allabrf.se

Riksbyggen

Årsredovisning

BRF BACKSIPPAN
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 719000-0906

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 BACKSIPPAN 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 Backsippan 4 i Nyköpings Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 48 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1947. Fastighetens adress är Hemgårdsvägen 14 och 16.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok
24	24

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
9	4	16

Total bostadsarea:	2 125 m²
Total lokalarea:	117 m²
Årets taxeringsvärde	11 784 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	11 784 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

allabrf.se

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Lars Engström	Ordförande	Stämman	2017
Mari Gustafsson	Sekreterare	Stämman	2017
Monica Gustafsson	Ledamot	Stämman	2016
Styrelsesuppleanter			
Ann Dahlin		Stämman	2016
Leila Karlsson		Stämman	2017

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		
Rådek	Auktoriserad revisor	Stämman
Valberedning		
Emelie Andersson		Stämman
Kim Sälmark		Stämman
Vicevärd		
Lars Engström	Vice värd	Styrelsen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 638 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 13 tkr och planerat underhåll för 698 tkr.

Tidigare utfört underhåll	År
Stambyte (avloppsrör)	2002
Bredbandsinstallation	2004
Balkongrenovering	2004
Lägenhets- och källardörrar	2008
Fönster och balkongdörrar	2009
Byte värmeväxlare	2010
Nya ytterportar	2012
Dränering	2015

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. föreningen under året utfört dräneringsarbeten som inte till fullo kunde täckas av föreningens fond för yttre underhåll.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning och är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 282% till 102%.

I resultatet ingår avskrivningar med 212 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -333 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

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

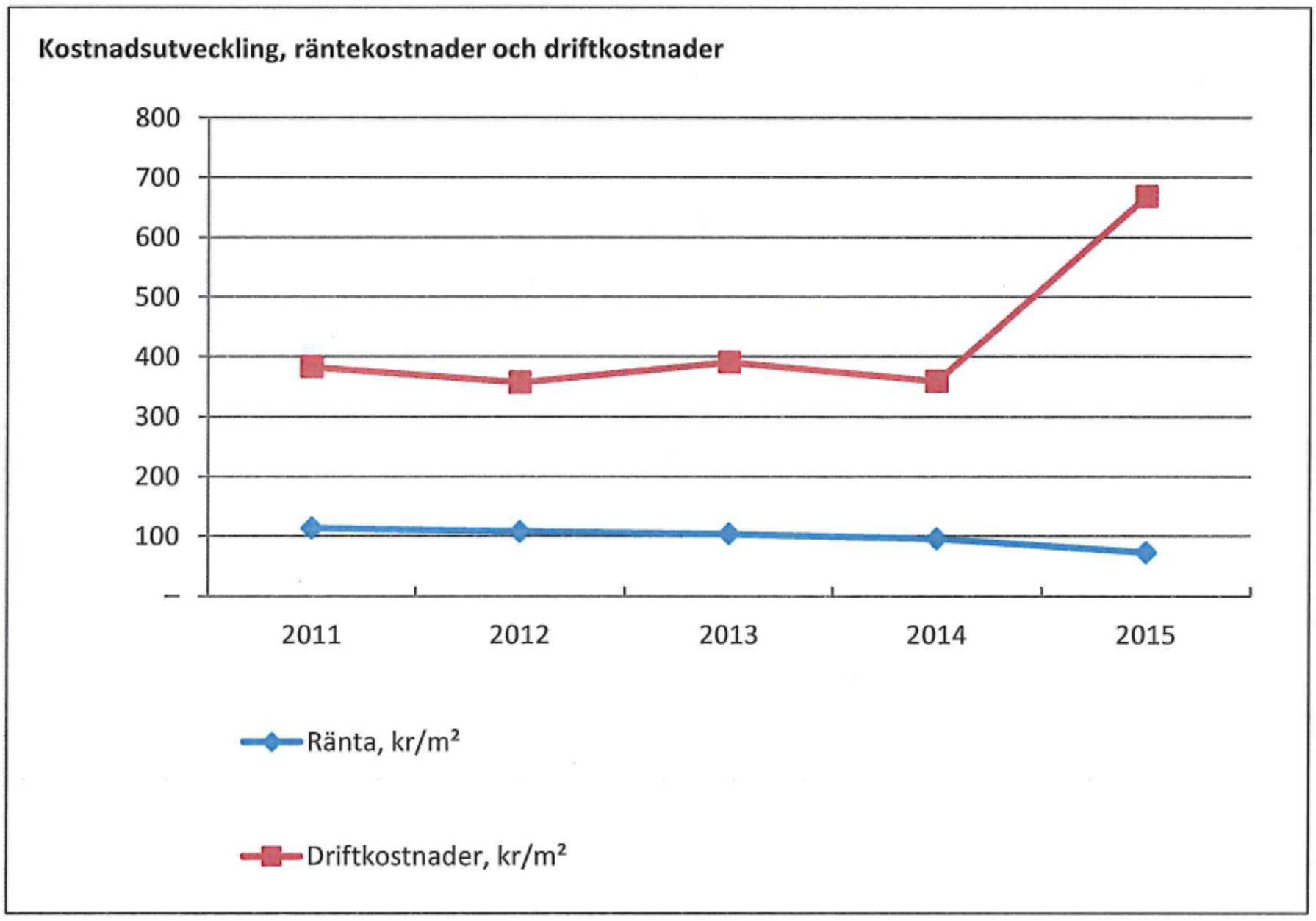
Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 53 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 432	1 437			
Resultat efter finansiella poster	- 545	209	–	–	–
Årets resultat	- 545	208	111	- 154	75
Resultat före avskrivningar	- 333	421	–	–	–
Balansomslutning	6 538	7 160	7 124	7 173	7 456
Soliditet	9%	16%			
Likviditet	102%	282%			
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	638	635	635	635	635
Driftkostnader, kr/m²	668	359	391	357	383
Ränta, kr/m²	73	96	104	108	114

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 förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	873 582
Årets resultat före fondförändring	-545 242
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-33 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	265 000
Summa överskott	560 340

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	560 340

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

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 432 404	1 436 570
Övriga rörelseintäkter	2	540	–
Summa rörelseintäkter, m.m.		1 432 944	1 436 570
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 498 728	- 715 012
Övriga externa kostnader	4	- 22 214	–
Personalkostnader	5	- 83 698	- 103 886
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 211 854	- 211 854
Summa rörelsekostnader		-1 816 494	-1 030 752
Rörelseresultat		**- 383 550**	**405 818**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 960	8 467
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 163 652	- 205 592
Summa finansiella poster		- 161 692	- 197 125
Resultat efter finansiella poster		**- 545 242**	**208 693**
Årets resultat	14	**- 545 242**	**208 693**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	5 951 692	6 163 546
Summa anläggningstillgångar		**5 951 692**	**6 163 546**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	11	29 835	28 139
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	40 610	37 940
Summa kortfristiga fordringar		70 445	66 079
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	516 126	930 827
Summa kassa och bank		516 126	930 827
Summa omsättningstillgångar		**586 571**	**996 906**
SUMMA TILLGÅNGAR		**6 538 263**	**7 160 453**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 900	38 900
Fond för yttre underhåll		769	232 769
Summa bundet eget kapital		39 669	271 669
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 105 582	664 889
Årets resultat		- 545 242	208 693
Summa fritt eget kapital		560 340	873 582
Summa eget kapital		**600 008**	**1 145 251**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	5 364 154	5 661 618
Summa långfristiga skulder		5 364 154	5 661 618
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	148 732	–
Leverantörskulder	16	123 439	37 439
Övriga skulder	17	128 685	135 923
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	173 246	180 222
Summa kortfristiga skulder		574 101	353 584
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**6 538 263**	**7 160 453**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckning	6 518 500	6 518 500
Summa ställda säkerheter	**6 518 500**	**6 518 500**
Ansvarsförbindelser		
Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Noter med redovisnings-principer 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 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/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.

allabrf.se

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan
Byggnader	Linjär
Standardförbättringar	Linjär
Markanläggningar	Linjär
Inventarier	Linjär

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 355 436	1 355 436
Hyror, lokaler	48 456	46 536
Hyror, p-platser	29 232	29 232
Hyror, övriga	–	5 181
Hyres- och avgiftsbortfall	- 720	185
	1 432 404	1 436 570

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Inkassointäkter	540	–
	540	–

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	12 960	11 208
Underhåll	697 617	12 993
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	48 519	38 488
Försäkringspremier	29 956	27 692
Kabel- och digital-TV	59 607	51 889
Fastighetsskötsel	133 731	153 435
Städning gemensamma utrymmen	9 575	–
Obligatoriska besiktningar	–	4 906
Snö- och halkbekämpning	34 167	–
Förbrukningsmateriel	2 257	–
Vatten	82 242	74 522
El	45 202	42 767
Uppvärmning	323 418	277 041
Sophantering och återvinning	19 477	20 072
	1 498 728	715 012

Not 4 Övriga externa kostnader

Juridiska kostnader	450	–
Arvode, yrkesrevisorer	7 234	–
Övriga förvaltningskostnader	900	–
Kreditupplysningar	984	–
Konstaterade förluster hyror/avgifter	1	–
Köpta tjänster	4 380	–
Övriga externa kostnader	8 265	–
	22 214	–

allabrf.se

	2015-12-31	2014-12-31

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	23 500	35 900
Sammanträdesarvoden	6 300	–
Arvode vicevärd	42 500	42 000
Utbildning, förtroendevalda	–	900
Övriga personalkostnader	–	610
Summa	72 300	79 410
Sociala kostnader	11 398	24 476
	83 698	103 886

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	74 027	74 027
Standardförbättringar	137 827	137 827
	211 854	211 854

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	239
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	1 781	–
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	179	–
Övriga ränteintäkter	–	8 228
	1 960	8 467

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	163 652	205 592
	163 652	205 592

allabrf.se

	2015-12-31	2014-12-31
Not 9 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	3 701 366	3 701 366
Mark	1 168 852	1 168 852
Standardförbättringar	5 246 970	5 246 970
Summa anskaffningsvärden	10 117 188	10 117 188
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 574 231	-2 500 204
Standardförbättringar	-1 379 411	-1 241 584
	-3 953 642	-3 741 788
Årets avskrivning byggnader	- 74 027	–
Årets avskrivning standardförbättringar	- 137 827	- 211 854
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 165 496	-3 953 642
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 951 692	6 163 546
Varav		
Byggnader	1 053 108	1 201 162
Mark	1 168 852	1 168 852
Standardförbättringar	3 729 732	3 793 532
Taxeringsvärden		
bostäder	11 336 000	11 336 000
lokaler	448 000	448 000
Totalt taxeringsvärde	11 784 000	11 784 000
varav byggnader	*9 022 000*	*9 022 000*
Not 10 Inventarier, verktyg och installationer		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	9 700	9 700
Summa anskaffningsvärden	9 700	9 700
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 9 700	- 9 700
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 9 700	- 9 700
Not 11 Övriga fordringar		
Skattefordringar	11 727	11 727
Skattekonto	18 108	16 412
	29 835	28 139

allabrf.se

	2015-12-31	2014-12-31

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	32 477	–
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 313	–
Övriga förutbetalda kostnader	–	37 940
Övriga periodiserade kostnader	3 820	–
	40 610	37 940

Not 13 Kassa och bank

Handkassa	1 300	1 300
Bankmedel	2 829	800 904
Förvaltningskonto i Swedbank	511 997	128 623
	516 126	930 827

Not 14 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
			Medlems-insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början			38 900	232 769	664 889	208 693
Disposition enl. årsstämmobeslut					208 693	- 208 693
Reservering underhållsfond				33 000	- 33 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				- 265 000	265 000	
Årets resultat						- 545 242
Vid årets slut			38 900	769	1 105 582	- 545 242

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till -545 243 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.
Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till -313 243 kr.
Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

allabrf.se

	2015-12-31	2014-12-31

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	5 512 886	5 661 618
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 148 732	–
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	5 364 154	5 661 618

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,35%	2016-02-01	1 185 600		5 928	1 132 248
STADSHYPOTEK	1,69%	2020-01-30	1 274 000		19 110	1 127 490
STADSHYPOTEK	2,54%	2018-06-01	1 052 414		21 260	1 031 154
STADSHYPOTEK	3,60%	2017-10-30	848 548		17 316	831 232
STADSHYPOTEK	4,06%	2016-03-30	831 726		36 964	794 762
STADSHYPOTEK	4,52%	2016-06-01	620 000		24 000	596 000
			5 812 288		**124 578**	**5 512 886**

Not 16 Leverantörskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	123 439	37 439
	123 439	37 439

Not 17 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	126 831	133 773
Skuld sociala avgifter och skatter	1 854	2 150
	128 685	135 923

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	15 014	17 814
Upplupna värmekostnader	31 899	–
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	45 978
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	126 333	116 430
	173 246	180 222

allabrf.se

	2015-12-31	2014-12-31

Nyköping 2016-05-09

Lars Engström

Monica Gustafsson

Mari Gustafsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 maj 2016

Anna Simula

Rådek, Auktoriserad revisor

allabrf.se

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 skuldtyngd 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.

allabrf.se

BRF BACKSIPPAN

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF BACKSIPPAN 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

Riksbyggen
Rum för hela livet