

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Apeln
Org nr: 719000-2324



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Apeln får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1949-03-23. Nuvarande stadgar registrerades 2015-10-23.

Föreningen har sitt säte i Nyköpings kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst p g a lägre kostnader för underhåll. Arbetet med att anlägga parkeringsplatser och underhållsarbetet avseende föreningens elsystem som var budgeterat att genomföras under detta år flyttas istället till 2019.

Årets resultat jämfört med budget har ökat med ca 209 tkr tack vare lägre driftkostnader än budgeterat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 172% till 301%.

I resultatet ingår avskrivningar med 736 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 304 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Almen 1 och Apeln 1 i Nyköpings kommun. På fastigheterna finns 54 lägenheter samt 6 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1951.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via försäkringsmäklare Proinova.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
0	29	20	5	54

Dessutom tillkommer:

Lokaler
6

Total tomtarea	5 779 m ²
Total bostadsarea	3 619 m ²
Total lokalarea	415 m ²

Årets taxeringsvärde	24 014 000 kr kr
Föregående års taxeringsvärde	24 014 000 kr kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,75 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Nyköping. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

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 135 695 och planerat underhåll för 9 958. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 170 tkr (42 kr/m²).

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Markytor	9 958 kr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Rune Hertz	Ordförande	2020
Emil Ardeheim	Sekreterare	2020
Anita Toräng	Vice ordförande	2020
Ingalill Ericson Koekkoek	Ledamot	2019
Marjo Gustafsson	Ledamot	2019
En av Riksbyggen utsedd representant	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Fred Brihagen	Suppleant	2019
Kristofer Wisselgren	Suppleant	2019
En av Riksbyggen utsedd representant	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mats Drevö	Förtroendevald revisor	2019

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Britt-Marie Drevö	2019
Kristina Karlsson	2019

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 66 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 67 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

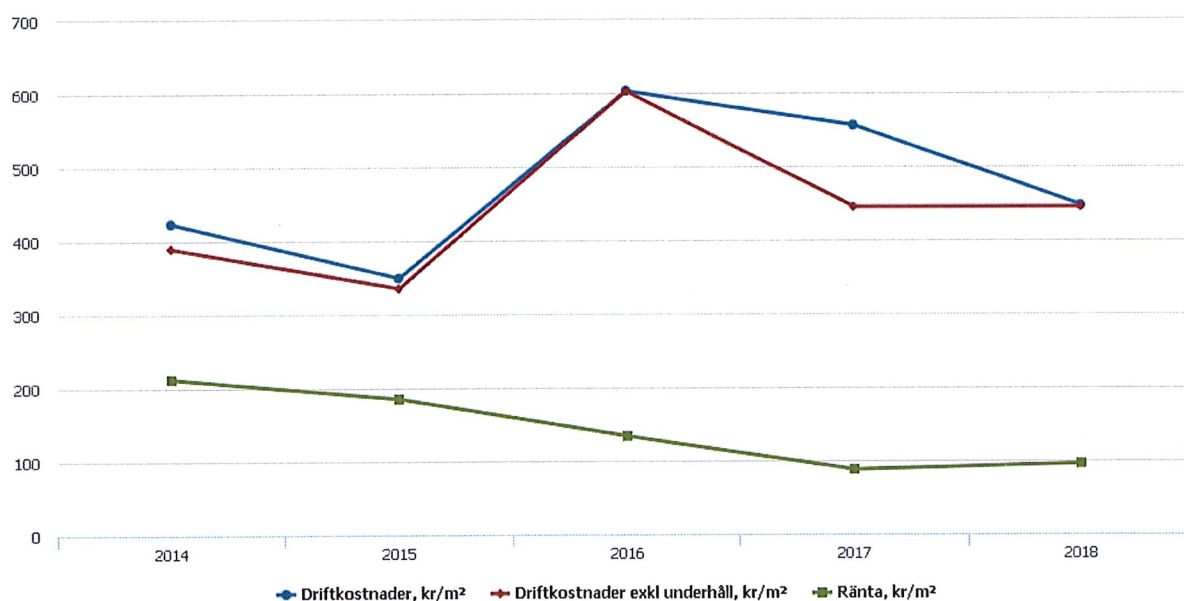
Föreningens årsavgift ändrades 2017-04-01 då den höjdes med 3 %.

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

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 959 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 596	3 571	3 494	3 337	3 240
Resultat efter finansiella poster	569	133	-153	61	64
Resultat exklusive avskrivningar	1 304	869	523	737	611
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 134	699	353	567	441
Balansomslutning	25 247	25 111	25 467	25 359	24 317
Soliditet %	3	1	0	1	1
Likviditet %	301	172	120	72	188
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	959	952	931	887	861
Driftkostnader, kr/m ²	447	556	603	349	423
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	445	445	603	335	389
Ränta, kr/m ²	96	88	134	185	212
Underhållsfond, kr/m ²	82	42	57	163	135
Lån, kr/m ²	5 881	5 958	6 010	5 983	5 797



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital 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	79 820	170 000	-257 623	133 106
Disposition enl. årsstämmobeslut			133 106	-133 106
Reservering underhållsfond		170 000	-170 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-9 958	9 958	
Årets resultat				568 727
Vid årets slut	79 820	330 042	-284 559	568 727

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	-124 517
Årets resultat	568 727
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-170 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	9 958
Summa	284 168

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **284 168**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 595 632	3 570 519
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 257	6 496
Summa rörelseintäkter		3 610 889	3 577 015
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 803 219	-2 242 044
Övriga externa kostnader	Not 5	-41 581	-19 889
Personalkostnader	Not 6	-74 139	-92 649
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-735 658	-735 658
Summa rörelsekostnader		-2 654 597	-3 090 240
Rörelseresultat		956 292	486 775
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		48	46
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		376	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-387 989	-353 714
Summa finansiella poster		-387 565	-353 668
Resultat efter finansiella poster		568 727	133 106
Årets resultat		568 727	133 106

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	22 367 956	23 103 614
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		22 367 956	23 103 614
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		22 368 456	23 104 114
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		6 621	36
Övriga fordringar		660	640
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	102 371	207 759
Summa kortfristiga fordringar		109 652	208 435
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 768 531	1 798 277
Summa kassa och bank		2 768 531	1 798 277
Summa omsättningstillgångar		2 878 183	2 006 712
Summa tillgångar		25 246 639	25 110 827

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	79 820	79 820	
Reservfond	94 502	94 502	
Fond för yttre underhåll	330 042	170 000	
Summa bundet eget kapital	504 364	344 322	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-284 559	-257 623	
Årets resultat	568 727	133 106	
Summa fritt eget kapital	284 168	-124 517	
Summa eget kapital	788 532	219 805	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	23 501 423	23 725 563
Summa långfristiga skulder		23 501 423	23 725 563
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	224 140	309 700
Leverantörsskulder		56 549	278 783
Skatteskulder		150 580	148 402
Övriga skulder		1 500	240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	523 915	428 333
Summa kortfristiga skulder		956 684	1 165 459
Summa eget kapital och skulder		25 246 639	25 110 827

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	
Dörrar o fönster	Linjär	
Badrum	Linjär	
Takreovering	Linjär	
Balkonger	Linjär	
Fasader	Linjär	

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 472 152	3 447 038
Hyror, lokaler	134 796	134 795
Hyror, övriga	360	360
Hyes- och avgiftsbortfall, lokaler	-11 676	-11 675
Summa nettoomsättning	3 595 632	3 570 519

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar (pantförskrivnings- o överlåtelseavgifter)	12 928	6 496
Fakturerade kostnader (inkassointäkter)	2 329	0
Summa övriga rörelseintäkter	15 257	6 496

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-9 958	-447 231
Reparationer	-135 695	-151 232
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-75 290	-75 272
Försäkringspremier	-89 592	-85 966
Kabel- och digital-TV	-74 871	-74 072
Återbäring från Riksbyggen	11 500	16 800
Snö- och halkbekämpning	-49 198	-64 426
Förbrukningsinventarier	-24 794	-15 366
Vatten	-152 397	-177 789
Fastighetsel	-112 796	-129 597
Uppvärmning	-585 176	-566 193
Sophantering och återvinning	-90 992	-68 771
Förvaltningsarvode drift	-413 959	-402 928
Summa driftkostnader	-1 803 219	-2 242 044

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-10 675	-1 808
Lokalkostnader	0	-300
Övriga förvaltningskostnader	-5 715	-561
Kreditupplysningar	-225	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 372	-6 944
Kontorsmateriel	-5 184	-3 220
Medlems- och föreningsavgifter	-4 860	-4 860
Bankkostnader	-1 550	-1 026
Övriga externa kostnader	0	-1 170
Summa övriga externa kostnader	-41 581	-19 889

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-62 500	-62 100
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	175	-11 600
Sociala kostnader	-11 814	-18 949
Summa personalkostnader	-74 139	-92 649

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

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-59 418	-59 418
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-676 240	-676 240
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-735 658	-735 658

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-384 902	-352 890
Övriga räntekostnader	-3 087	-824
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-387 989	-353 714

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	4 805 501	4 805 501
Mark	73 400	73 400
Tillkommande utgifter	24 329 880	24 329 880
	29 208 781	29 208 781
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	29 208 781	29 208 781
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 844 707	-2 785 289
Tillkommande utgifter	-3 260 460	-2 584 219
	- 6 105 167	- 5 369 508
 Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-59 418	-59 418
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-676 240	-676 240
	- 735 658	- 735 658
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 6 840 825	- 6 105 166
Restvärde enligt plan vid årets slut	22 367 955	23 103 613
Varav		
Byggnader	1 901 376	1 960 794
Mark	73 400	73 400
Tillkommande utgifter	20 393 179	21 069 419
 Taxeringsvärden		
Totalt taxeringsvärde	24 014 000	24 014 000
<i>varav byggnader</i>	<i>17 264 000</i>	<i>17 264 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 750 000</i>	<i>6 750 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	74 361	74 361
	74 361	74 361
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	74 361	74 361
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-74 361	-74 361
	- 74 361	- 74 361
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 74 361	- 74 361
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier	0	0

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	102 371	89 592
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	18 575
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	99 592
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	102 371	207 759

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	23 725 563	24 035 263
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-224 140	-309 700
Långfristig skuld vid årets slut	23 501 423	23 725 563

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,35%	2019-01-03	1 771 320,00	18 076,00	1 753 244,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2019-01-03	2 312 049,00	23 652,00	2 288 397,00
STADSHYPOTEK	1,24%	2019-04-30	340 000,00	40 000,00	300 000,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2019-02-04	2 667 746,00	27 644,00	2 640 102,00
STADSHYPOTEK	1,38%	2019-06-30	2 252 267,00	23 524,00	2 228 743,00
STADSHYPOTEK	1,38%	2019-06-30	3 092 916,00	32 304,00	3 060 612,00
STADSHYPOTEK	1,42%	2020-04-30	1 879 524,00	20 104,00	1 859 420,00
STADSHYPOTEK	1,53%	2021-06-30	2 346 181,00	24 252,00	2 321 929,00
STADSHYPOTEK	1,44%	2021-10-30	2 490 338,00	57 916,00	2 432 422,00
STADSHYPOTEK	1,76%	2022-06-30	2 250 302,00	23 752,00	2 226 550,00
STADSHYPOTEK	1,86%	2022-09-30	1 652 620,00	8 476,00	1 644 144,00
STADSHYPOTEK	1,92%	2023-09-30	980 000,00	10 000,00	970 000,00
Summa			24 035 263,00	309 700,00	23 725 563,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 309 700 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 548 500 kr.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	17 000	21 000
Upplupna räntekostnader	66 972	29 108
Upplupna elkostnader	18 226	20 070
Upplupna vattenavgifter	42 373	0
Upplupna värmekostnader	79 436	0
Upplupna kostnader för renhållning	22 935	0
Upplupna revisionsarvoden	1 875	8 700
Upplupna styrelsearvoden	66 250	61 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	20 686
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	208 848	267 269
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	523 915	428 333

Not Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	24 702 500	24 702 500

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

NYKÖPING 2019-03-21

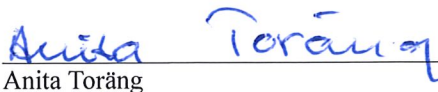
Ort och datum



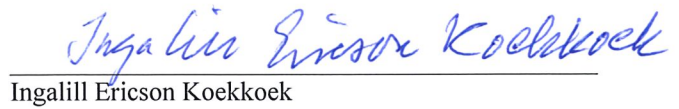
Rune Hertz



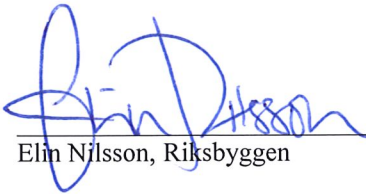
Emil Ardeheim



Anita Toräng

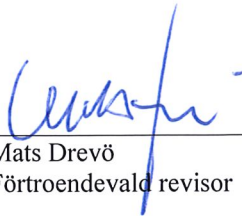


Ingalill Ericson Koekkoek



Elin Nilsson, Riksbyggen

Min revisionsberättelse har lämnats



Mats Drevö
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Bostadsrättsföreningen Apeln i Nyköping

Jag har granskat årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Apeln i Nyköping för år 2018. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingar och förvaltning. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisning och förvaltningen på grundval av min revision.

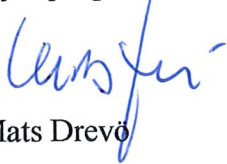
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed, varför jag tillstyrker

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs, och att resultatet disponeras i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelsens medlemmar har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningen stadgar, varför jag tillstyrker

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Nyköping 2019-03-20



Mats Drevo

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 planliga 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.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Apeln

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Apeln 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

