
Årsredovisning

BRF SOFIELUND
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 746000-2343

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



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF SOFIELUND får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
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 Intagan 21 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 10 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1937. Fastighetens adress är Rasmusgatan 24 i Malmö.

Total bostadsarea:	395 m ²
Total lokalarea:	29 m ²

Årets taxeringsvärde	3 018 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	3 018 000 kr

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad 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.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Com Hem	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2015-06-04 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Ola Stuesson	Ordförande	Stämman	2016
Oliver Gerlach	Sekreterare	Stämman	2016
Sabina Lagerström	Ledamot	Stämman	2016
Sara Lindblom-Hertz	Ledamot	Stämman	2016
Derit Djawa Udju	Ledamot	Stämman	2016
Styrelsesuppleanter			
Kiwi Bladh		Stämman	2016
Sofia Kristoffersen		Stämman	2016

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Cederblads Revisionsbyrå AB	Auktoriserade revisorer	Stämman	2016
-----------------------------	-------------------------	---------	------

Valberedning

Styrelsen		Stämman	
-----------	--	---------	--

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2010 då avgifterna höjdes med 10,7 %. 2011 föreslog styrelsen höjning med 4,9 %. Denna höjning blev dock inte av.

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

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 408 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 110 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Renovering kök	9

Årets resultat är 28 tkr bättre än föregående år tack vare försäkringsersättning för vattenskada.

I resultatet ingår avskrivningar med 13 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 33 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.

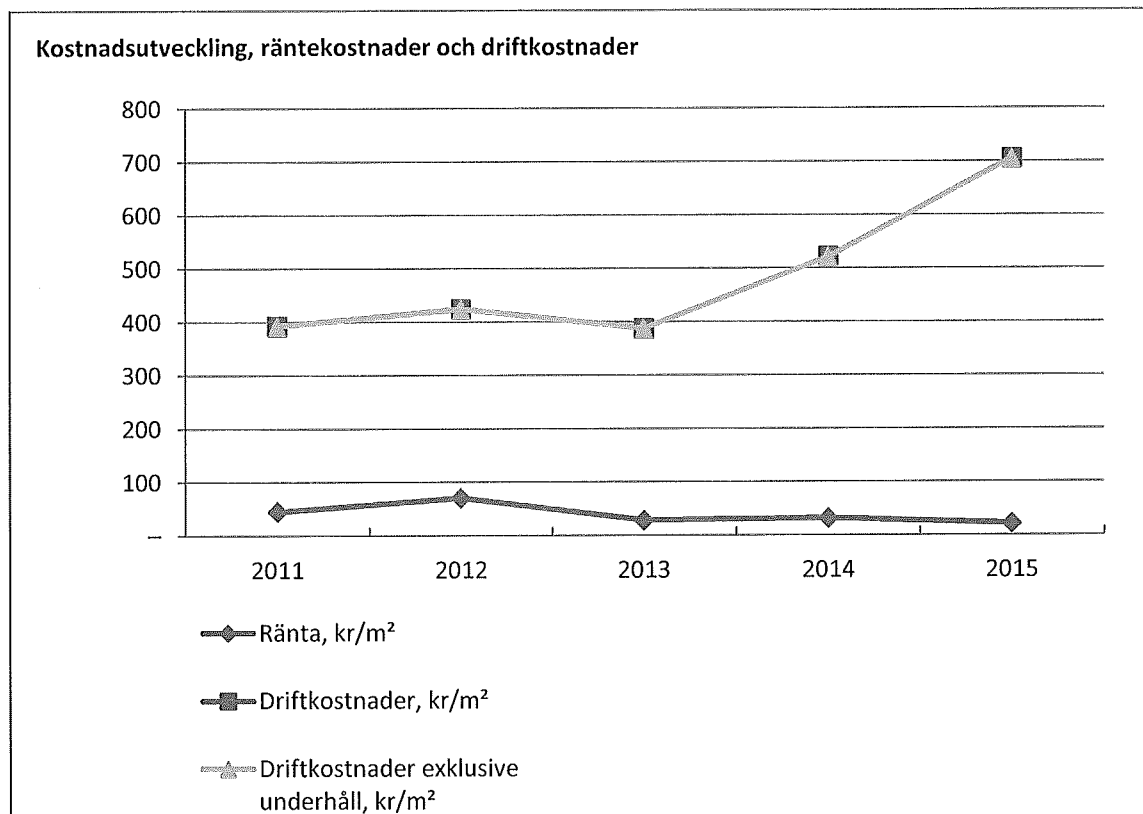
Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 14 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	191	191	191	184	161
Resultat efter finansiella poster	21	- 7	38	14	26
Årets resultat	21	- 7	38	14	26
Balansomslutning	483	485	504	476	473
Soliditet	1%	-4%	-2%	-10%	-13%
Likviditet	266%	226%	249%	177%	181%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	408	408	408	408	408
Bränsletillägg, kr/m²	202	202	202	202	202
Driftkostnader, kr/m²	705	521	387	424	392
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	705	521	387	424	392
Ränta, kr/m²	21	32	28	70	45
Underhållsfond, kr/m²	—	—	—	—	—
Lån, kr/m²	1 015	1 053	1 090	1 128	1 179

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.


Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-28 751
Årets resultat före fondförändring	<u>20 789</u>
Summa underskott	-7 962

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-7 962
----------------------------	--------

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	191 084	191 084
Övriga rörelseintäkter	2	229 235	113 584
Summa rörelseintäkter, m.m.		420 319	304 668
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	- 298 508	- 220 744
Övriga externa kostnader	4	- 83 416	- 62 238
Personalkostnader	5	4 000	- 2 825
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 12 626	- 12 626
Summa rörelsekostnader		- 390 550	- 298 433
Rörelseresultat		29 769	6 235
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	55	206
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 9 035	- 13 367
Summa finansiella poster		- 8 980	- 13 161
Resultat efter finansiella poster		20 789	- 6 926
Årets resultat	14	20 789	- 6 926

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	307 785	320 411
Inventarier, verktyg och installationer	10	–	–
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>307 785</u>	<u>320 411</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>307 785</u>	<u>320 411</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		27	–
Övriga fordringar	11	4 629	4 596
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	8 069	7 385
Summa kortfristiga fordringar		<u>12 725</u>	<u>11 981</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	162 624	153 015
Summa kassa och bank		<u>162 624</u>	<u>153 015</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>175 349</u>	<u>164 996</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>483 134</u>	<u>485 407</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 400	11 400
Summa bundet eget kapital		<u>11 400</u>	<u>11 400</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 28 751	- 21 826
Årets resultat		20 789	- 6 926
Summa fritt eget kapital		<u>- 7 962</u>	<u>- 28 751</u>
Summa eget kapital		<u>3 438</u>	<u>- 17 351</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	413 754	429 666
Summa långfristiga skulder		<u>413 754</u>	<u>429 666</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	15 912	15 912
Leverantörsskulder		10 892	11 728
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	39 139	45 453
Summa kortfristiga skulder		<u>65 943</u>	<u>73 093</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>483 134</u>	<u>485 407</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		667 000	667 000
Summa ställda säkerheter		<u>667 000</u>	<u>667 000</u>
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket, kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter.

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 41 823 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % 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.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

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. 

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Standardförbättringar	Linjär	28	2036

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31 2014-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	161 084	161 084
Hyror, lokaler	30 000	30 000
	<u>191 084</u>	<u>191 084</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	79 769	79 769
Vattenavgifter	19 680	19 680
Kabel-tv-avgifter	13 080	13 080
Övriga rörelseintäkter	- 25	- 25
Inkassointäkter	540	1 080
Försäkringsersättningar	116 191	–
	<u>229 235</u>	<u>113 584</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	109 602	61 026
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	10 216	10 216
Försäkringspremier	3 415	2 853
Kabel- och digital-TV	17 564	17 368
Fastighetsskötsel	3 250	8 064
Snö- och halkbekämpning	9 501	4 688
Förbrukningsmateriel	989	–
Vatten	46 107	19 441
El	10 719	14 727
Uppvärmning	83 914	77 015
Sophantering och återvinning	3 231	5 347
	<u>298 508</u>	<u>220 744</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	54 510	48 796
Juridiska kostnader	1 125	1 575
Arvode, yrkesrevisorer	12 500	11 500
Övriga förvaltningskostnader	14 645	87
Kontorsmateriel	456	–
Bankkostnader	180	280
	<u>83 416</u>	<u>62 238</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	- 4 000	2 150
Summa	<u>- 4 000</u>	<u>2 150</u>
Sociala kostnader	–	675
	<u>- 4 000</u>	<u>2 825</u>

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Standardförbättringar	12 626	12 626
	<u>12 626</u>	<u>12 626</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	122
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	22	50
Övriga ränteintäkter	33	34
	<u>55</u>	<u>206</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	8 855	13 192
Övriga räntekostnader	180	–
Övriga finansiella kostnader	–	175
	<u>9 035</u>	<u>13 367</u>

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	84 420	84 420
Mark	29 780	29 780
Standardförbättringar	546 895	546 895
	<u>661 095</u>	<u>661 095</u>

Summa anskaffningsvärden

661 095 661 095

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	- 84 420	- 84 420
Standardförbättringar	- 256 264	- 243 638
	<u>- 340 684</u>	<u>- 328 058</u>

Årets avskrivning standardförbättringar

- 12 626 - 12 626

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 353 310 - 340 684

Restvärde enligt plan vid årets slut

307 785 320 411

Varav

Mark	29 780	29 780
Standardförbättringar	278 005	290 631

Taxeringsvärden

bostäder

2 852 000 2 852 000

lokaler

166 000 166 000

Totalt taxeringsvärde

3 018 000 3 018 000

varav byggnader

2 094 000 2 094 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner	16 195	16 195
	<u>16 195</u>	<u>16 195</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>16 195</u>	<u>16 195</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	- 16 195	- 16 195
	<u>- 16 195</u>	<u>- 16 195</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 16 195</u>	<u>- 16 195</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 11 Övriga fordringar

Skattefordran	4 436	4 436
Skattekonto	193	160
	<u>4 629</u>	<u>4 596</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	3 584	2 994
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 485	4 391
	<u>8 069</u>	<u>7 385</u>

Not 13 Kassa och bank

Handkassa	7 571	34 928
Bankmedel	23 653	18 235
Förvaltningskonto i Swedbank	131 401	99 853
	<u>162 624</u>	<u>153 015</u>

Not 14 Eget kapital	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	11 400	- 21 826	- 6 926
Disposition enl. årsstämmobeslut		- 6 926	6 926
Årets resultat			20 789
Vid årets slut	11 400	- 28 751	20 789

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 20 789 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 20 789 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	429 666	445 578
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 15 912	- 15 912
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	413 754	429 666

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,18%	2016-10-25	445 578		15 912	429 666
			445 578		15 912	429 666

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	676	676
Upplupna räntekostnader	-	649
Upplupna elkostnader	-	976
Upplupna värmekostnader	11 404	13 466
Upplupna revisionsarvoden	12 000	11 375
Upplupna styrelsearvoden	2 150	6 150
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	12 909	12 161
	39 139	45 453

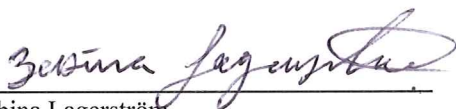
Malmö 2016- 04-27



Ola Stureson
Ordförande



Oliver Gerlach



Sabina Lagerström



Sara Lindblom-Hertz



Derit Djawa Udju

Vår

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-

05-20

Berättelsen avviker från standardutformningen.



Cederblads Revisionsbyrå AB
Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sofielund
Org.nr. 746000-2343

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sofielund för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar


Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför 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. Revisorn 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. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen. 

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sofielund för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Upplysningar av särskild betydelse

Av stadgarnas lydelse, § 38, följer indirekt att styrelsen har utarbetat en underhållsplan och årligen avsätta medel till en underhållsfond. Vi uppmanar föreningen att vidta åtgärder i syfte att följa stadgarnas direktiv i ovan nämnda fall.

Malmö den 20/5 2016

CEDERBLADS REVISIONSBYRÅ AB


Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse 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 av 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 skuldyngd 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.

BRF SOFIELUND

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF SOFIELUND 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