318,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 373 080 kr samt en extra amortering motsvarande 1 000 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 373 080 kr årligen.

Not 16 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga skulder	1 153	0
Mottagna depositioner,	18 697	18 697
Skuld sociala avgifter och skatter	97 929	4 172
Avräkning hyror och avgifter	1 080	0
Summa övriga skulder	118 859	22 869

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	67 832	68 729
Upplupna elkostnader	98 074	49 831
Upplupna värmekostnader	194 136	120 958
Upplupna revisionsarvoden	22 000	21 000
Upplupna styrelsearvoden	0	22 684
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	36 513	66 343
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	771 234	767 693
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 189 789	1 117 239

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	97 207 000	97 207 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Föreningen kommer under 2018 att amortera extra motsvarande 1000 000 kr.

Föreningen har ansökt om bygglov för ombyggnad av lokal till lägenhet.

Styrelsens underskrifter

Tyresö 180509
Ort och datum

Monika Moberg-Falk
Monika Moberg-Falk

Gunnar Bjurel
Gunnar Bjurel

Ruth Björk
Ruth Björk

Camilla Börlin
Camilla Börlin

Gunilla Tegman Lundén
Gunilla Tegman Lundén

Britt-Marie Englund
Britt-Marie Englund

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 maj 2018

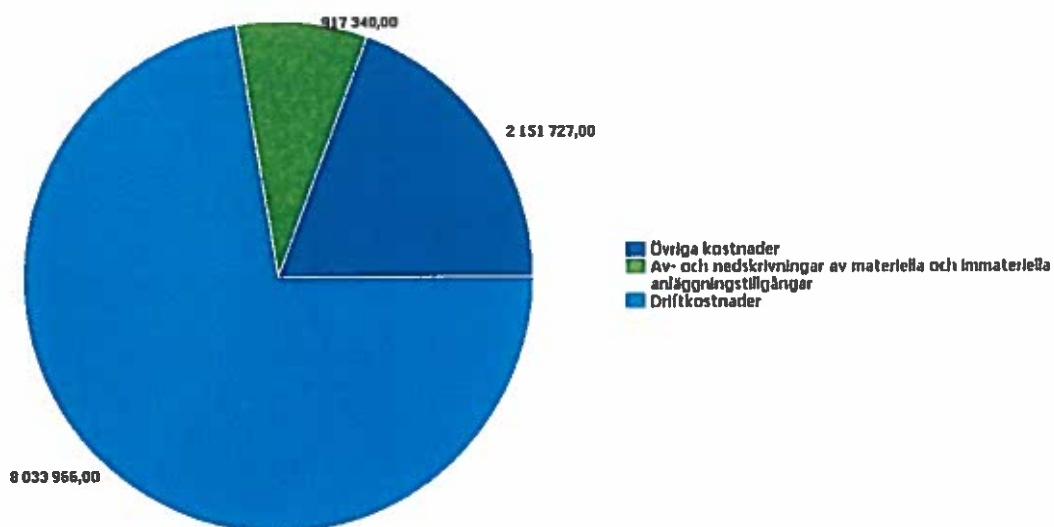
BoRev Revisionsbyrå AB

Tomas Jonasson
Godkänd revisor

Lars Norin
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2017-12-31	2016-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	8 033 966	4 845 584
Övriga externa kostnader	249 618	225 400
Personalkostnader	262 025	301 570
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	917 340	917 340
Finansiella poster	1 640 084	1 649 987
Summa kostnader	11 103 033	7 939 880



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

förutbetalad 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 planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

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

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Gudöterrassen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Gudöterrassen 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

 **Riksbyggen**
Rum för hela livet