allabrf.se

Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2017-10-01 – 2018-09-30

BRF Mockaskeden Nr1
Org nr: 757201-4780



allabrf.se

Dagordning vid årsstämma

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämmoordförande
4. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
17. Avslutande

allabrf.se

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 4
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Noter 12

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal



allabrf.se

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Mockaskeden Nr1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-10-01 till 2018-09-30

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 1954-08-16. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-11-12 och nuvarande stadgar registrerades 2010-02-09.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 925% till 1079%.

I resultatet ingår avskrivningar med 55 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 196 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Kortedala 54:1 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns en byggnad med 39 lägenheter samt 2 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1954. Fastigheternas adress är Kalendergatan 93-101 i Göteborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens fastigheter och övriga egendom har ägt rum enligt föreningens stadgar. Bland de större underhållsarbetena kan nämnas följande: Byte av delar av maskinparken i tvättrum. Genomgång av lokalerna med avseende på brand, olycksfalls och inbrottsskydd. Byte av rör samt medföljande underhållsarbeten i ett par lägenheter. Översyn av avlopp i lägenheter. Bistånd med sanering och återställande av lägenhet.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
14	20	5	0	0	0	39

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	2	5	29

Total tomtarea	4 766 m²
Total bostadsarea	1 892 m²
Total lokalarea	93 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 93 m².

Årets taxeringsvärde	18 287 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	18 287 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m²	Löptid
Mikael Skarp	58	
Kakelspecialisten	35	

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,32 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 39 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fasader	2013	
Utvändigt övrigt	2013	
Invändigt	2014	
Lufbehandling	2014	
El	2014	
Installationer	2015	
Huskropp utvändigt	2015	
Markytor	2015	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Införskaffande samt installation av föreningen ägt bredband där målet är en billig lösning med stor valfrihet och bra kvalitet för alla medlemmar.	2019	
Fortsatt modernisering och upprustning av tvättstugan.	2019	
Upprustning av källarlokaler.	2019	
Se över möjligheterna till samt kostnaden och värdet av porttelefoner.	2019	
Undersöka kostnader, effekt och miljöförbättring av en elsanering.	2019	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Fredrik Trulsson	Ledamot	2020
Kristoffer Forsgren	Ledamot	2019, invald på extrastämma
Matz Engdahl	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Stig Johansson	Suppleant	2020
Linda Hachicha	Suppleant	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gun Östling	Förtroendevald revisor
Adolf Dikalow	Förtroendevald revisor

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordförande har ordet.

Kära medlemmar. Ännu ett år är till ända och i föreningen fortsätter verksamheten ungefär som vanligt. Vi ser över det vi har, uppdaterar det som behöver förnyas och ser till att vårda det vi har. Målet är att vara en attraktiv förening som är välskött, både vad gäller lokaler och ekonomi, med rimliga avgifter och en plan för vad som skall göras.
På den positiva sidan ser vi saker som att vi fortsatt kunnat hålla avgifterna på en rimlig nivå, trots att vi investerar i en välskött fastighet nu och i framtiden. Man ser också att efterfrågan på våra lägenheter är mycket stort något som vi ser som ett gott tecken. Vi har även i år investerat i ny utrustning, samtidigt genomfört förberedelser för vad som komma skall. Att ha en andel i Mockaskeden skall vara en säker och bra investering och grunden till ett trevligt boende, både nu och i framtiden.
Det jag skulle vilja se mer av är engagemang hos fler medlemmar, fler medlemmar på mötena, fler och gärna nya medlemmar på olika uppdrag då det här med bostadsrätt inte bara är rätten att bo, du är även som en del av en förening skyldig att bidra till denna. Därför vill jag gärna passa på att slå ett slag för att just du skall höra av dig till mig eller någon annan i styrelsen med något som intresserar dig, kanske anmäla intresse för ett uppdrag eller helt enkelt komma på ett av våra möten och möta dina grannar.
Slutligen vill jag sammanfatta att året, som vanligt i Mockaskeden 1 har varit utan större problem, det mesta går på som vanligt, det som skall ske blir utfört efter bästa förmåga och vi står starka inför framtiden, tillsammans. Allt gott.

/Fredrik Trulsson, Ordförande

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 44 personer.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer.
Årets avgående medlemmaruppgår till 5 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 44 personer.
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Föreningens årsavgift ändrades 2013-09-01 och 2014-01-01 då den höjdes med totalt 18 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att inte höja avgiften.

Årsavgiften för 2017/2018 uppgick i genomsnitt till 375 kr/m²/år.

allabrf.se

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	1 033	1 186	1 186	1 097	1 078
Resultat efter finansiella poster	143	160	298	280	163
Årets resultat	141	160	298	280	163
Resultat exklusive avskrivningar	196	216	391	391	274
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	9	29	166	204	91
Avsättning till underhållsfond kr/m²	94	94	94	94	92
Balansomslutning	4 114	3 996	3 767	3 492	3 206
Soliditet %	94	93	95	94	93
Likviditet %	1080	925	1 098	844	685
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	375	441	408	408	397
Bränsletillägg, kr/m²	143	155	143	144	144
Driftkostnader, kr/m²	310	401	279	268	331
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	310	351	279	262	307
Underhållsfond, kr/m²	943	858	804	710	623

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

allabrf.se

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	107 160	220 000	1 685 241	1 552 288	160 483
Disposition enl. årsstämmobeslut				160 483	-160 483
Reservering underhållsfond			186 372	-186 372	
Årets resultat					139 002
Vid årets slut	**107 160**	**220 000**	**1 871 613**	**1 526 399**	**139 002**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 714 330
Årets resultat	139 002
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-186 372
Summa	**1 666 961**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	**1 666 961**

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

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-10-01 2018-09-30	2016-09-01 2017-09-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 033 343	1 186 321
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 950	3 234
Summa rörelseintäkter		**1 043 293**	**1 189 556**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-614 879	-787 022
Övriga externa kostnader	Not 5	-127 721	-83 118
Personalkostnader	Not 6	-105 935	-104 088
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-55 048	-55 048
Summa rörelsekostnader		**-904 583**	**-1 029 276**
Rörelseresultat		**139 710**	**160 280**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	852	203
Summa finansiella poster		852	**203**
Resultat efter finansiella poster		140 562	**160 483**
Årets resultat		**140 562**	**160 483**

Balansräkning

Belopp i kr		2018-09-30	2017-09-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	1 431 222	1 486 270
Summa materiella anläggningstillgångar		**1 431 222**	**1 486 270**
Summa anläggningstillgångar		**1 431 222**	**1 486 270**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 10	0	22 416
Övriga fordringar	Not 11	51 437	49 342
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 268	43 607
Summa kortfristiga fordringar		**52 705**	**115 365**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	2 630 276	2 394 763
Summa kassa och bank		**2 630 276**	**2 394 763**
Summa omsättningstillgångar		**2 682 981**	**2 510 128**
Summa tillgångar		**4 114 202**	**3 996 397**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr		2018-09-30	2017-09-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		327 160	327 160
Fond för yttre underhåll		1 871 613	1 685 241
Summa bundet eget kapital		**2 198 773**	**2 012 401**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 526 958	1 552 288
Årets resultat		139 002	160 483
Summa fritt eget kapital		**1 666 961**	**1 712 770**
Summa eget kapital		**3 865 733**	**3 725 171**
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Leverantörskulder	Not 14	0	71 936
Skatteskulder	Not 15	4 251	3 546
Övriga skulder	Not 16	64 441	73 380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	179 777	122 364
Summa kortfristiga skulder		**248 469**	**271 226**
Summa eget kapital och skulder		**4 114 202**	**3 996 397**

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	90

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-10-01 2018-09-30	2016-09-01 2017-09-30
Årsavgifter, bostäder	708 803	834 879
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-3 695	-4 003
Hyror, lokaler	24 000	26 000
Hyror, garage	14 400	15 600
Hyror, p-platser	25 080	27 240
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-3 000	-3 250
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 241	-3 157
Bränsleavgifter, bostäder	270 996	293 012
Summa nettoomsättning	**1 033 343**	**1 186 321**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-10-01 2018-09-30	2016-09-01 2017-09-30
Övriga ersättningar	7 648	2 464
Fakturerade kostnader	2 723	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-10
Övriga rörelseintäkter	-420	420
Summa övriga rörelseintäkter	**9 950**	**3 234**

allabrf.se

Not 4 Driftkostnader

	2017-10-01 2018-09-30	2016-09-01 2017-09-30
Underhåll	0	-97 762
Reparationer	-39 439	-60 780
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-51 039	-45 372
Tomträttsavgäld	-52 500	-56 875
Arrendeavgifter	-4 011	-4 271
Försäkringspremier	-27 484	-25 978
Kabel- och digital-TV	-24 887	-26 491
Snö- och halkbekämpning	-7 419	-6 413
Förbrukningsinventarier	-2 978	-3 865
Fordons- och maskinkostnader	-504	-16 662
Vatten	-30 295	-38 858
Fastighetsel	-17 081	-13 935
Uppvärmning	-279 921	-294 525
Sophantering och återvinning	-24 071	-29 671
Förvaltningsarvode drift	-53 250	-65 563
Summa driftkostnader	**-614 879**	**-787 022**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-10-01 2018-09-30	2016-09-01 2017-09-30
Fritidsmedel	-1 664	-783
Förvaltningsarvode administration	-110 184	-65 819
Kreditupplysningar	-1 350	-1 950
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 363	-3 360
Representation	-2 000	-834
Kontorsmateriel	-865	-1 764
Telefon och porto	-90	0
Tidskrifter och facklitteratur	-451	-451
Medlems- och föreningsavgifter	-3 803	-6 760
Bankkostnader	-1 550	-798
Övriga externa kostnader	2 599	-600
Summa övriga externa kostnader	**-127 721**	**-83 118**

Not 6 Personalkostnader

	2017-10-01 2018-09-30	2016-09-01 2017-09-30
Lön till kollektivanställda	-55 393	-62 125
Styrelsearvoden	-25 300	-23 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 780	-5 540
Sociala kostnader	-19 462	-13 422
Summa personalkostnader	**-105 935**	**-104 088**

allabrf.se

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

	2017-10-01 2018-09-30	2016-09-01 2017-09-30
Avskrivning Byggnader	-55 048	-55 048
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-55 048**	**-55 048**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-10-01 2018-09-30	2016-09-01 2017-09-30
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	15
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	852	0
Övriga ränteintäkter	0	188
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**852**	**203**

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-09-30	2017-09-30
Vid årets början		
Byggnader	1 859 904	1 859 904
Standardförbättringar	220 000	220 000
Markanläggning	58 750	58 750
	2 138 654	**2 138 654**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**2 139 654**	**2 138 654**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-373 634	-318 586
Standardförbättringar	-220 000	-220 000
Markanläggningar	-58 750	-58 750
	- 652 384	**- 597 336**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-55 048	-55 048
	- 55 048	**- 55 048**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**- 707 432**	**- 652 384**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**1 431 222**	**1 486 270**
Varav		
Byggnader	1 431 222	1 486 270
Totalt taxeringsvärde	**18 287 000**	**18 287 000**
varav byggnader	*12 287 000*	*12 287 000*
varav mark	*6 000 000*	*6 000 000*

allabrf.se

Not 10 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-09-30	2017-09-30
Avgifts- och hyresfordringar	0	22 416
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**0**	**22 416**

Not 11 Övriga fordringar

	2018-09-30	2017-09-30
Skattekonto	51 437	49 342
Summa övriga fordringar	**51 437**	**49 342**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-09-30	2017-09-30
Förutbetalda försäkringspremier	0	8 073
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	15 268
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	6 151
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 268	990
Förutbetald tomträttsavgäld	0	13 125
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**1 268**	**43 607**

Not 13 Kassa och bank

	2018-09-30	2017-09-30
Handkassa	1 606	862
Transaktionskonto	2 628 670	2 393 901
Summa kassa och bank	**2 630 276**	**2 394 763**

Not 14 Leverantörskulder

	2018-09-30	2017-09-30
Leverantörskulder	0	71 936
Summa leverantörskulder	**0**	**71 936**

Not 15 Skatteskulder

	2018-09-30	2017-09-30
Skatteskulder	3 784	3 546
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	763	0
Debiterad preliminärskatt	-296	0
Summa skatteskulder	**4 251**	**3 546**

allabrf.se

Not 16 Övriga skulder

	2018-09-30	2017-09-30
Medlemmarnas reparationsfonder	61 919	61 724
Skuld sociala avgifter och skatter	662	4 265
Avräkning hyror och avgifter	1 800	0
Clearing	60	7 391
Summa övriga skulder	**64 441**	**73 380**

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-09-30	2017-09-30
Upplupna löner	493	0
Upplupna sociala avgifter	6 525	2 560
Upplupna elkostnader	2 431	0
Upplupna vattenavgifter	0	4 363
Upplupna värmekostnader	25 000	0
Upplupna kostnader för renhållning	0	4 160
Upplupna revisionsarvoden	11 320	5 540
Upplupna styrelsearvoden	40 150	23 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 750	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	85 108	82 741
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**179 777**	**122 364**

Styrelsens underskrifter

Göteborg 180228
Ort och datum

Fredrik Trulsson

Matz Engdahl

Kristoffer Forsgren

Vår revisionsberättelse har lämnats

Gun Östling, föreningsrevisor.

Adolf Dikalow, föreningsrevisor.

allabrf.se

Revisionsberättelse

Undertecknade revisorer,som utsetts att granska räkenskaperna för bostadsrättsföreningen Mockaskeden nr 1, får efter utfört uppdrag avge följande berättelse, vi har funnit böckerna förda och uppgifterna elektroniskt styrkta ,det aktuella räkenskapsåret omfattar tiden 2017-10-01 t.o.m. 2018-09-30. Då vår granskning inte givit anledning till någon anmärkning,vill vi föreslå stämman att lämna styrelsen full ansvarsfrihet för tiden revisionen omfattar.

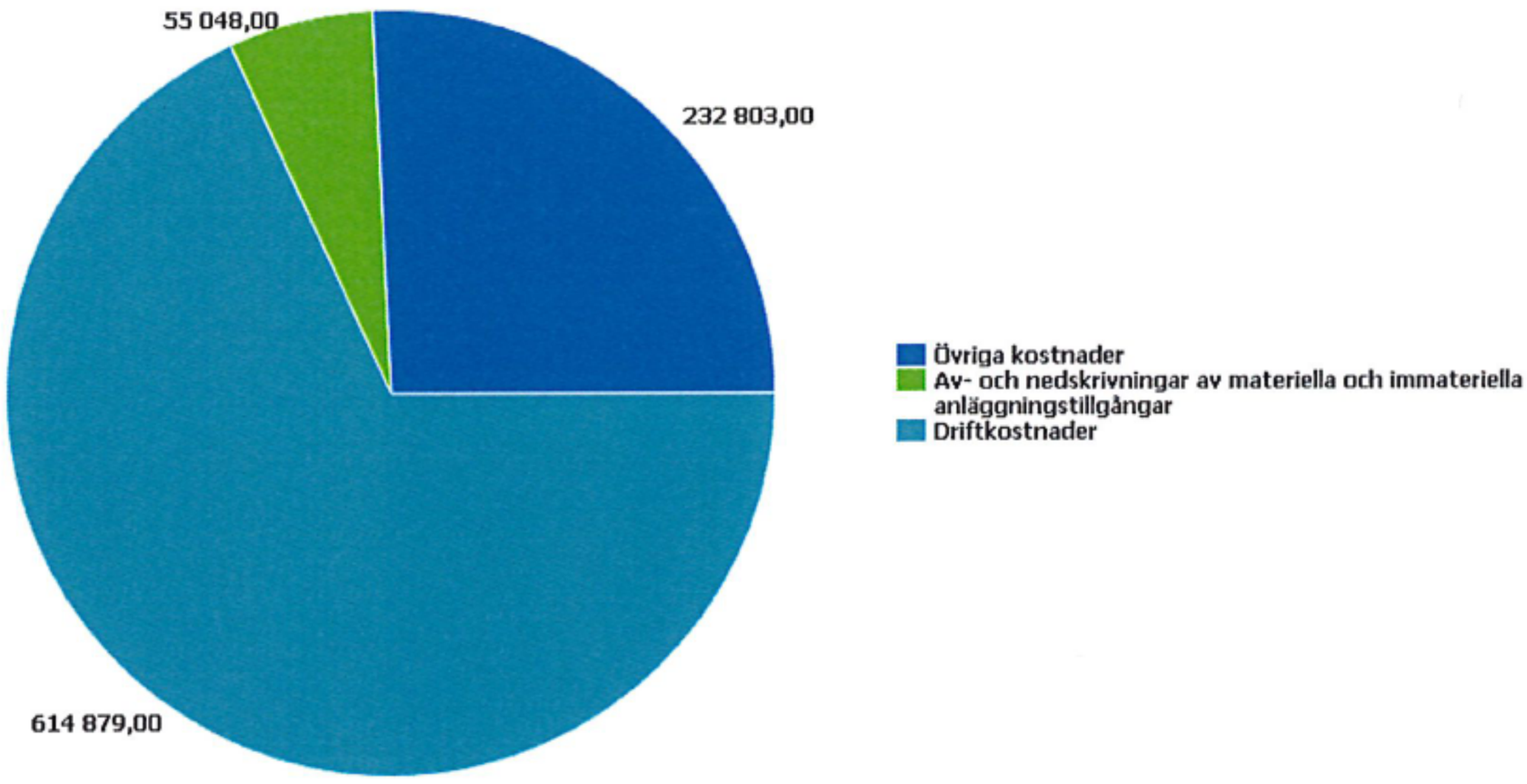
2019-02-14

Adolf Dikalow

Gun Östling

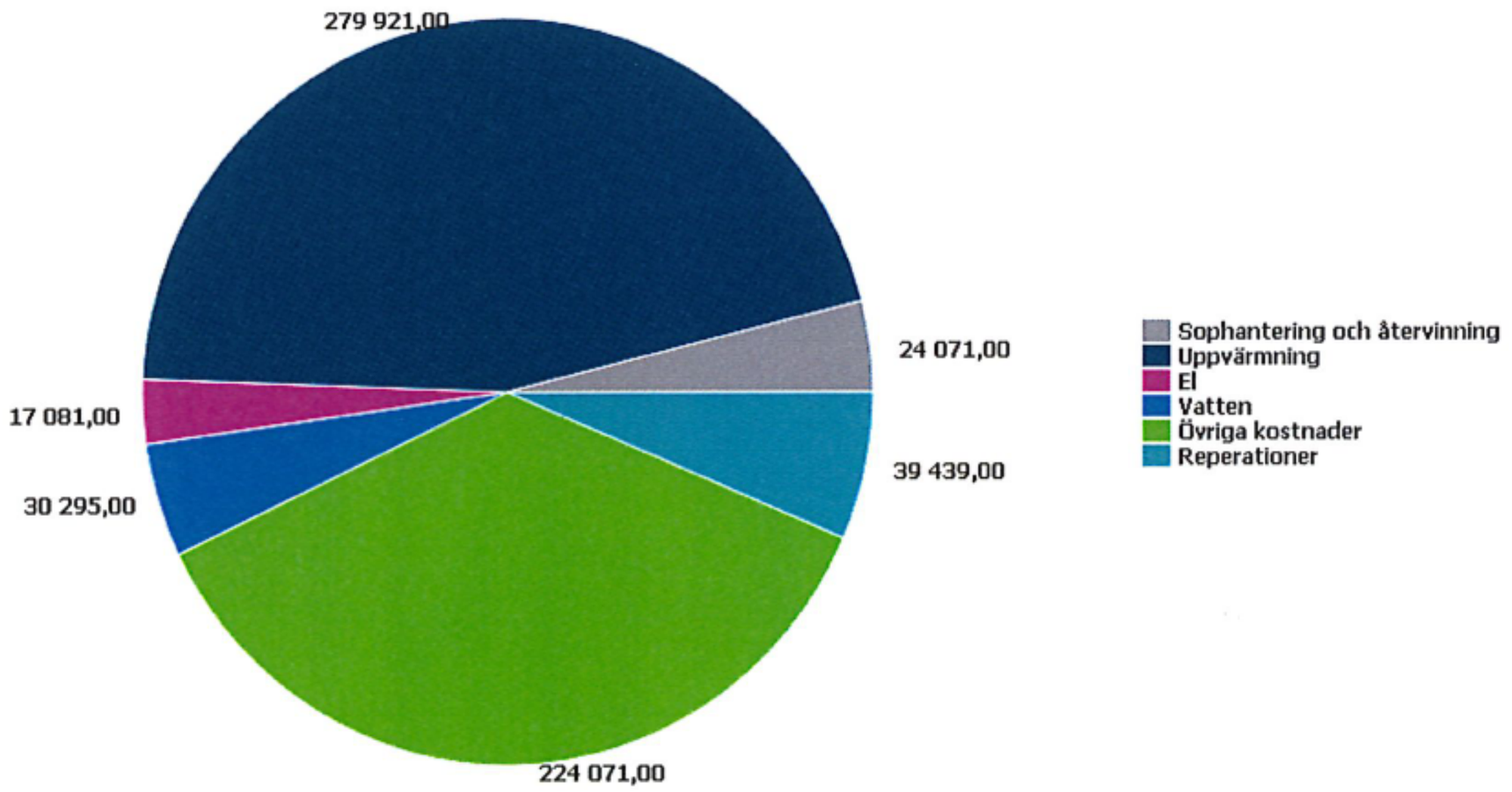
Nyckeltal

Belopp i SEK	2018-09-30	2017-09-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	614 879	787 022
Övriga externa kostnader	127 721	83 118
Personalkostnader	105 935	104 088
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	55 048	55 048
Finansiella poster	-852	-203
Summa kostnader	**902 731**	**1 029 073**



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2017	2016
Trädgårdsskötsel grundavtal	0	10 000
Inre skötsel/städ, grund	53 000	55 563
Inre skötsel/städ, extra	250	0
Snö- och halkbekämpning	7 419	6 413
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	5 750	0
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	0	7 092
Rep Installationer köpta tjänster Värme	2 419	9 519
Rep Installationer köpta tjänster El	3 250	4 419
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	1 913	39 750
Rep Huskropp köpta tjänster Balkonger	15 369	0
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	10 738	0
UH Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	0	97 762
Fastighetsel	17 081	13 935
Uppvärmning	279 921	294 525
Vatten	30 295	38 858
Sophämtning	24 071	26 593
Extra sophämtning	0	3 078
Fastighetsförsäkring	27 484	25 978
Tomträttsavgälder	52 500	56 875
Arrendeavgifter	4 011	4 271
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	24 887	26 491
Fastighetsskatt	51 039	45 372
Förbrukningsinventarier	390	0
Förbrukningsmaterial	2 588	3 865
Övriga kostnader för transportmedel	504	16 662
Summa driftkostnader	**614 879**	**787 022**



allabrf.se

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2018-09-30	2017-09-30
BOA	1 892 kr/kvm	

Belopp i kr	2017	2016
Arrendeavgifter	2	
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	13	
Extra sophämtning	0	
Fastighetsel	9	
Fastighetsförsäkring	15	
Fastighetsskatt	27	
Fjärrvärme	0	
Förbrukningsinventarier	0	
Förbrukningsmaterial	1	
Inre skötsel/städ, extra	0	
Inre skötsel/städ, grund	28	
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	0	
Rep Huskropp köpta tjänster Balkonger	8	
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	6	
Rep Installationer köpta tjänster El	2	
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	1	
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	0	
Rep Installationer köpta tjänster Värme	1	
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	3	
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	0	
Snö- och halkbekämpning	4	
Sophämtning	13	
Tomträttsavgälder	28	
Trädgårdsskötsel grundavtal	0	
UH Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	0	
UH Huskropp köpta tjänster Tak	0	
UH Installationer köpta tjänster Låssystem	0	
Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp	0	
Uppvärmning	148	
Vatten	16	
Övriga kostnader för transportmedel	0	
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	
Summa driftkostnader	**324,99**	

Ordlista

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

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll
Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet
Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd 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 planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

allabrf.se

BRF Mockaskeden Nr1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Mockaskeden Nr1 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