

Årsredovisning

BRF BÄCKGÄRDET I
UMEÅ

1/1 2016 - 31/12 2016

Org nr 769628-1018

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





DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Tisdag den 2 maj 2016 kl 18:00
IFK Umeås lokal, Hyggesvägen 19

- 1) Öppnande
- 2) Godkännande av dagordningen
- 3) Val av stämмоordförande
- 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisorernas berättelse
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- 16) Val av valberedning
- 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärenden
- 18) Avslutande



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Handwritten signature

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 Umeå kommun.

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

Föreningen äger fastigheten Västra Bäckgärdet 56 i Umeå kommun. På fastigheten finns en byggnad med 28 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2016. Fastighetens adress är Östra Kyrkogatan 64 och 66 i Umeå.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
4	12	10	2

Total bostadsarea: 1 888 m²

Årets taxeringsvärde 2 697 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 0 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

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



Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av
Sofia Ekström	Ordförande	Stämman
Mats Lindberg	Ledamot	Stämman
Niklas Linrin	Ledamot	Stämman
Styrelsesuppleanter		
Gunnar Ekström		Stämman
Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer		
Patric Birgersson	Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB	Stämman
Revisorssuppleanter		
Ulrika Bengtsson		Stämman
Valberedning		
Anna-Stina Wallgren	Valberedning	Styrelsen
Annalisa Rådeström	Valberedning	Styrelsen
Seth Greve	Valberedning	Styrelsen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 26 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

I resultatet ingår avskrivningar med 387 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 197 tkr.

Avskrivningar är en bokföringsmässig åtgärd som är utformad för att återspegla byggnaders värdeminskning över tid istället för att kostnaden ska belasta resultatet vid ett enskilt tillfälle. Avskrivningarna kommer alltså inte att påverka kassaflödet och exkluderar man avskrivningen går föreningen med vinst under innevarande år.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 0 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 48 personer.

Årsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2016
Nettoomsättning*	734
Resultat efter finansiella poster	- 189
Resultat exklusive avskrivningar	197
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	132
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	34
Balansomslutning	83 076
Soliditet	77%
Likviditet	103%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	262
Driftkostnader, kr/m ²	189
Ränta, kr/m ²	80
Underhållsfond, kr/m ²	34
Lån, kr/m ²	9 656

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	—	—	—	—	—
Reservering underhållsfond			65 000	- 65 000	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	1 832 962	62 092 000			
Årets resultat					- 189 381
Vid årets slut	1 832 962	62 092 000	65 000	- 65 000	- 189 381

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	0
Årets resultat före fondförändring	-189 381
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-65 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa underskott	-254 381

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning -254 381

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
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	734 417	–
Övriga rörelseintäkter	3	43 837	–
Summa rörelseintäkter, m.m.		<u>778 254</u>	–
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	- 356 580	–
Övriga externa kostnader	5	- 72 894	–
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 386 850	–
Summa rörelsekostnader		<u>- 816 324</u>	–
Rörelseresultat		- 38 070	–
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	11	–
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 151 322	–
Summa finansiella poster		<u>- 151 311</u>	–
Resultat efter finansiella poster		- 189 381	–
Årets resultat		<u>- 189 381</u>	–

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	81 838 112	–
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>81 838 112</u>	–
Summa anläggningstillgångar		<u>81 838 112</u>	–
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	10	39 996	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	29 841	–
Summa kortfristiga fordringar		<u>69 837</u>	–
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	1 167 926	–
Summa kassa och bank		<u>1 167 926</u>	–
Summa omsättningstillgångar		<u>1 237 763</u>	–
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>83 075 875</u>	–

Handwritten signature

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		63 924 962	-
Underhållsfond		65 000	-
Summa bundet eget kapital		63 989 962	-
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 65 000	-
Årets resultat		- 189 381	-
Summa fritt eget kapital		- 254 381	-
Summa eget kapital		63 735 581	-
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	18 139 875	-
Summa långfristiga skulder		18 139 875	-
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	91 500	-
Leverantörsskulder	14	83 592	-
Övriga skulder	15	888 820	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	136 508	-
Summa kortfristiga skulder		1 200 420	-
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 075 875	-



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	120

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	495 456	–
Hyror, lokaler	31 900	–
Hyror, garage	164 775	–
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	- 8 060	–
Elavgifter	50 347	–
	<u>734 417</u>	–

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Kabel-tv-avgifter	43 680	–
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 23	–
Inkassointäkter	180	–
	<u>43 837</u>	–

Handwritten signature

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	26 019	–
Försäkringspremier	16 059	–
Kabel- och digital-TV	45 888	–
Bevakningskostnader	6 597	–
Snö- och halkbekämpning	19 106	–
Vatten	56 295	–
El	103 518	–
Uppvärmning	67 836	–
Sophantering och återvinning	15 262	–
	<u>356 580</u>	–

Not 5 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	71 454	–
Juridiska kostnader	225	–
Kontorsmateriel	750	–
Bankkostnader	465	–
	<u>72 894</u>	–

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	386 850	–
	<u>386 850</u>	–

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	11	–
	<u>11</u>	–

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	151 322	–
	<u>151 322</u>	–

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till - 189 381 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 -254 382 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 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	–	–
Mark	–	–
	–	–
Årets anskaffningar		
Byggnader	61 895 976	–
Mark	20 328 986	–
	82 224 962	–
Summa anskaffningsvärden		
	82 224 962	–
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
	–	–
Årets avskrivning byggnader		
	- 386 850	–
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	- 386 850	–
Restvärde enligt plan vid årets slut		
	81 838 112	–
Varav		
Byggnader	61 509 126	–
Mark	20 328 986	–
Taxeringsvärden		
bostäder	2 697 000	–
Totalt taxeringsvärde	2 697 000	–
varav byggnader	2 025 000	–

Not 10 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	39 996	–
	39 996	–

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalt förvaltningsarvode	26 594	–
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 522	–
Övriga periodiserade kostnader	1 725	–
	29 841	–

Not 12 Kassa och bank

Förvaltningskonto i Swedbank	1 167 926	–
	<u>1 167 926</u>	–

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	18 231 375	–
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	<u>- 91 500</u>	–
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	18 139 875	–

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB BOLÅN AB	0,62%	2018-04-28		6 100 000	22 875	6 077 125
SEB BOLÅN AB	0,86%	2018-04-28		6 100 000	22 875	6 077 125
SEB BOLÅN AB	1,99%	2021-04-28		6 100 000	22 875	6 077 125
				18 300 000	68 625	18 231 375

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 91 500 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 366 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 17 773 875 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 14 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	83 592	–
	<u>83 592</u>	–

Not 15 Övriga skulder

Skuld för moms	9 925	–
Avräkningsskulder mot Västra Bäckgården Fast AB	864 474	–
Avräkning lån	1 872	–
Övriga kortfristiga låneskulder	<u>12 549</u>	–
	888 820	–

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna elkostnader	15 839	–
Upplupna värmekostnader	18 531	–
Upplupna kostnader för bredbandsuppkopplingar	4 105	–
Övriga upplupna kostnader	7 361	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	<u>90 672</u>	–
	136 508	–

2016-12-31 2015-12-31

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

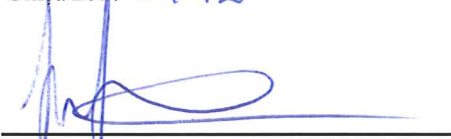
Fastighetsinteckning

18 300 000 -

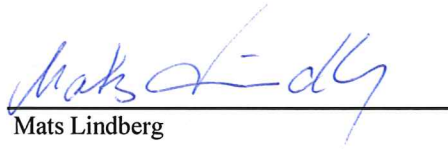
Summa ställda panter

18 300 000 -

Umeå 2017-04-12



Sofia Ekström



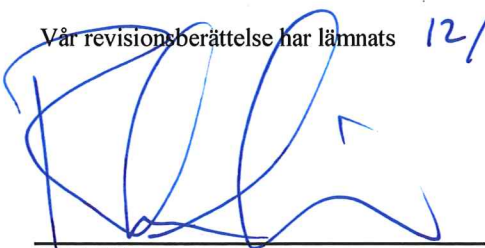
Mats Lindberg



Niklas Linrin

Vår revisionsberättelse har lämnats

12/4 2017



Patric Birgersson

Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Bäckgården i Umeå, org. nr 769628-1018

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Bäckgården i Umeå för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av BRF Bäckgården i Umeå för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggande sätt.

Revisorers ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den 12 april 2017

Patric Birgersson
Auktoriserad 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.

vårdeminskning 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.

Vårdeminskning 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 BÄCKGÄRDET I UMEÅ

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF BÄCKGÄRDET I UMEÅ 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