

---

# Årsredovisning

**BF SOLSIDAN UPA**  
1/1 2016 - 31/12 2016  
Org nr 746000-1923

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



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Nyckeltal och diagram	Bilaga

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BF SOLSIDAN UPA får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
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 Malmö kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen äger fastigheten Avenboken 18 i Malmö kommun med 16 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1926. Fastighetens adress är Hantverkaregatan 16.

### Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
2	3	4	6	1

Total bostadsarea: 1 335 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 15 200 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 11 667 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

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

Efter den senaste stämman 2016-06-18 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppgift</b>	<b>Utsedd av</b>	<b>Vald t.o.m. årsstämman</b>
Jacob Ingelgren	Ordförande	Stämman	2017
Andreas Norman	Vice ordförande	Stämman	2017
Jacob Norström	Ledamot	Stämman	2017
Linda Clementson	Ledamot	Stämman	2017
Matilda Svensson	Ledamot	Stämman	2017
<b>Styrelsesuppleanter</b>			
Anna Ingloff		Stämman	2017
Joakim Rosén		Stämman	2017

### Revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie revisorer

Christer Olsson	Föreningsvald revisor	Stämman
Stefan Rapp	Föreningsvald revisor	Stämman

#### Revisorssuppleanter

Eva Mikkelsen		Stämman
---------------	--	---------

#### Valberedning

Eva Mikkelsen	Valberedning	Stämman
Lina Dike	Valberedning	Stämman

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-01-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 3 % från och med 2017-01-01.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 542 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 26 tkr och planerat underhåll för 1 700 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll och tillkommande utgifter  
(standardförbättringar).**

	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Återställning av trapphus till orginalskick	2000	Utfört av konstnär
Nya värmeregulatorer	2006	Danfoss
Nytt tak	2010	Hel omläggning med ny papp
Nytt värmesystem	2011	Ny fjärrvärmecentral med justering
Spolning & filmning av stammar	2014	
Nya torkskåp	2014	
Gårdsomläggning	2014	Arkitektritad
Tvättmaskiner	2015	Byte
Fasadrenovering inkl sockel	2015	Lagning
Målning fönster, entrédörrar	2015	

**Årets utförda underhåll**

	<b>Belopp tkr</b>
Gemensamma utrymmen	1 691
Installationer	9

I resultatet ingår avskrivningar med 59 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 582 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 23 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer.

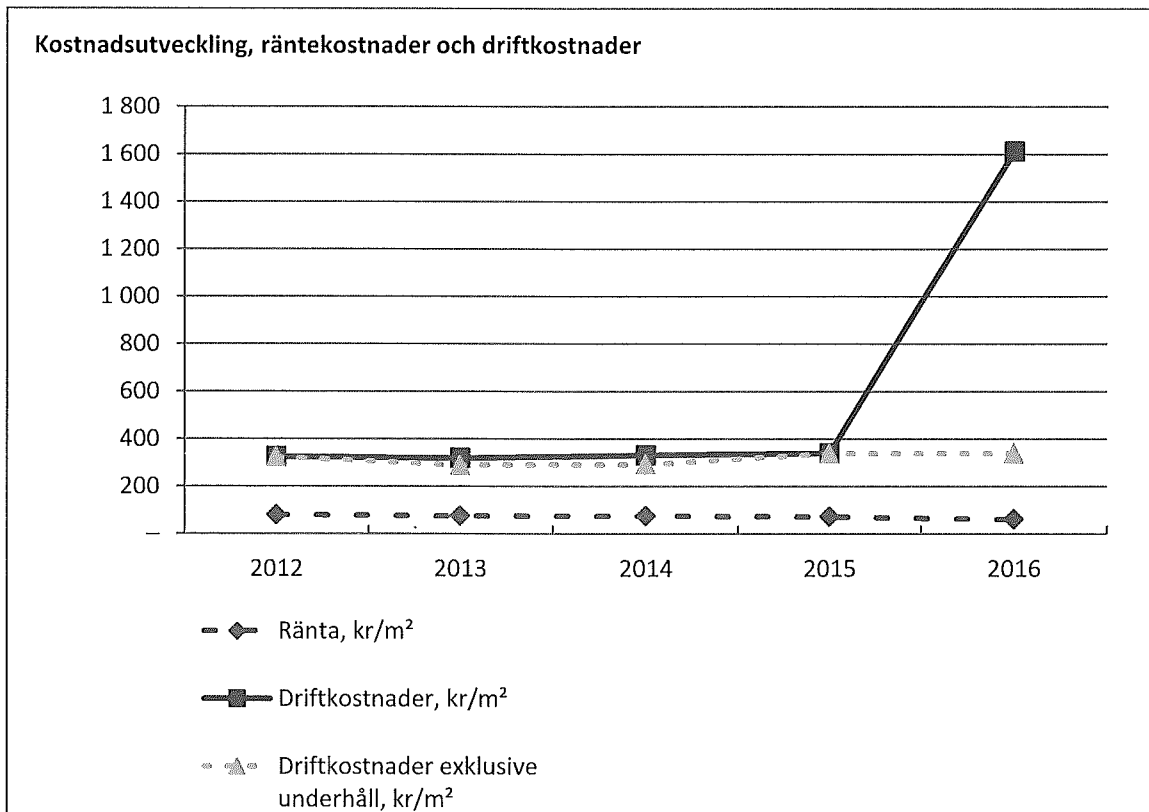
Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 25 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåttna med nyttjanderätt.

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	730	702	707	670	611
Resultat efter finansiella poster	- 1 641	- 11	- 0	- 10	- 179
Årets resultat	- 1 641	- 11	- 0	- 10	- 179
Resultat exklusive avskrivningar	- 1 582	49	59	30	- 96
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	- 1 617	14	31	- 5	- 123
Avsättning till underhållsfond kr/m²	26	26	21	26	21
Balansomslutning	3 191	3 235	3 240	2 757	2 733
Soliditet	-48%	3%	4%	4%	5%
Likviditet	302%	215%	214%	411%	462%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	542	521	521	496	451
Driftkostnader, kr/m²	1 613	340	332	319	325
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	339	340	293	290	325
Ränta, kr/m²	63	73	77	76	81
Underhållsfond, kr/m²	-	165	138	156	159
Lån, kr/m²	3 434	2 205	2 210	1 835	1 835

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.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	157 200	219 674	- 254 519	- 10 953
Disposition enl. årsstämmobeslut			- 10 953	10 953
Reservering underhållsfond		35 000	- 35 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 254 674	254 674	
Årets resultat				-1 640 977
Vid årets slut	157 200	–	- 45 798	-1 640 977

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-265 472
Årets resultat före fondförändring	-1 640 977
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-35 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	254 674
Summa underskott	<u>-1 686 774</u>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-1 686 774
----------------------------	------------

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	729 528	701 697
Övriga rörelseintäkter	3	29 880	21 029
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<b>759 408</b>	<b>722 726</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-2 153 122	- 453 972
Övriga externa kostnader	5	- 121 508	- 123 196
Personalkostnader		16 918	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 59 457	- 59 457
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 317 169</b>	<b>- 636 626</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 557 761</b>	<b>86 100</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	236	244
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 83 452	- 97 297
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>- 83 216</b>	<b>- 97 053</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 640 977</b>	<b>- 10 953</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 640 977</b>	<b>- 10 953</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	2 762 442	2 821 899
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 762 442</b>	<b>2 821 899</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 762 442</b>	<b>2 821 899</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	10	41 081	41 256
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	19 383	17 895
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>60 464</b>	<b>59 151</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	12	368 115	353 803
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>368 115</b>	<b>353 803</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>428 579</b>	<b>412 954</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 191 021</b>	<b>3 234 853</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		157 200	157 200
Underhållsfond		–	219 674
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>157 200</b>	<b>376 874</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		- 45 798	- 254 519
Årets resultat		-1 640 977	- 10 953
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 686 774</b>	<b>- 265 472</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-1 529 574</b>	<b>111 402</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	4 578 500	2 931 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 578 500</b>	<b>2 931 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	6 000	12 500
Leverantörsskulder		26 777	51 026
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	109 318	128 675
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>142 095</b>	<b>192 201</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 191 021</b>	<b>3 234 853</b>

# Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2016-12-31	2015-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 640 977	-10 953
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	59 457	59 457
Årets skatt	-1 581 520	48 504
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 581 520	48 504
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-1 313	396
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-43 606	12 314
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 626 439	61 214
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	1 640 750	-6 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 640 750	-6 250
<b>Årets kassaflöde</b>	14 311	54 964
Likvida medel vid årets början	353 803	298 839
Likvida medel vid årets slut	368 115	353 803
(se och Not 12)		

## Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 7 och Not 8

# 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	100
Standardförbättringar	Linjär	40
Ombyggnader	Linjär	50
Inventarier	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31      2015-12-31

## Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	723 615	695 783
Hyror, lokaler	7 234	7 234
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	- 1 320	- 1 320
	<u>729 528</u>	<u>701 697</u>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

IT-avgifter	29 700	19 800
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 0	1 229
Inkassointäkter	180	–
	<u>29 880</u>	<u>21 029</u>

**Not 4 Driftkostnader**

Reparationer	26 400	34 143
Underhåll	1 699 994	–
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	20 288	19 888
Försäkringspremier	11 180	10 652
Kabel- och digital-TV	44 856	37 116
Fastighetsskötsel	6 500	6 438
Systematiskt brandskyddsarbete	7 809	1 838
Städning gemensamma utrymmen	27 043	24 310
Obligatoriska besiktningar	6 103	38 212
Snö- och halkbekämpning	6 251	6 314
Förbrukningsmateriel	29 874	30 175
Vatten	36 231	34 140
El	39 948	38 026
Uppvärmning	166 501	148 724
Sophantering och återvinning	24 143	23 998
	<u>2 153 122</u>	<u>453 972</u>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

Förvaltningsarvode	61 044	59 444
Juridiska kostnader	225	–
Arvode, yrkesrevisor	- 7 480	7 480
Möteskostnader	500	10 476
Övriga förvaltningskostnader	5 804	3 188
Representation	–	3 930
Telefon och porto	2 955	2 725
Köpta tjänster	900	–
Konsultarvoden	21 695	34 489
Bankkostnader	35 865	1 464
	<u>121 508</u>	<u>123 196</u>

**Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

Byggnader	11 219	11 219
Om- och tillbyggnader (gårdsrenovering 2014)	18 857	18 857
Standardförbättringar	29 381	29 381
	<u>59 457</u>	<u>59 457</u>

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	11	–
Övriga ränteintäkter	225	244
	<u>236</u>	<u>244</u>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader för fastighetslån	83 452	97 297
	<u>83 452</u>	<u>97 297</u>

**Not 9 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	1 121 914	1 121 914
Standardförbättringar	2 118 094	2 118 094
	<u>3 240 008</u>	<u>3 240 008</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>3 240 008</u>	<u>3 240 008</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 233 490	- 222 271
Standardförbättringar	- 184 619	- 136 381
	<u>- 418 109</u>	<u>- 358 652</u>
Årets avskrivning byggnader	- 11 219	- 11 219
Årets avskrivning standardförbättringar	- 48 238	- 48 238
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 477 566</u>	<u>- 418 109</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>2 762 442</u>	<u>2 821 899</u>
Varav		
Byggnader	877 205	888 424
Standardförbättringar	1 885 237	1 933 475
Taxeringsvärden		
bostäder	<u>15 200 000</u>	<u>11 667 000</u>
Totalt taxeringsvärde	<u>15 200 000</u>	<u>11 667 000</u>
<i>varav byggnader</i>	<u>8 600 000</u>	<u>8 000 000</u>

**Not 10 Övriga fordringar**

Skattefordringar	2 625	3 025
Skattekonto	<u>38 456</u>	<u>38 231</u>
	41 081	41 256

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda försäkringspremier	12 554	11 180
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 934	5 934
Övriga förutbetalda kostnader	<u>895</u>	<u>781</u>
	19 383	17 895

**Not 12 Kassa och bank**

Handkassa	284	214
Bankmedel	8 450	14 093
Förvaltningskonto i Swedbank	<u>359 380</u>	<u>339 497</u>
	368 115	353 803

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån	4 584 500	2 943 750
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 6 000	- 12 500
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	4 578 500	2 931 250

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,05%	2016-05-21	497 500		497 500	
STADSHYPOTEK	1,05%	2016-06-29	746 250		746 250	
STADSHYPOTEK	1,05%	2017-05-23		2 145 000	3 000	2 142 000
STADSHYPOTEK	1,30%	2017-03-29		750 000	7 500	742 500
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,96%		400 000			400 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,96%		550 000			550 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	5,40%	2021-01-25	750 000			750 000
			<b>2 943 750</b>	<b>2 895 000</b>	<b>1 254 250</b>	<b>4 584 500</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 6 000 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld.

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna sociala avgifter	3 142	5 530
Upplupna räntekostnader	5 514	3 274
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	8 542
Upplupna elkostnader	3 908	3 997
Upplupna värmekostnader	24 650	22 969
Upplupna revisionsarvoden	–	7 480
Upplupna styrelsearvoden	10 000	24 530
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 676	3 338
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	59 428	49 015
	109 318	128 675

**Ställda säkerheter och eventalförpliktelser***Ställda säkerheter*

Fastighetsinteckning	3 050 000	3 050 000
Summa ställda pantar	3 050 000	3 050 000

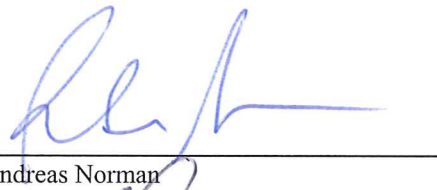
2016-12-31

2015-12-31

Malmö 2017-



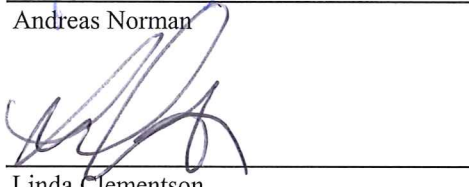
Jacob Ingelgren



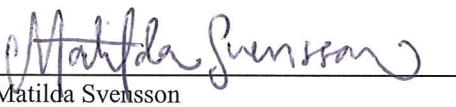
Andreas Norman



Jacob Norström



Linda Clementson

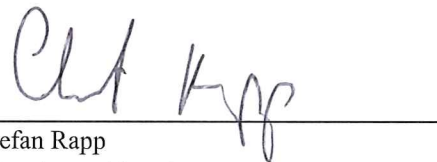


Matilda Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2017-04-27



Christer Olsson  
Föreningsvald revisor



Stefan Rapp  
Föreningsvald revisor



## **Bostadsföreningen Solsidan u.p.a.**

Undertecknade, som av föreningen vid ordinarie årsmöte utsetts att granska räkenskaper och förvaltning för år 2016, får efter fullgjort uppdrag avge följande revisionsberättelse. Vi har granskat föreningens räkenskaper och gått igenom protokoll och andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning.

Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskaps-handlingarna.

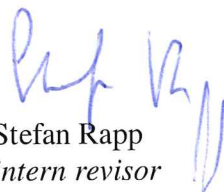
Räkenskaperna är förda med ordning och noggrannhet. Inkomster och utgifter under året samt föreningens ställning vid verksamhetsårets slut framgår av bifogade utdrag ur räkenskaperna.

Då det under revisionen inte framkommit anledning till anmärkning, tillstyrker vi att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 27 april 2017.



Christer Olsson  
*intern revisor*



Stefan Rapp  
*intern 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 skuldtynad 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**

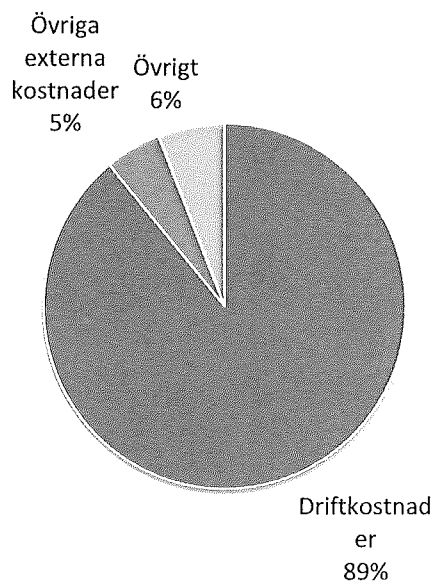
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

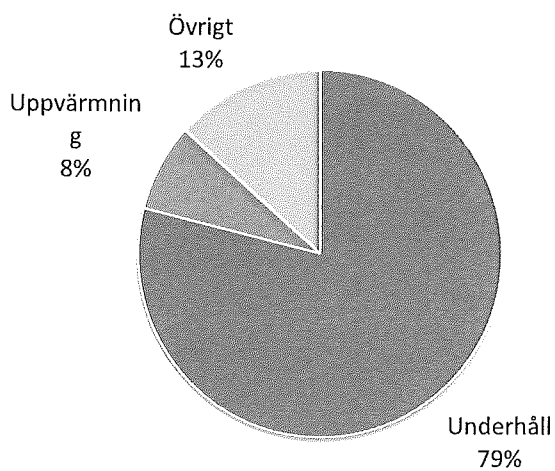
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

# Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	2 153 122	453 972
Övriga externa kostnader	121 508	123 196
Personalkostnader	- 16 918	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	59 457	59 457
Finansiella poster	83 216	97 053
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 400 385</b>	<b>733 679</b>



<b>Driftkostnadsfördelning</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Reparationer	26 400	34 143
Underhåll	1 699 994	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	20 288	19 888
Försäkringspremier	11 180	10 652
Kabel- och digital-TV	44 856	37 116
Fastighetskötsel	6 500	6 438
Systematiskt brandskyddsarbete	7 809	1 838
Städning gemensamma utrymmen	27 043	24 310
Obligatoriska besiktningar	6 103	38 212
Snö- och halkbekämpning	6 251	6 314
Förbrukningsmateriel	29 874	30 175
Vatten	36 231	34 140
El	39 948	38 026
Uppvärmning	166 501	148 724
Sophantering och återvinning	24 143	23 998
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>2 153 122</b>	<b>453 972</b>



## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2016	2015
BOA (kvm):	1	1
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	26 400	34 143
Underhåll	1 699 994	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	20 288	19 888
Försäkringspremier	11 180	10 652
Kabel- och digital-TV	44 856	37 116
Fastighetsskötsel	6 500	6 438
Systematiskt brandskyddsarbete	7 809	1 838
Städning gemensamma utrymmen	27 043	24 310
Obligatoriska besiktningar	6 103	38 212
Snö- och halkbekämpning	6 251	6 314
Förbrukningsmateriel	29 874	30 175
Vatten	36 231	34 140
El	39 948	38 026
Uppvärmning	166 501	148 724
Sophantering och återvinning	24 143	23 998
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>2 153 122</b>	<b>453 972</b>

---

# BF SOLSIDAN UPA

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BF SOLSIDAN UPA i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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](http://www.riksbyggen.se)