allabrf.se

Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Stencristallen
Org nr: 769620-9647



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 4
Resultaträkning 7
Balansräkning 8
Noter 10

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Stencristallen 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.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 895 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 311 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

På fastigheterna finns 1 byggnad med 48 lägenheter samt 16 parkeringsplatser i garage samt 21 parkeringsplatser utomhus.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Lägenhetsfördelning

1 rok	1,5 rok	2 rok	3 rok	Summa
3	1	31	13	48

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
16	21

Total bostadsarea:	3 033 m²
Årets taxeringsvärde	97 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	97 000 000 kr

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 41 tkr.

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
Inga Estborn	Ordförande	Stämman	2019
Caroline Höglund	Sekreterare	Stämman	2018
Jani Simpanen	Ledamot	Stämman	2019
Stefan Paterson	Ledamot	Stämman	2019

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Barbro Wallentin	Stämman	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Mats Lamne	Revisor	Stämman
Sofia Winroth	Revisor	Stämman

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 65.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 65.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2018-04-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 405 kr/m²/år.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda. - Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser. - Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning. - Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar. -Dessutom har föreningen beslutat sig för att genomföra.

Förlagsinsatser

Här anges den rätt till utdelning som eventuella förlagsinsatser medför och förlagsinsatser som ska återbetalas.

allabrf.se

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 432	1 435	1 440	1 440	1 447
Resultat efter finansiella poster	-584	-658	-443	-441	259
Årets resultat	-584	-658	-443	-441	259
Resultat exklusive avskrivningar	311	237	453	454	514
Avsättning till underhållsfond kr/m²	40	40	40	79	40
Balansomslutning	104 066	104 846	105 302	105 734	106 191
Soliditet %	100	99	100	100	100
Likviditet %	851	518	700	581	422
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	405	402	402	402	0
Driftkostnader, kr/m²	287	267	248	237	225
Underhållsfond, kr/m²	265	225	186	158	79

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	105 213 000	683 374	-926 902	-658 039
Disposition enl. årsstämmobeslut			-658 039	658 039
Reservering underhållsfond		120 000	-120 000	
Årets resultat				-584 486
Vid årets slut	**105 213 000**	**803 374**	**-1 704 941**	**-584 486**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-1 584 941
Årets resultat	-584 486
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-120 000
Summa	**-2 289 427**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	**- 2 289 427**

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

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 431 810	1 434 703
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 918	502
Summa rörelseintäkter		**1 444 728**	**1 435 205**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-869 508	-810 872
Övriga externa kostnader	Not 5	-203 660	-298 134
Personalkostnader	Not 6	-67 780	-94 780
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-895 412	-895 412
Summa rörelsekostnader		**-2 036 360**	**-2 099 198**
Rörelseresultat		**-591 632**	**-663 993**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	8 018	6 046
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	-872	-92
Summa finansiella poster		**7 146**	**5 954**
Resultat efter finansiella poster		**-584 486**	**-658 039**
Årets resultat		**-584 486**	**-658 039**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	101 181 610	102 077 022
Summa materiella anläggningstillgångar		**101 181 610**	**102 077 022**
Summa anläggningstillgångar		**101 181 610**	**102 077 022**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 11	8 201	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	79 098	97 907
Summa kortfristiga fordringar		**87 299**	**97 915**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	2 797 116	2 670 925
Summa kassa och bank		**2 797 116**	**2 670 925**
Summa omsättningstillgångar		**2 884 415**	**2 768 840**
Summa Tillgångar		**104 066 025**	**104 845 862**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		105 213 000	105 213 000
Fond för yttre underhåll		803 374	683 374
Summa bundet eget kapital		**106 016 374**	**105 896 374**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 704 941	-926 902
Årets resultat		-584 486	-658 039
Summa fritt eget kapital		**-2 289 427**	**-1 584 941**
Summa eget kapital		**103 726 947**	**104 311 433**
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Leverantörskulder	Not 14	63 892	110 655
Skatteskulder	Not 15	61 992	30 432
Övriga skulder	Not 16	240	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	212 954	393 342
Summa kortfristiga skulder		**339 078**	**534 429**
Summa Eget kapital och Skulder		**104 066 025**	**104 845 862**

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	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

allabrf.se

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 229 496	1 220 365
Hyror, garage	136 776	129 600
Hyror, p-platser	96 588	94 500
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-14 175	-2 700
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-16 875	-7 063
Summa nettoomsättning	**1 431 810**	**1 434 703**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Extra debitera avgifter	2 800	360
Övriga ersättningar	9 184	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	62	142
Övriga rörelseintäkter	872	0
Summa övriga rörelseintäkter	**12 918**	**502**

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Reparationer	-40 768	-51 990
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-31 560	-30 432
Tomträttsavgäld	-184 500	-184 500
Försäkringspremier	-28 771	-26 857
Obligatoriska besiktningar	-5 751	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-19 329	-750
Förbrukningsinventarier	-1 874	-2 000
Vatten	-74 249	-81 575
Fastighetsel	-115 274	-128 439
Uppvärmning	-114 643	-105 381
Sophantering och återvinning	-37 754	-39 810
Förvaltningsarvode drift	-215 035	-159 138
Summa driftkostnader	**-869 508**	**-810 872**

allabrf.se

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-64 510	-60 705
IT-kostnader	-114 099	-114 444
Arvode, yrkesrevisorer	0	-1 000
Inkassokostnader	0	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 976	0
Telefon och porto	-290	-83
Tidskrifter och facklitteratur	0	-2 757
Medlems- och föreningsavgifter	-5 470	-5 470
Köpta tjänster	-6 641	0
Konsultarvoden	0	-109 306
Bankkostnader	-775	0
Övriga externa kostnader	-900	-3 919
Summa övriga externa kostnader	**-203 660**	**-298 134**

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-41 510	-55 975
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-13 344	-17 371
Sociala kostnader	-12 926	-21 434
Summa personalkostnader	**-67 780**	**-94 780**

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

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-895 412	-895 412
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-895 412**	**-895 412**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	8 018	6 029
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	17
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**8 018**	**6 046**

allabrf.se

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Övriga räntekostnader	-872	-92
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-872**	**-92**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	105 507 724	105 507 724
	105 507 724	**105 507 724**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**105 507 724**	**105 507 724**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	3 430 702	-2 535 290
	3 430 702	**- 2 535 290**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-895 412	-895 412
	- 895 412	**- 895 412**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**2 535 290**	**- 3 430 702**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**101 181 610**	**102 077 022**
Varav		
Byggnader	101 181 610	102 077 022
Taxeringsvärden bostäder	**97 000 000**	**97 000 000**
Totalt taxeringsvärde	97 000 000	97 000 000
Varav byggnader	53 000 000	53 000 000

Not 11 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	8 201	8
Summa övriga fordringar	**8 201**	**8**

allabrf.se

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	27 446	27 288
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 000	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	19 024
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-13 473	5 470
Förutbetald tomträttsavgäld	46 125	46 125
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**79 098**	**97 907**

Not 13 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Bankmedel	2 012 500	2 004 482
PlusGiro	2 000	3 874
Transaktionskonto	782 616	662 569
Summa kassa och bank	**2 797 116**	**2 670 925**

Not 14 Leverantörskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörskulder	63 892	110 655
Summa leverantörskulder	**63 892**	**110 655**

Not 15 Skatteskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skatteskulder	61 992	30 432
Summa skatteskulder	**61 992**	**30 432**

Not 16 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning hyror och avgifter	240	0
Summa övriga skulder	**240**	**0**

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner	17 790	50 405
Upplupna sociala avgifter	2 620	15 837
Upplupna driftskostnader	27 662	0
Upplupna elkostnader	24 084	17 643
Upplupna vattenavgifter	11 814	13 209
Upplupna värmekostnader	13 437	13 325
Upplupna kostnader för renhållning	5 937	5 493
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 497	159 138
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	105 112	118 292
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**212 954**	**393 342**

Styrelsens underskrifter

Göteborg 180410

Ort och datum

Inga Estborn

Caroline Höglund

Jani Simpanen

Stefan Paterson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Mats Lamne
Revisor

Sofia Winroth - Revisor
Revisor

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Stencristallen år 2017 – org nr 769620-9647

Vid granskning av Stencristallens räkenskaper för tiden 2017-01-01 - 2017-12-31 har vi funnit dessa i god ordning, intäkter och kostnader är styrkta med verifikationer och föreningens tillgångar på bank har kontrollerats.

Årsbokslutet har upprättats i enlighet med bokföringslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning och i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi föreslår därför årsmötet att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Göteborg den 7 april 2018

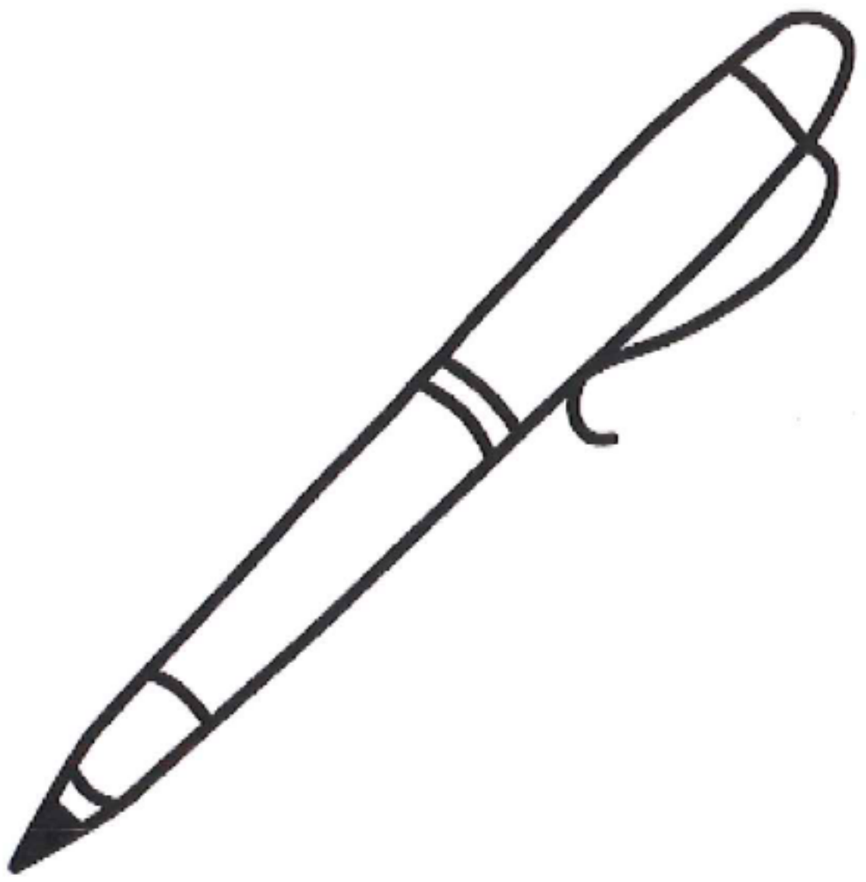
Mats Lamne

Sofia Winroth

Styrelsens ord

Verksamhetsåret 2017
Föreningen har länge vetat om att tomträttsavgälden skulle ändras den 1 oktober 2018, men vi hade aldrig anat att den skulle innebära en ökning med 400%. Den kraftigt höjda tomträttsavgälden har föranlett styrelsens motion om att höja avgifterna med 5%.
Sommarens inbrott har föranlett styrelsens motion om att installera övervakningskamera. Frågan om laddning för elbilar är en fråga har lyfts av medlemmar vilket nu ligger som motion. Föreningen behöver uppdatera stadgarna.
Föreningen har haft städdag på vår och höst som vanligt. Styrelsen har noterat sviktande antal deltagare vilket gör det svårt att hinna med de ordinarie punkterna på städlistan. Det vore önskvärt om föreningen lyckades genomföra mer eget underhåll på städdagarna.

Verksamheten
Under året har styrelsen fokuserat på att genomföra de sista åtgärdspunkterna i 5-års besiktningen. Det har varit fortsatt svårt att få motparten att tidplanera åtgärderna. Styrelsen har tagit hjälp med att ta fram en skrivelse till dem för att komma vidare.
Skadegörelsen från sommarens inbrott har åtgärdats och lamporna i källaren är utbytta. Brandtätning och spolning av dagvattenbrunnar är genomförda.



allabrf.se

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 Stencristallen

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Stencristallen 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