allabrf.se

Riksbyggen

Årsredovisning

BRF VILDANDEN
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 769611-1686

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



allabrf.se

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga

allabrf.se

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS

ÅRSSTÄMMA

K A L L E L S E
Härmed kallas medlemmarna i Brf Vildanden till ordinarie föreningsstämma

Tid: **Tisdagen den 21 mars 2017, kl. 18.00**
Plats: **Riksbyggens kontor, Väderkvarnsgatan 18**

DAGORDNING:

1) Stämmans öppnande
2) Godkännande av dagordning
3) Val av ordförande vid stämman
4) Anmälan av styrelsens val av protokollförare.
5) Val av en person som jämte ordföranden justerar protokollet, tillika rösträknare
6) Fråga om stämma blivit i behörig ordning utlyst.
7) Fastställande av röstlängd.
8) Styrelsens årsredovisning
9) Revisorernas berättelse
10) Fastställande av resultat- och balansräkning
11) Beslut om resultatdisposition
12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13) Arvoden åt styrelseledamöter och revisorer
14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
15) Val av revisorer och suppleanter.
16) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt ärenden enligt § 40.
17) Stämman avslutas.

VÄLKOMNA!

Styrelsen
2017-02-27

allabrf.se

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för BRF VILDANDEN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

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 har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 18 437 kr.

Föreningen äger fastigheten Fålhagen 14:2 i Uppsala kommun. På fastigheten finns en byggnad med 25 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 1945. Fastigheten ombildades från hyresrätt till bostadsrätt år 2004. Fastighetens adress är Eskilsgatan i Uppsala.

Lägenhetsfördelning:

1 rum m pentry	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
6	6	5	6	1	1

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
3	6

Total bostadsarea:	1 356 m²
Varav hyresrätter:	66 m²
Årets taxeringsvärde	17 983 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	15 800 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

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

Föreningen har ingått följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
UBC	Teknisk förvaltning

Efter den senaste stämman 2016-05-09 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

allabrf.se

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av
Robin Stenborg	Ordförande	Stämman
Andrea Dahlkild	Ledamot	Stämman
Estrid Olsson	Ledamot	Stämman
Johan Falk	Ledamot	Stämman
Marcus Ask	Ledamot	Stämman
Robert Åhman	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter

Päivi Kiviaho		Stämman

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Fredrik Bergman	Revisor	Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året antagit nya stadgar. Beslut togs vid ordinarie föreningsstämman samt vid en extrastämma den 1 juni 2016.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-01-01 då den höjdes med 2 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret (2017) har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 813 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 18 tkr och planerat underhåll för 166 tkr.
Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i augusti 2016 och visar på ett underhållsbehov på 164 tkr per år för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret föreslås till 168 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll och standardförbättringar	År
Stamrenovering	2005/2006
Nya kodlås	2005/2006
Inredning av källarlokal till bostadsrätt	2007/2008
Inredning av råvind till övervåning i etagelägenhet	2008/2012
Renovering värmesystem	2009
Renovering /energieffektivisering av fönster	2010
Byte av tvättmaskiner och torktumlar	2010
Staket	2012
Tak- fasad- och balkongrenovering (inkl. tilläggsisolering	2015
Säkerhetsdörrar (medlemmarna)	2015

Årets utförda underhåll		Belopp tkr
Installationer	*El och lås*	166

allabrf.se

Planerat underhåll	År
Rensning av ventilationskanaler	2017
Spolning av stammar	2017
Ny tvättmaskin och torkskåp	2018
Fönster- och balkongdörrbyten	2019

I resultatet ingår avskrivningar med 582 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 276 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 36 personer.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till sex personer.
Årets avgående medlemmar uppgår till fyra personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 38 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret tre överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år sju).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	1 259	1 363	1 161	1 168	1 169
Resultat efter finansiella poster	- 306	- 1 231	312	276	221
Årets resultat	- 306	- 1 231	312	276	217
Balansomslutning	28 475	29 025	27 416	27 287	27 095
Soliditet	44%	45%	52%	51%	50%
Likviditet	117%	102%	431%	454%	433%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	813	797	797	804	797
Lån, kr/m²	11 541	11 698	9 630	9 760	9 757

*Nettoomsättningen har justerats så att även övriga röreslseintäkter ingår i beräkningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Uppskriv-ningsfond	Dispostions-fond	Medlems-insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	22 561 588	-22 789 910	13 735 449	70 292	577 150	-1 230 635
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 230 635	1 230 635
Reservering underhållsfond				200 000	- 200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				- 270 292	270 292	
Årets resultat						- 305 630
Vid årets slut	22 561 588	-22 789 910	13 735 449	–	- 583 193	- 305 630

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-583 193
Årets resultat före fondförändring	-305 630
Årets fondavsättning enligt stadgarna	0
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa underskott	-888 823

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Årets fondavsättning enligt underhållsplan	-168 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	166 348
Att balansera i ny räkning	-890 475

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	1 192 111	1 142 253
Övriga rörelseintäkter	3	67 022	220 525
Summa rörelseintäkter, m.m.		1 259 133	1 362 778
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	- 582 139	-1 532 556
Övriga externa kostnader	5	- 61 709	- 67 936
Personalkostnader	6	- 15 651	- 15 999
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	- 582 079	- 582 079
Summa rörelsekostnader		-1 241 578	-2 198 570
Rörelseresultat		**17 555**	**- 835 792**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	135	812
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 323 320	- 395 655
Summa finansiella poster		- 323 185	- 394 843
Resultat efter finansiella poster		**- 305 630**	**-1 230 635**
Årets resultat		**- 305 630**	**-1 230 635**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	27 939 778	28 521 857
Summa materiella anläggningstillgångar		27 939 778	28 521 857
Finansiella anläggningstillgångar			
Summa finansiella anläggningstillgångar		–	–
Summa anläggningstillgångar		**27 939 778**	**28 521 857**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	11	14 349	16 681
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	16 857	9 326
Summa kortfristiga fordringar		31 206	26 007
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	503 895	477 017
Summa kassa och bank		503 895	477 017
Summa omsättningstillgångar		**535 101**	**503 024**
SUMMA TILLGÅNGAR		**28 474 879**	**29 024 881**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 735 449	13 735 449
Uppskrivningsfond		22 561 588	22 561 588
Underhållsfond		–	70 292
Summa bundet eget kapital		36 297 037	36 367 329
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-23 373 103	-22 212 760
Årets resultat		- 305 630	-1 230 635
Summa fritt eget kapital		-23 678 733	-23 443 395
Summa eget kapital		**12 618 304**	**12 923 934**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	15 397 372	15 608 972
Summa långfristiga skulder		15 397 372	15 608 972
Kortfristíga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	251 600	253 700
Leverantörskulder	15	43 350	90 765
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	164 253	147 509
Summa kortfristiga skulder		459 203	491 975
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**28 474 879**	**29 024 881**

allabrf.se

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid
Byggnader	Linjär	120
Standardförbättringar	Linjär	50

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2016-12-31	2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	1 048 307	1 027 752
Hyror, bostäder	72 613	70 842
Hyror, lokaler	16 400	2 400
Hyror, garage	23 184	23 184
Hyror, p-platser	38 640	39 155
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 6 000	–
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 2 233	- 1 288
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	–	- 20 994
Elavgifter	1 200	1 202
	1 192 111	1 142 253

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Övriga avgifter, *säkerhetsdörrar*	66 519	213 511
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 37	- 6
Inkassointäkter	540	–
Övriga rörelseintäkter	–	7 020
	67 022	220 525

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	18 010	881 113
Underhåll	166 398	275 000
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	33 530	31 075
Försäkringspremier	10 087	10 763
Fastighetsskötsel	51 627	51 252
Obligatoriska besiktningar, *OVK*	15 000	–
Snö- och halkbekämpning	1 750	1 626
Förbrukningsmateriel	507	–
Vatten	43 870	38 760
El	30 419	31 786
Uppvärmning	186 104	186 049
Sophantering och återvinning	24 837	25 132
	582 139	1 532 556

allabrf.se

	2016-12-31	2015-12-31

Not 5 Övriga externa kostnader

Arvode för teknisk förvaltning	–	16 125
Förvaltningsarvode	40 545	35 713
Juridiska kostnader	675	–
Övriga förvaltningskostnader	11 826	7 538
Kontorsmateriel	1 350	1 250
Konsultarvoden	7 313	4 625
Bankkostnader	–	2 685
	61 709	67 936

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	12 000	12 000
Summa	12 000	12 000
Sociala kostnader	3 651	3 999
	15 651	15 999

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	515 391	515 391
Standardförbättringar	66 688	66 688
	582 079	582 079

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	–	684
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	12	–
Övriga ränteintäkter	123	128
	135	812

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	323 320	355 875
Övriga finansiella kostnader	–	39 780
	323 320	395 655

allabrf.se

	2016-12-31	2015-12-31

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	25 944 734	25 944 734
Standardförbättringar	3 334 400	–
	29 279 134	25 944 734
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	–	3 334 400
	–	3 334 400
Summa anskaffningsvärden	29 279 134	29 279 134
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 690 589	- 175 198
Standardförbättringar	- 66 688	–
	- 757 277	- 175 198
Årets avskrivning byggnader	- 515 391	- 515 391
Årets avskrivning standardförbättringar	- 66 688	- 66 688
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 339 356	- 757 277
Restvärde enligt plan vid årets slut	27 939 778	28 521 857
Varav		
Byggnader	24 738 754	25 254 145
Standardförbättringar	3 201 024	3 267 712
Taxeringsvärden		
bostäder	17 800 000	15 800 000
lokaler	183 000	–
Totalt taxeringsvärde	17 983 000	15 800 000
varav byggnader	*9 904 000*	*9 400 000*

Not 11 Övriga fordringar

Fastighetsavgift/skatt	13 715	16 170
Skattekonto	634	511
	14 349	16 681

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	11 791	9 326
Förutbetald vattenavgift	3 648	–
Förutbetald renhållning	1 418	–
	16 857	9 326

Not 13 Kassa och bank

Handkassa	5 293	4 726
Bankmedel	–	224 269
Förvaltningskonto i Swedbank	498 602	248 023
	503 895	477 017

allabrf.se

	2016-12-31	2015-12-31

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	15 648 972	15 862 672
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 251 600	- 253 700
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	15 397 372	15 608 972

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	1,05%	2017-02-27	2 981 500		37 000	2 944 500
STADSHYPOTEK AB	1,05%	2017-03-01		3 790 000		3 790 000
STADSHYPOTEK AB	1,33%	2017-03-06	3 792 600		38 700	3 753 900
STADSHYPOTEK AB	2,25%	2020-10-30	3 530 500		138 000	3 392 500
STADSHYPOTEK AB	2,82%	2016-12-01	3 790 000			
STADSHYPOTEK AB	3,16%	2018-01-30	1 768 072			1 768 072
			15 862 672	**3 790 000**	**213 700**	**15 648 972**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 251 600 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 006 400 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 14 390 972 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Leverantörskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	43 350	90 765
	43 350	90 765

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	4 000	4 000
Upplupna räntekostnader	21 811	27 448
Upplupna elkostnader	2 444	3 142
Upplupna värmekostnader	22 778	24 196
Upplupna styrelsearvoden	12 000	12 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	101 219	76 724
	164 253	147 509

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	16 714 000	16 714 000
Summa ställda panter	16 714 000	16 714 000

	2016-12-31	2015-12-31

Uppsala 2017-02-08

Robin Stenborg

Andrea Dahlkild

Estrid Olsson

Johan Falk

Marcus Ask

Robert Åhman

Min revisionsberättelse har lämnats den 21/2 - 2017

Fredrik Bergman
Revisor

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Vildanden 769611-1686.

Rapport om årsredovisningen

Jag Fredrik Bergman vald vid årsstämman 2016, har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vildandens för år 2016.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god redovisningssed. Det kräver att jag planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisionen väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Jag anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden, dock bör beslut av ekonomisk karaktär framledes protokollföras.

Uttalande om årsredovisningen

Årets resultat är -305 630 kr. Föreningens egna kapital uppgår nu till 12 618 304 kr. Räkenskaperna för året finner vi i god ordning. Det gör att jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkning och balansräkning samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 21 februari 2017

Fredrik Bergman
föreningsvald 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.

allabrf.se

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 VILDANDEN

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF VILDANDEN 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 medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

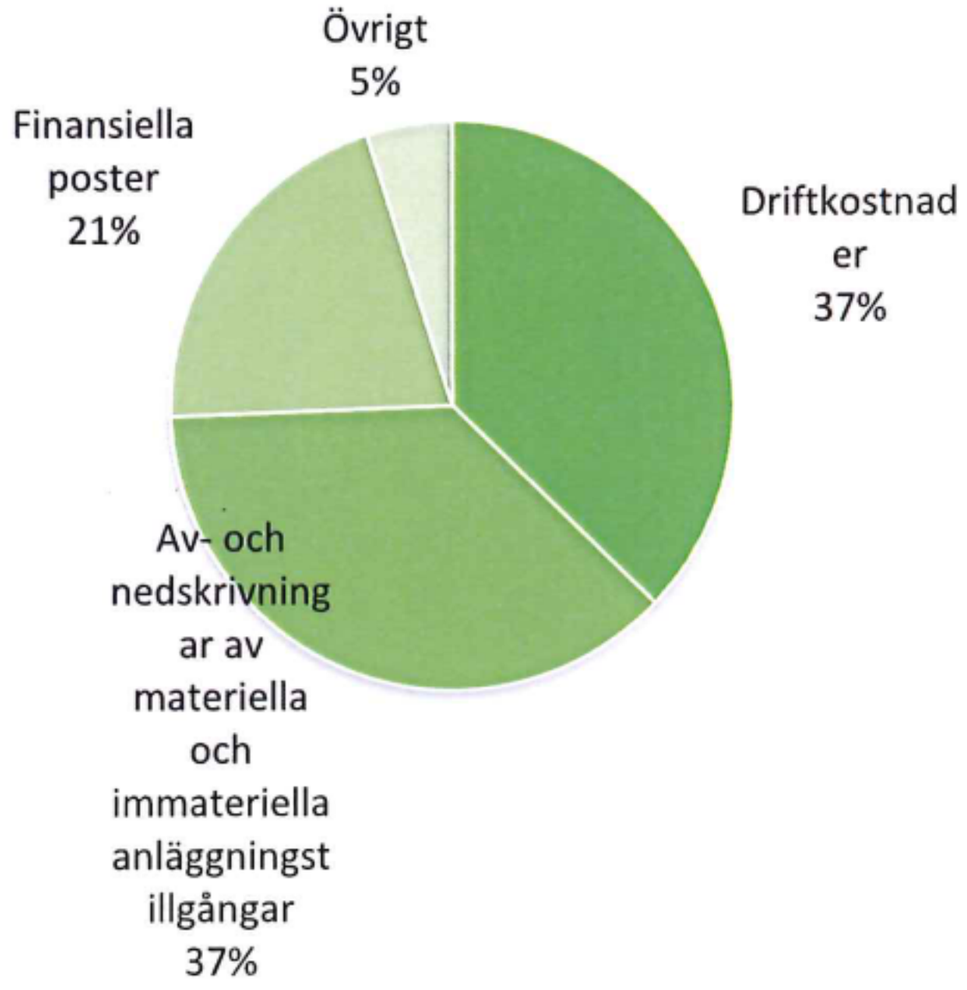
RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet

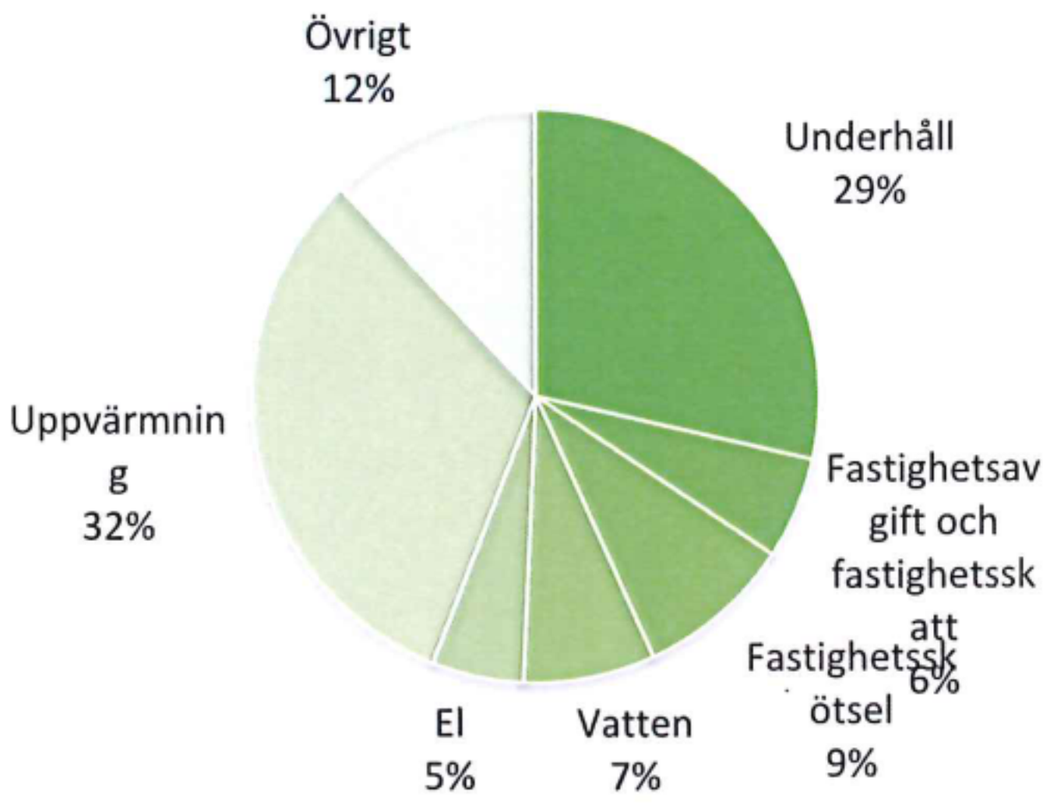
allabrf.se

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	582 139	1 532 556
Övriga externa kostnader	61 709	67 936
Personalkostnader	15 651	15 999
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	582 079	582 079
Finansiella poster	323 185	394 843
Summa kostnader	**1 564 763**	**2 593 413**



Driftkostnadsfördelning	**2016**	**2015**
Reparationer	18 010	881 113
Underhåll	166 398	275 000
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	33 530	31 075
Försäkringspremier	10 087	10 763
Fastighetsskötsel	51 627	51 252
Obligatoriska besiktningar, OVK	15 000	0
Snö- och halkbekämpning	1 750	1 626
Förbrukningsmateriel	507	0
Vatten	43 870	38 760
El	30 419	31 786
Uppvärmning	186 104	186 049
Sophantering och återvinning	24 837	25 132
Summa driftkostnader	**582 139**	**1 532 556**



Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2016	2015
BOA (kvm):	1356	1356
	Kr / kvm	**Kr / kvm**
Reparationer	13	650
Underhåll	123	203
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	25	23
Försäkringspremier	7	8
Fastighetsskötsel	38	38
Obligatoriska besiktningar, OVK	11	0
Snö- och halkbekämpning	1	1
Förbrukningsmateriel	0	0
Vatten	32	29
El	22	23
Uppvärmning	137	137
Sophantering och återvinning	18	19
Summa driftkostnader	**429**	**1 130**