
Årsredovisning

BRF LILJAN
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 746000-2962

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



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga
Kassaflödesanalys	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF LILJAN får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

*Beloppen i årsredovisningen anges i hela
kronor om inte annat anges.*

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Ollonet 2 i Malmö Kommun fdärpå uppförs byggmad med 11 st lägenheter . Byggnaderna är uppförda 1933. Fastighetens adress är är Mäster Henriksgatan 11 i Malmö.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö Kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2016-12-31 med en årlig avgäld på 31 904kr.

Lägenhetsfördelning:

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

Total bostadsarea: 709 m²

Årets taxeringsvärde 6 384 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 6 384 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget bekostas kollektivt av föreningen..

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen Ekonomisk förvaltning
Com Hem AB Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2015-05-31 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Olis Olofsson	Ordförande	Stämman	2016
Mikael Peterson	Ledamot	Stämman	2016
Helena Thunblad	Ledamot	Stämman	2016
Isabel Gonzales Miranda	Ledamot	Stämman	2016
Ola Landqvist	Ledamot	Stämman	2016
Styrelsesuppleanter			
Johanna Jungheim Deltner		Stämman	2016
Revisorer och övriga funktionärer			
Ordinarie revisorer			
Magnus Lindh-Rengifo	Internrevisor	Stämman	2016
Sanna Finnbäck	Revisorsuppleant	Stämman	2016

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-07-01 då den höjdes med 3 %.

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

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 560 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 13 tkr och planerat underhåll för 36 tkr.

Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Relining	2008	
Stambyte	2009	
Takreovering	2013	
Värme:plattpaket	2014	

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Torktumlare	36

Årets resultat är lite lägre än föregående år t.p.g.a underhållkostnader
Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på underhållskostnader.
Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. rörlig ränta

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 89 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 179 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

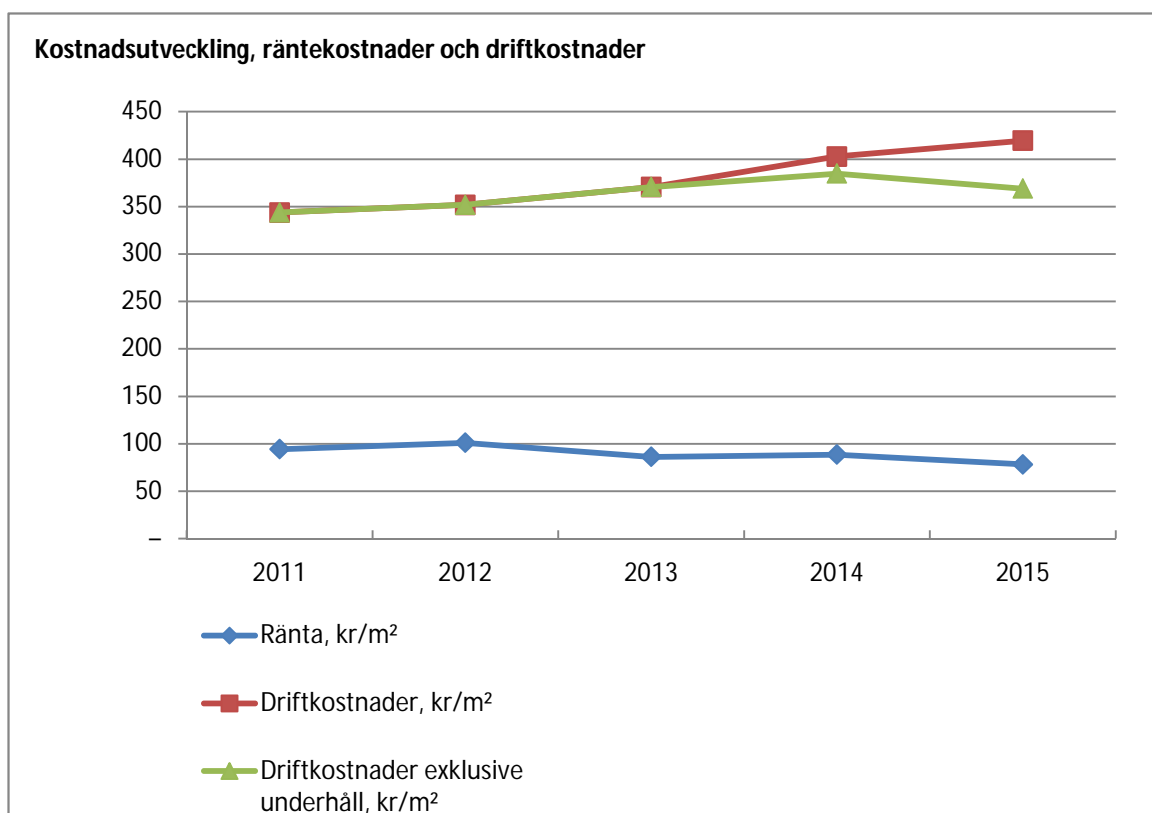
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 15 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1).
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt .

Förlagsinsatser

Här anges den rätt till utdelning som eventuella förlagsinsatser medför och förlagsinsatser som ska återbetalas

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	397	397	386	351	319
Resultat efter finansiella poster	90	96	87	76	54
Resultat före avskrivningar	179	184	175	146	124
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	115	133	112	95	73
Balansomslutning	3 001	2 749	2 667	2 350	2 346
Soliditet	37%	30%	27%	16%	13%
Likviditet	839%	393%	288%	563%	423%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	560	560	544	494	449
Bränsletillägg, kr/m²	189	189	192	192	174
Driftkostnader, kr/m²	420	403	371	352	344
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	369	385	371	352	344
Ränta, kr/m²	78	88	86	101	94
Underhållsfond, kr/m²	400	360	306	216	144
Lån, kr/m²	2 559	2 595	2 637	2 688	2 761

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	-987 414
Upplösning uppskrivningsfond	24 000
Årets resultat före fondförändring	90 493
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-64 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>36 000</u>
Summa underskott	-900 921

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-900 921
----------------------------	----------

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	397 245	397 245
Övriga rörelseintäkter	2	178 179	176 439
Summa rörelseintäkter, m.m.		575 424	573 684
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	- 297 642	- 285 764
Övriga externa kostnader	4	- 43 185	- 41 051
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	- 88 617	- 88 617
Summa rörelsekostnader		- 429 444	- 415 432
Rörelseresultat		145 980	158 252
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	59	297
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	- 55 546	- 62 773
Summa finansiella poster		- 55 487	- 62 477
Resultat efter finansiella poster		90 493	95 776
Årets resultat	13	90 493	95 776

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	<u>2 193 809</u>	<u>2 282 426</u>
		2 193 809	2 282 426
Summa anläggningstillgångar		<u>2 193 809</u>	<u>2 282 426</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	10	4 156	5 406
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	<u>26 956</u>	<u>25 977</u>
		31 112	31 383
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	<u>776 442</u>	<u>434 932</u>
		776 442	434 932
Summa omsättningstillgångar		<u>807 554</u>	<u>466 315</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>3 001 363</u>	<u>2 748 741</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		887 603	687 103
Uppskrivningsfond		840 000	864 000
Fond för yttre underhåll		283 415	255 415
		<u>2 011 018</u>	<u>1 806 518</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 991 414	-1 083 190
Årets resultat		90 493	95 776
		<u>- 900 921</u>	<u>- 987 414</u>
Summa eget kapital		1 110 097	819 104
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	1 794 998	1 811 000
Summa långfristiga skulder		1 794 998	1 811 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	20 668	30 000
Leverantörsskulder		22 688	32 909
Övriga skulder		–	2 706
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	52 912	53 022
Summa kortfristiga skulder		96 268	118 637
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 001 363	2 748 741
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		2 273 000	2 273 000
Summa ställda säkerheter		2 273 000	2 273 000
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 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 värde-minskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Uppskrivning Byggnad	Rak	50	2050
Standardförbättring, tappvattenledning	Rak	40	2049
Standardförbättring, takomläggning	Rak	10	2052
Standardförbättring, relining	Rak	25	2033
Standardförbättring, övrigt	Rak	17	2025

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31 2014-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	397 245	397 245
	<u>397 245</u>	<u>397 245</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	133 996	133 996
Vattenavgifter	21 153	19 230
Kabel-tv-avgifter	9 652	9 652
IT-avgifter	13 200	13 200
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 1	2
Inkassointäkter	180	360
	<u>178 179</u>	<u>176 439</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	13 178	17 100
Underhåll	36 000	12 875
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	13 673	13 387
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2016)	31 967	31 904
Försäkringspremier	5 656	4 725
Kabel- och digital-TV	20 268	20 268
Förbrukningsmateriel	-	13 359
Vatten	28 991	23 141
El	16 918	17 722
Uppvärmning	115 259	111 842
Sophantering och återvinning	15 732	19 440
	<u>297 642</u>	<u>285 764</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	40 855	38 872
Juridiska kostnader	270	450
Övriga förvaltningskostnader	1 700	-
Kontorsmateriel	-	669
Bankkostnader	360	560
Övriga externa kostnader	-	500
	<u>43 185</u>	<u>41 051</u>

Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Uppskrivningar	24 000	24 000
Standardförbättringar	64 617	64 617
	<u>88 617</u>	<u>88 617</u>

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	248
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	23	49
Övriga ränteintäkter	36	–
	<u>59</u>	<u>297</u>

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	55 546	62 605
Övriga räntekostnader	–	168
	<u>55 546</u>	<u>62 773</u>

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	140 000	140 000
Standardförbättringar	1 853 577	1 853 577
Uppskrivningsfonden	1 200 000	1 200 000
	<u>3 193 577</u>	<u>3 193 577</u>
Årets anskaffningar		
Summa anskaffningsvärden	<u>3 193 577</u>	<u>3 193 577</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 140 000	- 140 000
Standardförbättringar	- 435 151	- 370 534
Uppskrivning	- 336 000	- 312 000
	<u>- 911 151</u>	<u>- 822 534</u>
Årets avskrivning uppskrivning	- 24 000	- 24 000
Årets avskrivning standardförbättringar	- 64 617	- 64 617
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 999 768</u>	<u>- 911 151</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>2 193 809</u>	<u>2 282 426</u>
Varav		
Byggnader	840 000	864 000
Standardförbättringar	1 353 809	1 418 426
Taxeringsvärden		
bostäder	<u>6 384 000</u>	<u>6 384 000</u>
Totalt taxeringsvärde	<u>6 384 000</u>	<u>6 384 000</u>
varav byggnader	4 435 000	4 435 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner	98 838	98 838
	<u>98 838</u>	<u>98 838</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	- 98 838	- 98 838
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 98 838</u>	<u>- 98 838</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut		
Varav	-	-

Not 10 Övriga fordringar

Skattefordringar	2 530	2 816
Skattekonto	<u>1 626</u>	<u>2 590</u>
	4 156	5 406

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	5 936	4 958
Förutbetalda kabel-tv-avgift	5 068	5 067
Förutbetalda tomträttsavgäld	<u>15 952</u>	<u>15 952</u>
	26 956	25 977

Not 12 Kassa och bank

Handkassa	1 462	1 462
Bankmedel	216 997	12 208
Förvaltningskonto i Swedbank	<u>557 983</u>	<u>421 262</u>
	776 442	434 932

Not 13 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Uppskrivningsfond	Upplåtelseavgifter	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	864 000	419 500	267 603	255 415	-1 083 190	95 776
Disposition enl. årsstämmobeslut					95 776	- 95 776
Reservering underhållsfonden				64 000	- 64 000	
Ianspråktag. av underhållsfond				- 36 000	36 000	
Nya insats. och upplåtelseavg. Overföring från uppskrivningsfonden	- 24 000	200 500	-		24 000	
Årets resultat						90 493
Vid årets slut	840 000	620 000	267 603	283 415	- 991 414	90 493

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	1 815 666	1 841 000
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 20 668	- 30 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	1 794 998	1 811 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,80%	2019-06-19	635 000		25 334	609 666
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,20%	2016-09-27	1 206 000			1 206 000
			1 841 000		25 334	1 815 666

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 20 668 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	5 275	7 258
Upplupna elkostnader	1 450	1 550
Upplupna vattenavgifter	–	3 624
Upplupna värmekostnader	16 356	19 655
Upplupna kostnader för renhållning	–	2 440
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	29 831	18 495
	52 912	53 022

Malmö 2016-

Olof Olofsson

Mikael Peterson

Helena Thunblad

Isabel Gonzales Miranda

Ola Landqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats

Magnus Lindh-Rengifo
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.

värdepminskning 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.

Värdepminskning 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 LILJAN

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF LILJAN 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