

---

# Årsredovisning

Riksbyggen Brf Flaggan 1  
1/1 2016 - 31/12 2016  
Org nr 769608-9932

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



## **Medlemsvinsten 2016**

Riksbyggen Brf Flaggan 1 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren.

Det här året uppgick beloppet till 500 kronor i återbäring samt 1 012 kronor i utdelning.

---

# Innehållsförteckning

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

*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 Strängnäs kommun.

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

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 172 121 kr.

Föreningen äger fastigheten Flaggan 7 i Strängnäs kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 22 lägenheter uppförda samt ett miljöhus. Byggnaderna är uppförda 2004. Fastighetens adress är Nicandergatan 15, 17 och 19.

### Lägenhetsfördelning:

4 rok
22

### Dessutom tillkommer:

P-platser
27

Total tomtarea:	2 852 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea:	1 839 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	23 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	21 200 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Eskilstuna. 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.

Efter den senaste stämman 2016-03-16 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>
Lennart Wennberg	Ordförande	Stämman	2018
Jonny Bengtsson	Vice ordförande	Stämman	2018
Erik Sörbring	Sekreterare	Stämman	2017
Dick Grönroos	Ledamot	Stämman	2017
Kristian Lundberg	Ledamot	Riksbyggen	
<b>Styrelsesuppleanter</b>			
Inga-Lill Borg		Stämman	2017
Majken Branting		Stämman	2017
Laszlo Von Óvári		Riksbyggen	

### Revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie revisorer

Ulo Nimfeldt	Föreningsvald revisor	Stämman	2017
KPMG AB	Auktoriserad revisionsbolag	Stämman	2017

#### Revisorssuppleanter

Eva Resander		Stämman	2017
/Namn/		Stämman	

#### Valberedning

Gunnar Pedersen	Valberedning	Stämman	
Sven -Olof Carlsson	Valberedning	Stämman	

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

**Föreningen ändrade årsavgiften** senast 2016-07-01 då den sänktes med 2 %.

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

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 735 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 30 tkr och planerat underhåll för 43 tkr.

**Föreningens underhållsplan** uppdaterades senast i februari 2016 och visar på ett underhållsbehov på 241 tkr per år för de närmaste 30 åren. Inga större underhållsåtgärder är planerade under närmaste tiden. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 150 tkr.

**Årets resultat** är lägre än föregående år. Förändringen beror främst på minskade intäkter och ökade driftkostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre kostnader för reparation, underhåll och värme. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. extraamortering på 400 tkr.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 447% till 465%.

I resultatet ingår avskrivningar med 336 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 407 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

## **Övriga händelser**

Nya normalstadgar har antagits.

Postfacken i hus 15 och 17 har justerats i höjdd. I hus 15 har nya postfack monterats.

Bättringsmålning av hissdörrar har utförts.

Parkeringslinjer har bättringsmålats.

Stenbeläggningar vid entréer har korrigerats.

Planteringar utanför miljöboden har delvis bytts ut och kompletterats.

Föreningens trädgårdsmöbler har bättringsmålats och lackerats.

## **Medlemsinformation**

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 34 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 33 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 0).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

<b>Resultat och ställning (tkr)</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning	1 418	1 432	1 431	1 288	1 413
Resultat efter finansiella poster	71	82	- 82	- 6	23
Årets resultat	71	82	- 82	- 6	23
Resultat exklusive avskrivningar	407	418	254	34	60
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	257	268	176	- 42	- 15
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	82	82	42	42	41
Balansomslutning	39 678	40 021	40 572	40 786	40 713
Soliditet	70%	69%	68%	68%	68%
Likviditet	465%	447%	657%	424%	553%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	735	743	743	667	728
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	396	360	347	371	359
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m <sup>2</sup>	372	360	302	324	399
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	110	143	201	256	257
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	327	269	187	190	153
Lån, kr/m <sup>2</sup>	6 308	6 526	6 921	6 934	6 947

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m<sup>2</sup> samt bränsletillägg kr/m<sup>2</sup> har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m<sup>2</sup>, ränta kr/m<sup>2</sup>, underhållsfond kr/m<sup>2</sup> och lån kr/m<sup>2</sup> 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	26 616 000	494 606	509 040	82 204
Disposition enl. årsstämmobeslut			82 204	- 82 204
Reservering underhållsfond		150 000	- 150 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 42 988	42 988	
Årets resultat				70 960
Vid årets slut	26 616 000	601 618	484 231	70 960

# Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	591 243
Årets resultat före fondförändring	70 960
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-150 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>42 988</u>
Summa överskott	555 191

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	555 191
----------------------------	---------

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	1 417 585	1 431 532
Övriga rörelseintäkter	3	–	2 749
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<b>1 417 585</b>	<b>1 434 281</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	- 727 821	- 662 867
Övriga externa kostnader	5	- 48 970	- 68 983
Personalkostnader	6	- 36 530	- 35 892
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	- 335 991	- 335 991
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 149 312</b>	<b>-1 103 733</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>268 273</b>	<b>330 548</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	8	1 012	1 012
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	4 019	14 370
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	- 202 345	- 263 727
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>- 197 314</b>	<b>- 248 345</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>70 960</b>	<b>82 204</b>
<b>Årets resultat</b>	11	<b>70 960</b>	<b>82 204</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	12	38 251 036	38 587 027
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>38 251 036</b>	<b>38 587 027</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	11 000	11 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 000</b>	<b>11 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>38 262 036</b>	<b>38 598 027</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	14	50	50
Övriga fordringar		3	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	26 453	50 831
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>26 506</b>	<b>50 881</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	16	1 389 472	1 372 278
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 389 472</b>	<b>1 372 278</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 415 978</b>	<b>1 423 159</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>39 678 014</b>	<b>40 021 186</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		26 616 000	26 616 000
Underhållsfond		601 618	494 606
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>27 217 618</b>	<b>27 110 606</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		484 231	509 040
Årets resultat		70 960	82 204
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>555 191</b>	<b>591 243</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>27 772 809</b>	<b>27 701 849</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	11 600 894	12 000 894
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 600 894</b>	<b>12 000 894</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörskulder	18	40 334	62 639
Skatteskulder	19	55 242	40 839
Övriga skulder	20	–	18 429
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	208 735	196 536
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>304 311</b>	<b>318 443</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>39 678 014</b>	<b>40 021 186</b>

---

# 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	110

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

## Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	1 352 075	1 365 732
Hyror, lokaler	2 000	2 000
Hyror, p-platser	68 400	68 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	- 83	-
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 4 807	- 4 600
	<u>1 417 585</u>	<u>1 431 532</u>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

Inkassointäkter	-	180
Övriga rörelseintäkter	-	2 569
	-	<u>2 749</u>

## Not 4 Driftkostnader

Reparationer	29 896	24 017
Underhåll	42 988	-
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	27 896	27 335
Försäkringspremier	23 777	22 854
Kabel- och digital-TV	65 347	65 332
Fastighetsskötsel	118 800	120 000
Trädgårdsskötsel	-	6 821
Återbäring från Riksbyggen	- 500	- 400
Obligatoriska besiktningar	46 943	47 374
Snö- och halkbekämpning	31 098	25 540
Förbrukningsmateriel	6 527	8 936
Vatten	71 952	67 975
El	31 327	33 735
Uppvärmning	207 587	187 882
Sophantering och återvinning	24 182	25 466
	<u>727 821</u>	<u>662 867</u>

## Not 5 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	30 185	29 036
Juridiska kostnader	-	225
Arvode, yrkesrevisorer	7 115	7 350
Möteskostnader	2 733	3 760
Övriga förvaltningskostnader	900	1 800
Kontorsmateriel	1 880	5 563
Telefon och porto	4 117	5 189
Medlems- och föreningsavgifter	1 540	1 540
Köpta tjänster	-	12 900
Bankkostnader	500	1 620
	<u>48 970</u>	<u>68 983</u>

**Not 6 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	18 029	24 155
Sammanträdesarvoden	9 971	7 600
Arvode till valberedningen	1 000	–
Föreningsvald revisor	1 000	–
Summa	30 000	31 755
Sociala kostnader	6 530	4 137
	36 530	35 892

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

Byggnader	335 991	335 991
	335 991	335 991

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 012	1 012
	1 012	1 012

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	1 589	–
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	188	14 346
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	–	24
Övriga ränteintäkter	2 242	–
	4 019	14 370

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader för fastighetslån	202 207	263 538
Övriga räntekostnader	138	189
	202 345	263 727

**Not 11 Årets resultat**

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 70 960 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 -36 053 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.

2016-12-31      2015-12-31

**Not 12 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	37 237 000	37 237 000
Mark	2 300 000	2 300 000
	<u>39 537 000</u>	<u>39 537 000</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>39 537 000</u>	<u>39 537 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 949 973	- 613 982
	<u>- 949 973</u>	<u>- 613 982</u>
Årets avskrivning byggnader	- 335 991	- 335 991
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-1 285 964</u>	<u>- 949 973</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>38 251 036</u>	<u>38 587 027</u>
Varav		
Byggnader	35 951 036	36 287 027
Mark	2 300 000	2 300 000
Taxeringsvärden		
bostäder	23 200 000	21 200 000
Totalt taxeringsvärde	<u>23 200 000</u>	<u>21 200 000</u>
varav byggnader	19 200 000	17 800 000

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

22 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	11 000	11 000
	<u>11 000</u>	<u>11 000</u>

**Not 14 Kund-, avgifts- och hyresfordringar**

Avgifts- och hyresfordringar	50	50
	<u>50</u>	<u>50</u>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda försäkringspremier	26 453	23 777
Förutbetald kabel-tv-avgift	-	16 333
Övriga förutbetalda arvoden*	-	10 721
	<u>26 453</u>	<u>50 831</u>

\*Förutbetalda arvoden avser av Riksbyggen felaktigt utbetalda arvoden under 2015

**Not 16 Kassa och bank**

Handkassa	267	267
Bankmedel	-	697 774
Bankmedel	1 052 242	-
Förvaltningskonto i Swedbank	336 963	674 237
	<u>1 389 472</u>	<u>1 372 278</u>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån	11 600 894	12 000 894
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	11 600 894	12 000 894

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,48%	2020-03-30	4 572 700			4 572 700
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,89%	2017-06-30	4 500 000			4 500 000
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	2,00%	2017-03-01	2 928 194		400 000	2 528 194
			<b>12 000 894</b>		<b>400 000</b>	<b>11 600 894</b>

**Not 18 Leverantörsskulder**

Reskontraförda leverantörsskulder	40 334	62 639
	40 334	62 639

**Not 19 Skatteskulder**

Skatteskulder	27 346	13 493
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	27 896	27 346
	55 242	40 839

**Not 20 Övriga skulder**

Skuld sociala avgifter och skatter	–	18 609
Avräkning hyror och avgifter	–	- 180
	–	18 429

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna sociala avgifter	4 056	–
Upplupna räntekostnader	36 648	36 857
Upplupna elkostnader	–	3 185
Upplupna vattenavgifter	6 026	5 906
Upplupna värmekostnader	24 555	22 303
Upplupna kostnader för renhållning	–	2 163
Upplupna revisionsarvoden	8 340	7 350
Upplupna styrelsearvoden	20 753	–
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	2 230
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	108 357	116 542
	208 735	196 536

**Ställda säkerheter***Ställda säkerheter*

Fastighetsinteckning	12 961 000	12 961 000
Summa ställda panter	12 961 000	12 961 000



Strängnäs 2017-

---

Lennart Wennberg

---

Jonny Bengtsson

---

Erik Sörbring

---

Dick Grönroos

---

Kristian Lundberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-

---

Nils-Olof Abrahamsson  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB

---

Ulo Nimfeldt  
Föreningsvald 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**

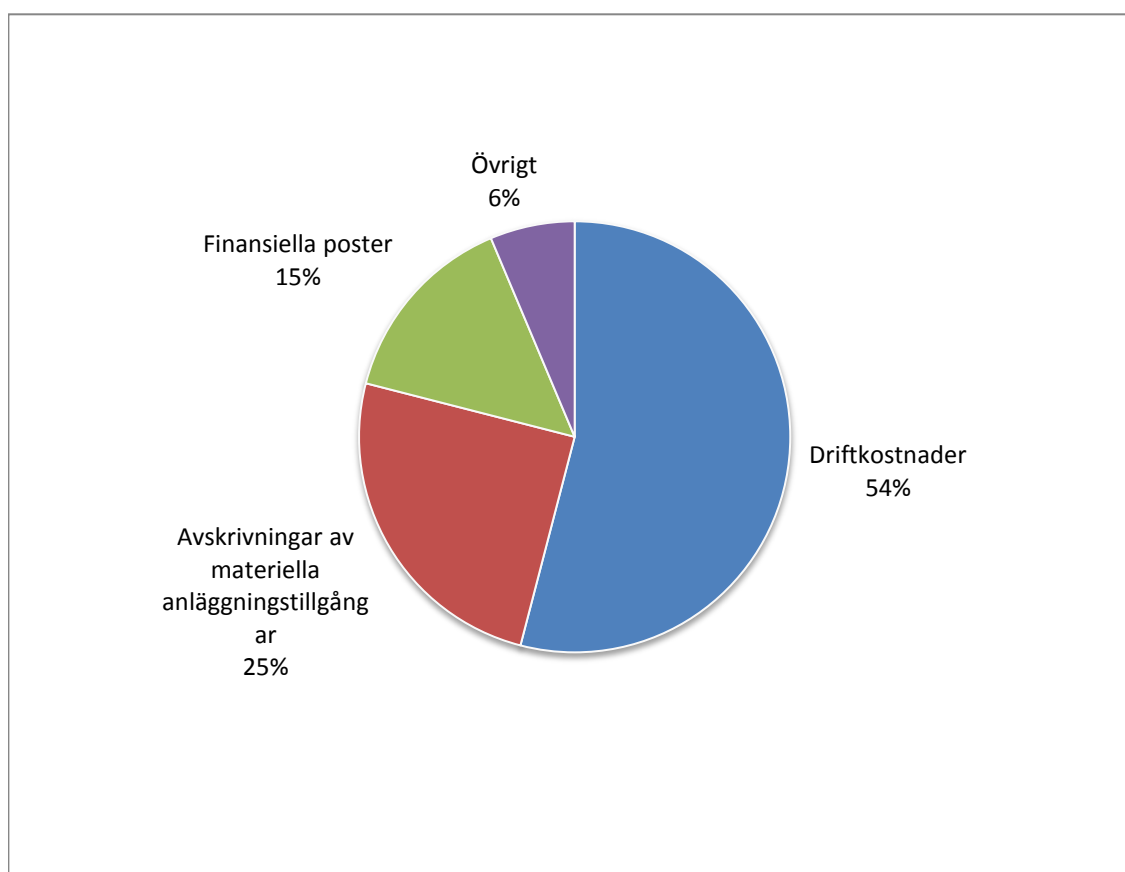
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

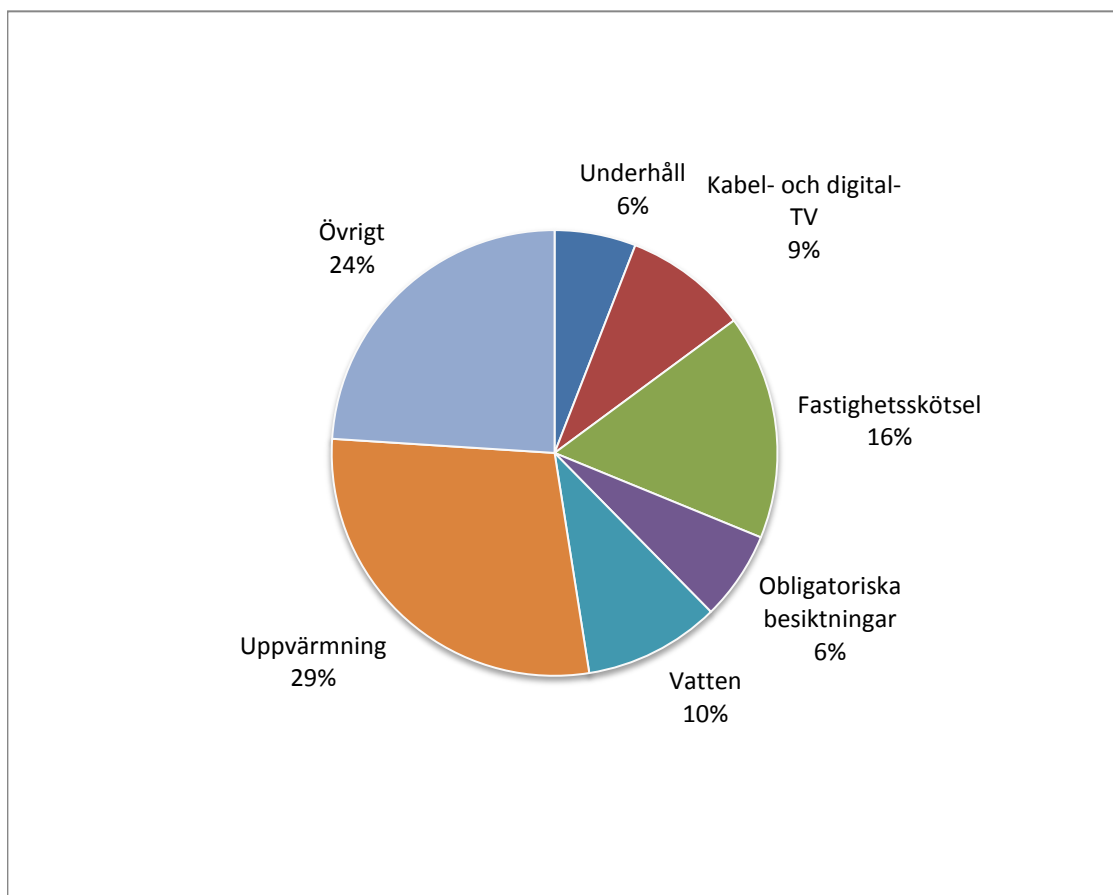
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

# Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	727 821	662 867
Övriga externa kostnader	48 970	68 983
Personalkostnader	36 530	35 892
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	335 991	335 991
Finansiella poster	197 314	248 345
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 346 625</b>	<b>1 352 077</b>



<b>Driftkostnadsfördelning</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Reparationer	29 896	24 017
Underhåll	42 988	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	27 896	27 335
Försäkringspremier	23 777	22 854
Kabel- och digital-TV	65 347	65 332
Fastighetsskötsel	118 800	120 000
Trädgårdsskötsel	0	6 821
Återbäring från Riksbyggen	- 500	- 400
Obligatoriska besiktningar	46 943	47 374
Snö- och halkbekämpning	31 098	25 540
Förbrukningsmateriel	6 527	8 936
Vatten	71 952	67 975
El	31 327	33 735
Uppvärmning	207 587	187 882
Sophantering och återvinning	24 182	25 466
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>727 821</b>	<b>662 867</b>



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2016	2015
<b>BOA (kvm):</b>	1839	1839
	<b>Kr / kvm</b>	<b>Kr / kvm</b>
Reparationer	16	13
Underhåll	23	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	15	15
Försäkringspremier	13	12
Kabel- och digital-TV	36	36
Fastighetsskötsel	65	65
Trädgårdsskötsel	0	4
Återbäring från Riksbyggen	0	0
Obligatoriska besiktningar	26	26
Snö- och halkbekämpning	17	14
Förbrukningsmateriel	4	5
Vatten	39	37
El	17	18
Uppvärmning	113	102
Sophantering och återvinning	13	14
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>396</b>	<b>360</b>

# Riksbyggen Brf FLAGGAN 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen Brf Flaggan 1 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)