Riksbyggen

Årsredovisning



allabrf.se

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	11
Nyckeltal och diagram	Bilaga

allabrf.se

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för BRF VERKSTADEN I UPPLANDS VÄSBY 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 Vilunda 19:4 i Upplands Väsby Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 35 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 2012. Fastighetens adress är Optimusvägen 2 A till 2 C i Upplands Väsby.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
12	17	6

Dessutom tillkommer:

Garageplatser
32

Total bostadsarea:	2 380 m²
Årets taxeringsvärde	30 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	30 800 000 kr

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

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

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning	
RENEW Service AB	Teknisk förvaltning	Fr.o.m juli 2015
RENEW Service AB	Lokalvård	Fr.o.m juli 2015
R&M Fastighetssservice	Fastighetsskötsel	Avslutat 2015-06-30
Mellansvenska städ AB	Lokalvård	Avslutat 2015-06-30
CompWell AB	Avläsning förbr. el & vatten	
Kone AB	Hissar	
TeliaSonera	Bredband, digital-tv, IP-telefoni	
Väsbyhem	Parkeringsplatser	

Efter den senaste stämman 2015-05-06 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	**Uppgift**	**Utsedd av**
Benny Flodkvist	Ordförande	Stämman
Eva Jonsson	Ledamot	Stämman
Koorosh Elahi	Ledamot	Stämman
Pamela Restrup	Ledamot	Stämman
Behrooz Afsharazad	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter

Anita Rane Nylén		Stämman

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Engzells revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

Johan Stymne		Stämman

Firmateckning

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

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

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 639 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 24 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Föreningen har ingen underhållsplan.
Avsättning till underhållsfond för verksamhetsåret har skett med 30 kr/m² (71 400 kr).

Föreningens likviditet har under året förändrats från 254% till 277%.

I resultatet ingår avskrivningar med 663 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 501 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.

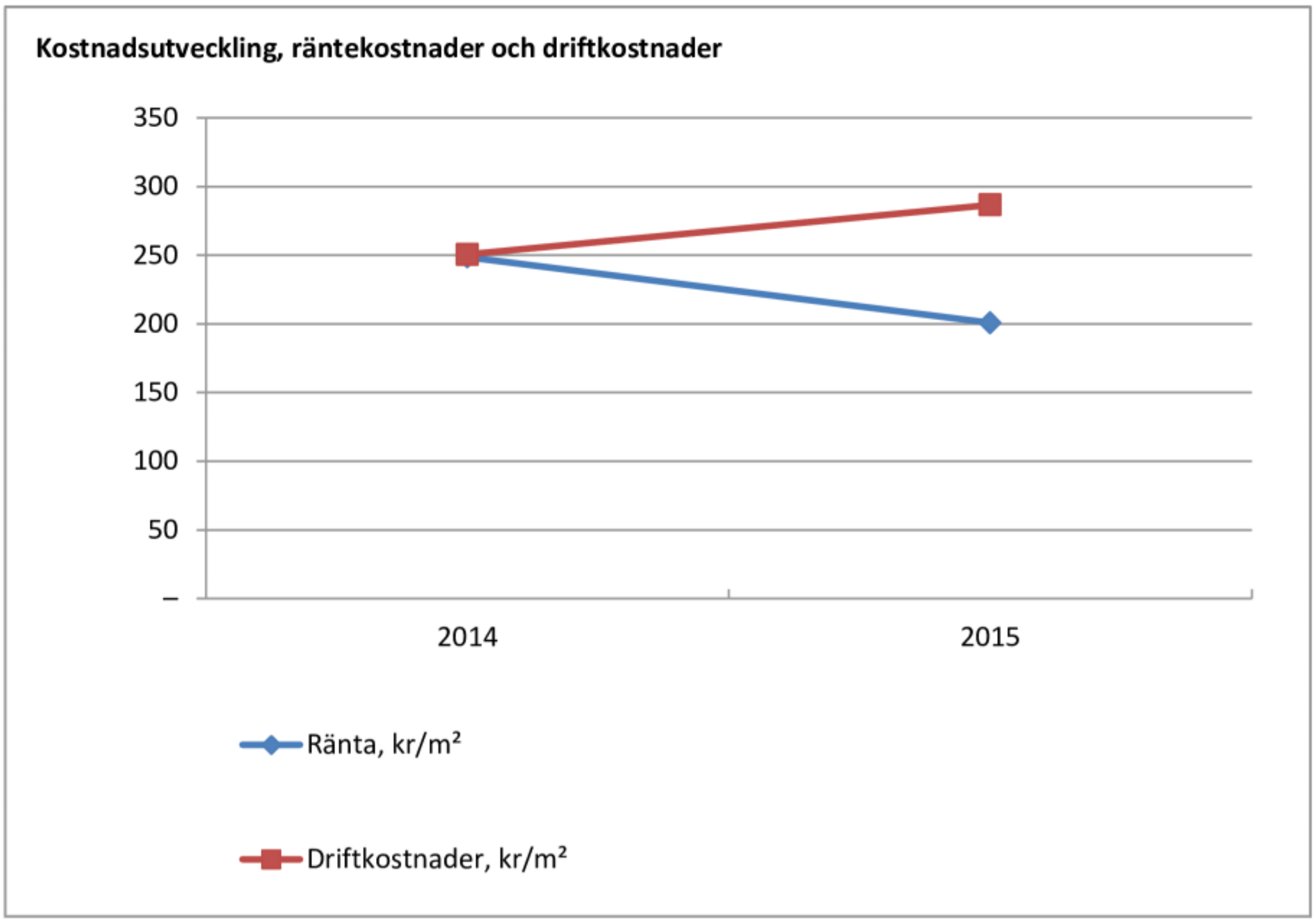
Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 50 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 51 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett.
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014
Nettoomsättning	1 880	1 873
Resultat efter finansiella poster	- 162	- 338
Resultat före avskrivningar	501	325
Balansomslutning	90 396	90 492
Soliditet	75%	75%
Likviditet	277%	254%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	639	642
Driftkostnader, kr/m²	287	251
Ränta, kr/m²	201	249
Lån, kr/m²	9 499	9 547

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg 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.

Årsberättelse styrelsen brf Verkstaden 2015

Under 2015 har styrelsen för brf Verkstaden i Upplands Väsby haft nio (9) protokollförda möten och utöver detta genomfört eller startat upp följande aktiviteter:

• Garantibesiktning av lägenheter.
Tillsammans med PEAB och besiktningsman har en i styrelsen deltagit i besiktning av samtliga lägenheter för att ta fram vad som skall åtgärdas inom ramen för garantin.
På grund av undermålig information från den byggande styrelsen och PEAB togs styrelsen på sängen och fick improvisera fram ett deltagande i denna aktivitet.

• PEAB
Diskussioner och möten med PEAB angående vad vi uppfattar som brister i deras agerande kring fel och garantiåtgärder. Bland de saker som diskuterats är:
o Bom plattor
o Ventilation
o Lås
o Dörrar
o Garantiåtgärder
o Arbetssätt
o Bortslarvade nycklar
o Bristande dokumentation

• Väsbyhem
Vi har ett samarbete med Väsbyhem kring innergården där vi köper underhållet av vår del av innergården. Vår andel är 35% av innergården.
Detta avtal följs upp och diskuteras.
Vi hyr garaget av dem och detta medför även det diskussioner som exempelvis installation av fjärrkontrollsystem, varningssystem i den kombinerade in- och utfarten, städning etc.
När det gäller garaget är alla kostnader för detta täckt av den hyra vi tar ut av de som har garageplats, detta är med andra ord frikopplat från månadsavgiften för lägenheterna.
Vi har även stämt av hur de upplever PEAB som leverantör.

• Teknisk förvaltning
I samband med att vi tog över från den byggande styrelsen var beskedet från dem att vi inte behövde bry oss om några avtal för samtliga var mycket bra för vår del.
Det visade sig att vi hade ingen teknisk förvaltning att tala om vilket innebar att vi upphandlat sådan med Väsby företaget Renew som leverantör.

• Städning
Den befintliga leverantören Mellansvenska städ var en mycket bra leverantör men även som sådan mycket dyr.
I samband med upphandling av teknisk förvaltning tog vi med städning och på det sättet har vi minskat våra kostnader för städning och teknisk förvaltning mot de avtal vi tog över från den byggande styrelsen.

• Lån
De lån vi har hos SEB var bra när de tecknades och två av tre löper med fast ränta fram till 2018 men ett har vi förändrat till rörlig ränta vilket gjort att vi minskat kostnader för lån avsevärt.
Vi fortsätter att aktivt bevaka lånemarknaden för att hela tiden säkerställa att vi håller lägsta möjliga kostnad för våra lån.

• Compwell
Som alla vet har vi avancerad mätning av förbrukning avseende el, varmvatten och kallvatten i våra lägenheter. Systemet som vi har är utvecklat och levererat av företaget Compwell och efter några frusterande diskussioner med dem har vi nu ett väldigt bra samarbete med dem.
Samtliga har möjlighet att följa sin egen förbrukning på endera displayen i lägenheten eller via Compwells webbaserade system.

• El
Efter att ha konsulterat kunniga inom el och byggnationer vet vi nu att det system vi har när det gäller elen är vad marknaden använder eller går mot, dvs gemensam el som sedan fördelas utifrån det mätsystem som vi har från Compwell.
Det är inte ekonomiskt försvarbart att förändra detta utan det viktiga är att vi hela tiden bevakar och följer så att vi får bästa möjliga pris på elen.
Vi beslutade att sänka priset från 1,4 till 1,2 men tyvärr blev det en miss i kommunikationen så sänkningen fördröjdes men är nu på plats.

• Lås och nycklar
I och med att det numera finns en behörig leverantör i Väsby som har tillstånd att göra nya nycklar till vårt lås system har vi nu tecknat avtal med dessa. Vi lämnar med andra ord Bysmeden i Kista och detta medför en förenklad hantering för enskilda medlemmar. Fem minuters promenad i stället för bilfärd till Kista.

• Miljörummet
Vi bevakar och arbetar för att sänka kostnader och har gjort detta genom kompostering och minskar antalet kärl där det inte behövs.
Det är inga stora pengar vi minskar med men vårt agerande är positivt för miljön.

• Riksbyggen
Vi har fått igång samarbetet med Riksbyggen så att alla rutiner börjar fungera på ett mycket bra sätt och vi känner att vi får ett mycket bra stöd från Riksbyggen.
En kommentar till detta är att vi som styrelse har lärt oss väldigt mycket kring vad det innebär att starta upp en bostadsrättsförening även om den formellt redan var startad av PEAB.
För vår del har det inneburit att vi i princip vänt och vridit på i stort sett alla befintliga avtal och i många fall tecknat nya avtal eller i alla fall sett till att de vi har fungerar som de ska. En liten kuriosa detalj i sammanhanget var att när den byggande styrelsen lämnade över till oss och Riksbyggen var det ingen från deras sida som nämnde att vi hade drygt 600 000 SEK på ett konto i Swedbank. Det upptäckte vi av en slump och har flyttat dessa pengar till ett räntebärande konto via Riksbyggen.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-126 839
Årets resultat före fondförändring	-162 368
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-71 400
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa underskott	-360 608

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-360 608

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 756 774	1 745 941
Övriga rörelseintäkter	2	122 965	127 227
Summa rörelseintäkter, m.m.		1 879 739	1 873 168
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	- 682 294	- 596 382
Övriga externa kostnader	4	- 158 794	- 301 206
Personalkostnader	5	- 60 453	- 59 230
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 663 375	- 663 375
Summa rörelsekostnader		-1 564 916	-1 620 193
Rörelseresultat		**314 823**	**252 975**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	348	481
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 477 539	- 591 677
Summa finansiella poster		- 477 191	- 591 196
Resultat efter finansiella poster		**- 162 368**	**- 338 220**
Årets resultat	11	**- 162 368**	**- 338 220**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	89 094 213	89 757 588
Summa materiella anläggningstillgångar		89 094 213	89 757 588
Summa anläggningstillgångar		**89 094 213**	**89 757 588**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		210	13 332
Övriga fordringar		105	30 219
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	41 081	46 307
Summa kortfristiga fordringar		41 396	89 858
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	10	700 000	–
Kassa och bank			
Kassa och bank		560 389	644 299
Summa kassa och bank		560 389	644 299
Summa omsättningstillgångar		**1 301 785**	**734 157**
SUMMA TILLGÅNGAR		**90 395 998**	**90 491 745**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		67 722 000	67 722 000
Fond för yttre underhåll		142 800	–
Summa bundet eget kapital		67 864 800	67 722 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 269 640	211 381
Årets resultat		- 162 368	- 338 220
Summa fritt eget kapital		- 432 008	- 126 839
Summa eget kapital		**67 432 792**	**67 595 161**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	22 493 500	22 607 500
Summa långfristiga skulder		22 493 500	22 607 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	114 000	114 000
Leverantörskulder		91 667	29 580
Övriga skulder		27 331	34 816
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	236 708	110 688
Summa kortfristiga skulder		469 706	289 084
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**90 395 998**	**90 491 745**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	23 000 000	23 000 000
Summa ställda säkerheter	**23 000 000**	**23 000 000**

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
- 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.

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	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2133

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	1 520 107	1 528 794
Hyror, garage	309 760	217 147
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 73 093	–
	1 756 774	1 745 941

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Vattenavgifter	–	2 640
Elavgifter	102 071	121 277
Övriga ersättningar	–	3 310
Fakturerade kostnader	210	–
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 2	–
Inkassointäkter	1 080	–
Övriga rörelseintäkter	19 606	–
	122 965	127 227

allabrf.se

	2015-12-31	2014-12-31

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	23 512	–
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	–	12 000
Gemensamhetsanläggning och garageplatser	87 000	–
Försäkringspremier	30 471	30 097
Fastighetsskötsel	13 147	17 361
Driftövervakning	18 376	–
Städning gemensamma utrymmen	33 974	66 866
Obligatoriska besiktningar	22 326	15 807
Bevakningskostnader	5 475	–
Förbrukningsmateriel	5 514	–
Vatten	76 502	68 217
El	99 560	107 037
Uppvärmning	189 678	201 161
Sophantering och återvinning	76 760	77 836
	682 294	596 382

Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode för teknisk förvaltning	31 288	–
Arvode för ekonomisk förvaltning	8 752	162 321
IT-kostnader	92 299	92 197
Juridiska kostnader	1 575	–
Arvode, yrkesrevisorer	19 000	18 125
Möteskostnader	–	4 618
Övriga förvaltningskostnader	4 603	–
Kreditupplysningar	450	–
Konstaterade förluster hyror/avgifter	1	–
Köpta tjänster	388	488
Konsultarvoden	–	21 714
Bankkostnader	438	1 744
	158 794	301 206

allabrf.se

	2015-12-31	2014-12-31

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	44 500	44 400
Övriga ersättningar	1 500	–
Summa	46 000	44 400
Sociala kostnader	14 453	14 830
	60 453	59 230

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	663 375	663 375
	663 375	663 375

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	175	481
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	173	–
	348	481

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	79 605 000	79 605 000
Mark	11 000 000	11 000 000
	90 605 000	90 605 000
Summa anskaffningsvärden	90 605 000	90 605 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 847 412	- 847 412
	- 847 412	- 847 412
Årets avskrivning byggnader	- 663 375	–
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 510 787	- 847 412
Restvärde enligt plan vid årets slut	89 094 213	89 757 588
Varav		
Byggnader	78 094 213	78 757 588
Mark	11 000 000	11 000 000
Taxeringsvärden		
bostäder	30 800 000	30 800 000
Totalt taxeringsvärde	30 800 000	30 800 000
varav byggnader	*25 000 000*	*25 000 000*

allabrf.se

	2015-12-31	2014-12-31

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	58	–
Förutbetalda försäkringspremier	15 331	15 141
Förutbetald kabel-tv-avgift	–	7 691
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	7 692	–
Övriga förutbetalda kostnader	18 000	23 475
	41 081	46 307

Not 10 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	700 000	–

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	700 000	0,20	2016-01-17

	700 000	–

Not 11 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse-avgifter	Medlems-insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	8 222 000	59 500 000	–	211 381	- 338 220
Disposition enl. årsstämmobeslut				- 338 220	338 220
Reservering underhållsfond			71 400	- 71 400	
Årets resultat					- 162 368
Vid årets slut	8 222 000	59 500 000	71 400	- 198 239	- 162 368

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	22 607 500	22 721 500
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 114 000	- 114 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	22 493 500	22 607 500

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB BOLÅN AB	0,72%	Rörligt	7 579 500		38 000	7 541 500
SEB BOLÅN AB	0,62%	Rörligt	7 571 000		38 000	7 533 000
SEB BOLÅN AB	3,45%	2018-08-28	7 571 000		38 000	7 533 000
			22 721 500		**114 000**	**22 607 500**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 114 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 456 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 22 037 500 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

allabrf.se

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	5 933	–
Upplupna elkostnader	9 238	–
Upplupna värmekostnader	26 006	–
Upplupna kostnader för renhållning	2 253	–
Upplupna revisionsarvoden	19 000	–
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 594	110 688
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	169 684	–
	236 708	110 688

Upplands Väsby 2016-

Min revisionsberättelse har lämnats / -2016

Per Engzell
Auktoriserad revisor

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 VERKSTADEN I UPPLANDS VÄSBY

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF VERKSTADEN I UPPLANDS VÄSBY i samarbete med Riksbyggen

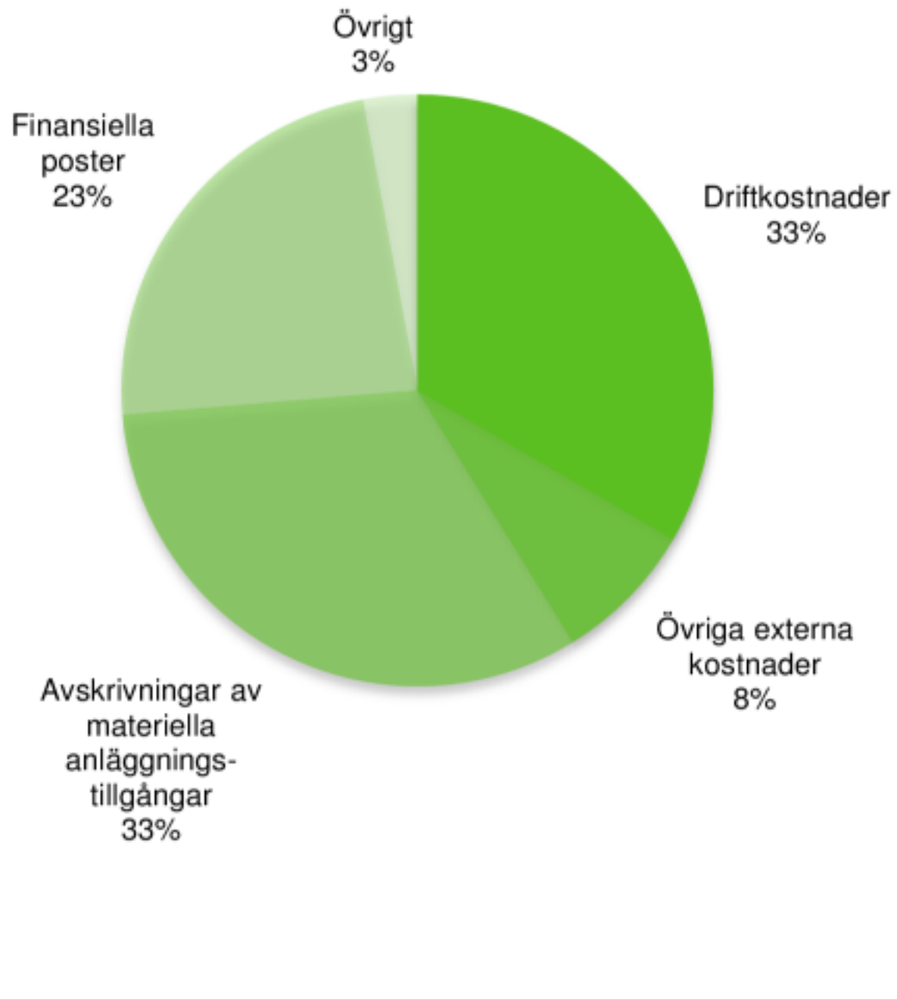
Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

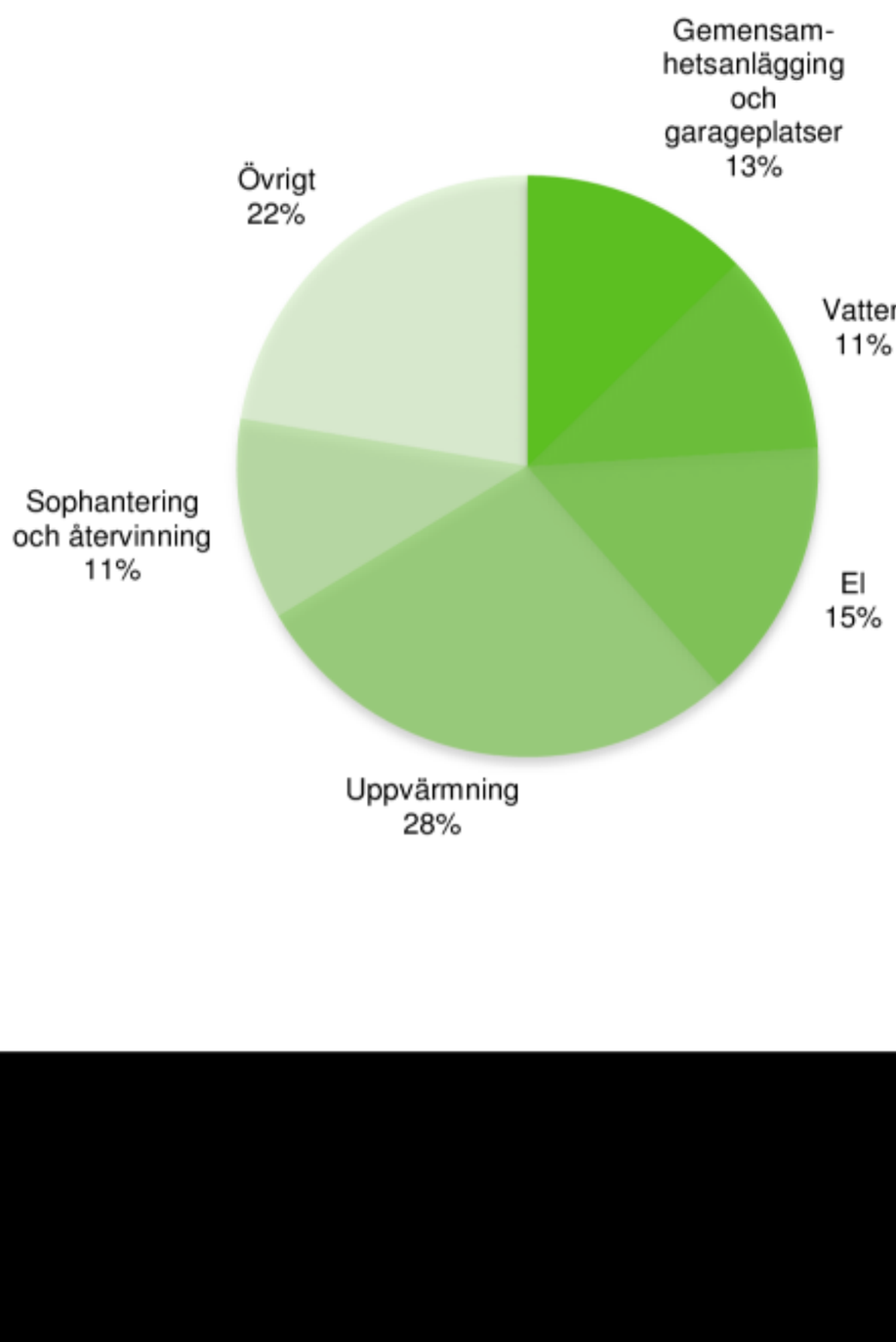
Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet

Nyckeltal


Övrigt
3%
Finansiella
poster
23%
Driftkostnader
33%
Övriga externa
kostnader
8%
Avskrivningar av
materiella
anläggnings-
tillgångar
33%


Gemensam-
hetsanlägging
och
garageplatser
13%
Vatten
11%
El
15%
Uppvärmning
28%
Sophantering
och återvinning
11%
Övrigt
22%