

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Bagaren 1
Org nr: 769614-4356



BRF Bagaren 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Bagaren 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 både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

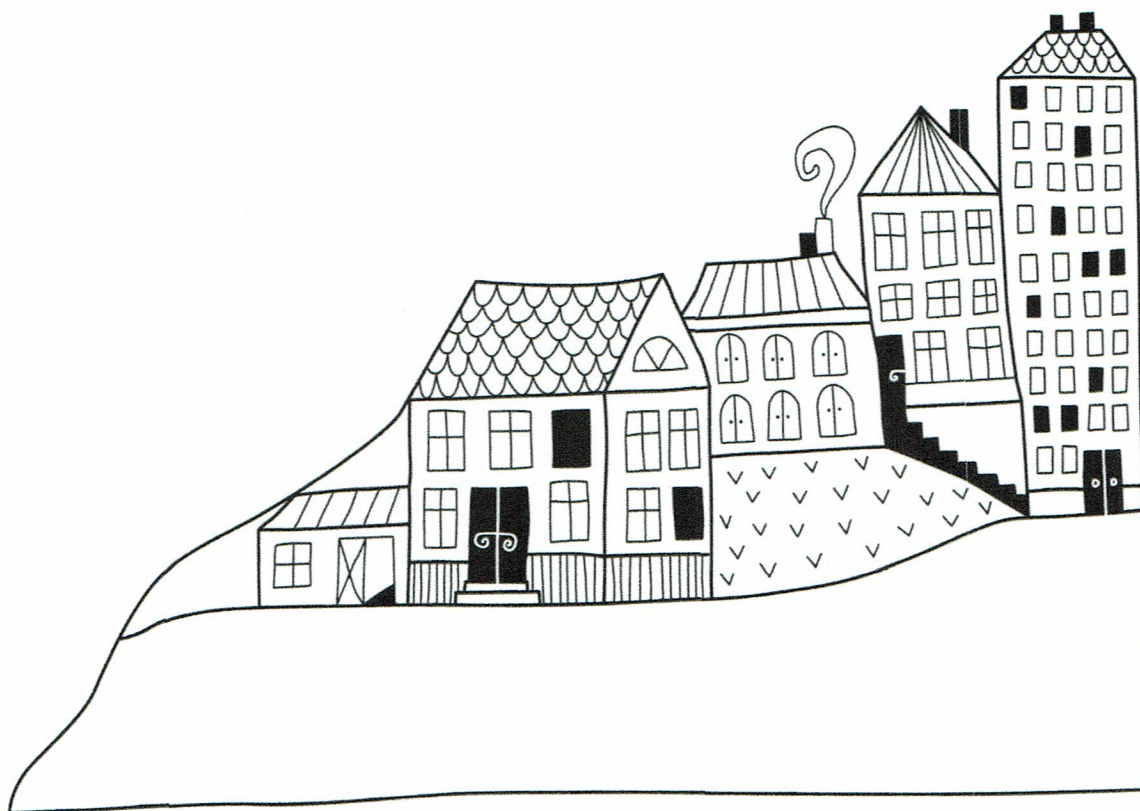
FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Bagaren 1 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 registrerades den 12 maj 2006. Föreningen bildades för att förvärva fastigheten Bagaren 1 i Umeå och ombilda de 8 lägenheter till bostadsrätter. 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 2006-05-12. Nuvarande stadgar registrerades 2015-12-28.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst på grund av högre underhållskostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 108 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -319 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bagaren 1 i Umeå kommun. På fastigheten finns två byggnader med 8 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförda 1930. Fastighetens adress är Skolgatan 25 A-B i Umeå.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Protector Försäkring Sverige.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
2	1	3	1	1	8

Dessutom tillkommer:

P-platser
6

Total bostadsarea 424 m²

Årets taxeringsvärde 8 654 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 8 654 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 49 tkr och planerat underhåll för 406 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Årets avsättning till underhållsfonden har skett med 86 540 kronor enligt föreningens stadgar.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)	Belopp
Bostäder	136 tkr
Gemensamma utrymmen	56 tkr
Huskropp utvändigt	214 tkr

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

Styrelse	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ordinarie ledamöter		
Ulf Sahlén	Ordförande	2019
Inga-Lena Jonasson	Ledamot	2020
Richard Sahlén	Ledamot	2019
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hanna Ramström	Suppleant	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ajit Bakshi	Förtroendevald revisor 2019

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.

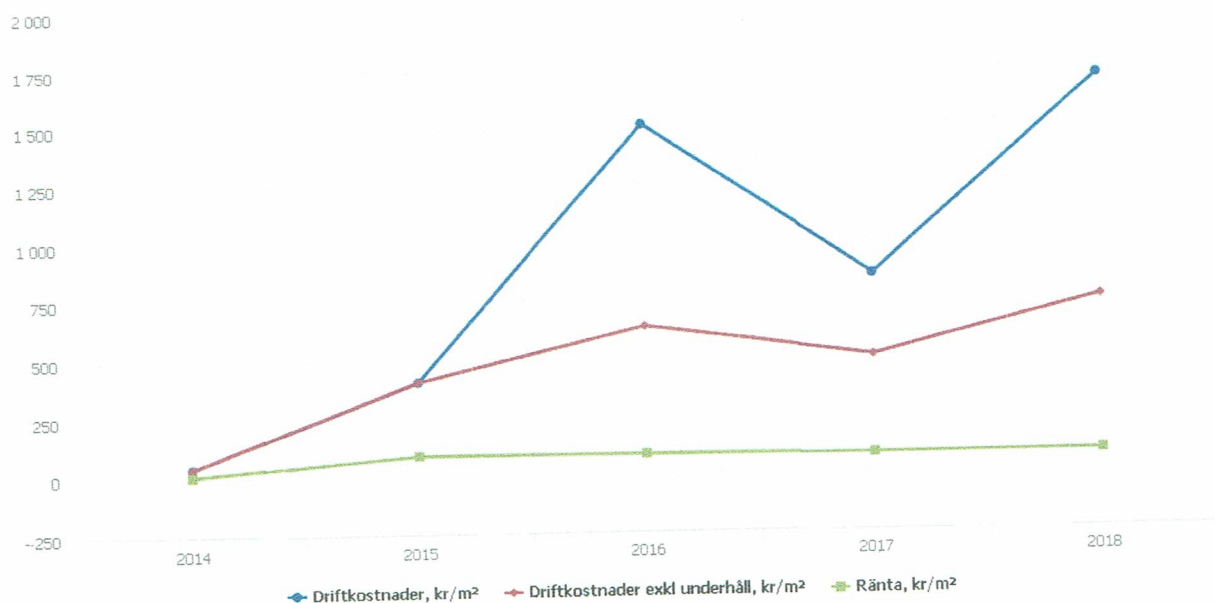
Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 8 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 9 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2016-07-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2019-01-01.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	489	487	472	463	19
Resultat efter finansiella poster	-426	-54	-205	87	50
Resultat exklusive avskrivningar	-319	52	-99	190	58
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-405	-103	-254	120	52
Balansomslutning	9 192	9 638	9 771	9 963	14 829
Soliditet %	78	79	78	79	52
Likviditet %	400	831	644	1 265	119
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	1 113	1 106	1 070	1 049	44
Driftkostnader, kr/m ²	1 698	846	1 499	405	38
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	740	498	629	405	38
Ränta, kr/m ²	75	76	80	86	7
Underhållsfond, kr/m ²	0	18	0	180	15
Lån, kr/m ²	4 612	4 703	4 804	4 904	5 005

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	7 700 000	7 584	-76 330	-53 997
Disposition enl. årsstämmobeslut			-53 997	53 997
Reservering underhållsfond		86 540	-86 540	
Ianspråktagande av underhållsfond		-94 124	94 124	
Årets resultat				-426 255
Vid årets slut	7 700 000	0	-122 743	-426 255

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-130 327
Årets resultat	-426 255
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-86 540
Årets ianspråktagande av underhållsfond	94 124
Summa	-548 998

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning

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

- 548 998

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	488 727	486 878
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 816	815
Summa rörelseintäkter		491 543	487 694
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-720 119	-358 731
Övriga externa kostnader	Not 5	-58 990	-41 119
Personalkostnader		0	-2 500
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-107 595	-106 157
Summa rörelsekostnader		-886 703	-508 507
Rörelseresultat		-395 161	-20 814
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	539	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-31 633	-33 183
Summa finansiella poster		-31 094	-33 183
Resultat efter finansiella poster		-426 255	-53 997
Årets resultat		-426 255	-53 997

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	8 680 571	8 730 665
Summa materiella anläggningstillgångar		8 680 571	8 730 665
Summa anläggningstillgångar		8 680 571	8 730 665
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 10	10 674	10 218
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	22 214	17 772
Summa kortfristiga fordringar		32 888	27 990
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	478 160	879 783
Summa kassa och bank		478 160	879 783
Summa omsättningstillgångar		511 048	907 773
Summa tillgångar		9 191 618	9 638 438

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	7 700 000	7 700 000	
Fond för yttre underhåll	0	7 584	
Summa bundet eget kapital	7 700 000	7 707 584	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-122 743	-76 330	
Årets resultat	-426 255	-53 997	
Summa fritt eget kapital	-548 998	-130 327	
Summa eget kapital	7 151 002	7 577 257	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	1 912 920	1 951 893
Summa långfristiga skulder		1 912 920	1 951 893
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	42 516	42 516
Leverantörsskulder		14 885	16 261
Skatteskulder		21 216	20 664
Övriga skulder		0	180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	49 079	29 667
Summa kortfristiga skulder		127 696	109 288
Summa eget kapital och skulder		9 191 618	9 638 438

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	120
Tillkommande utgifter	Linjär	40

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	471 864	468 778
Hyror, p-platser	19 201	19 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 338	-1 100
Summa nettoomsättning	488 727	486 878

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar	2 276	0
Fakturerade kostnader	540	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	1
Övriga rörelseintäkter	0	815
Summa övriga rörelseintäkter	2 816	815

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-406 368	-147 416
Reparationer	-48 679	-4 545
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-10 696	-10 520
Försäkringspremier	-18 709	-23 393
Obligatoriska besiktningar	-1 928	0
Snö- och halkbekämpning	-24 425	0
Förbrukningsinventarier	-7 241	-21 394
Fordons- och maskinkostnader	-56 380	-11 560
Vatten	-24 598	-14 696
Fastighetsel	-23 027	-23 478
Uppvärmning	-85 293	-88 727
Sophantering och återvinning	-12 774	-13 002
Summa driftkostnader	-720 119	-358 731

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-41 856	-40 000
Övriga förvaltningskostnader	-363	0
Kreditupplysningar	-675	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 096	0
Kontorsmateriel	-2 366	-93
Medlems- och föreningsavgifter	-4 876	-3 831
Övriga externa kostnader	-4 758	2 805
Summa övriga externa kostnader	-58 990	-41 119

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-103 335	-103 335
Avskrivningar tillkommande utgifter	-4 260	-2 823
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-107 595	-106 157

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	539	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	539	0

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-31 583	-32 279
Räntekostnader till kreditinstitut	-50	-904
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-31 633	-33 183

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	7 242 035	7 242 035
Mark	1 700 000	1 700 000
Tillkommande utgifter	112 900	112 900
	9 054 935	9 054 935
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	57 500	0
	57 500	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	9 112 435	9 054 935
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-318 625	-215 290
Tillkommande utgifter	-5 646	-2 823
	- 324 271	- 218 113
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-103 335	-103 335
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-4 260	-2 823
	- 107 595	- 106 158
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 431 866	- 324 271
Restvärde enligt plan vid årets slut	8 680 570	8 730 665
Varav		
Byggnader	6 820 075	6 923 410
Mark	1 700 000	1 700 000
Tillkommande utgifter	160 495	107 255
Taxeringsvärden		
Bostäder	8 654 000	8 654 000
Totalt taxeringsvärde	8 654 000	8 654 000
<i>varav byggnader</i>	<i>5 800 000</i>	<i>5 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>2 854 000</i>	<i>2 854 000</i>

Not 10 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	10 674	10 218
Summa övriga fordringar	10 674	10 218

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	11 401	7 308
Förutbetalt förvaltningsarvode	10 813	10 464
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 214	17 772

Not 12 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	401 463	687 713
Transaktionskonto	76 697	192 070
Summa kassa och bank	478 160	879 783

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	1 955 436	1 994 409
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-42 516	-42 516
Långfristig skuld vid årets slut	1 912 920	1 951 893

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,59%	2022-12-01	1 994 409,00	0,00	38 973,00	1 955 436,00
Summa			1 994 409,00	0,00	38 973,00	1 955 436,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 42 516 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 170 064 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 1 742 856 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	2 505	0
Upplupna värmekostnader	11 275	11 054
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	35 299	18 613
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	49 079	29 667

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	3 500 000	3 500 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

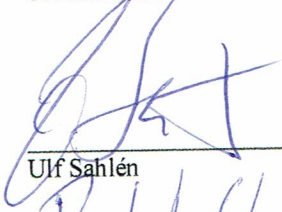
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Umeå 26/3-19

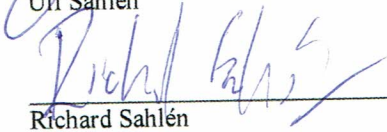
Ort och datum



Ulf Sahlén

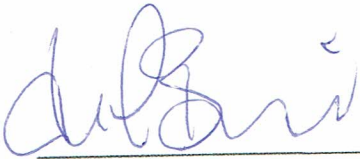


Inga-Lena Jonasson



Richard Sahlén

Min revisionsberättelse har lämnats



Ajit Bakshi
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för bostadsrättsföreningen Bagaren 1, org. nr 769614-4356, för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

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 de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vi har planerat och utfört 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat styrelsens förvaltning för Bagaren 1, org. nr 769614-4356 för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Umeå 2019-03-26


Ajit Bakshi
Föreningens revisor

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 skuldyngd 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 planenliga 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.