
Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Friden
Org nr: 746000-2012



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Friden får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1936-04-30. Nuvarande stadgar registrerades 2017-10-19.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 495 894 kr.

Drifkostnaderna i föreningen ligger ganska lika jämfört med föregående år, föreningen har inga lån.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 461 % till 448 %

I resultatet ingår avskrivningar med 87 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 214 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna fastigheten Friden 4 i Malmö kommun. På fastigheten finns en byggnad med 28 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 1936. Fastighetens adress är Nobelvägen 93 i Malmö.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	Summa
13	7	8	28

Total tomtarea: 763 m²

Total bostadsarea: 1 493 m²

Årets taxeringsvärde 12 270 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 12 270 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har följande avtal

Avtal	Leverantör
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Gemensam låneupphandling
Ownit	Bredband
Canal Digital	Kabel-TV
Bengtibus Fastighetsservice	Städ/Fastighetsservice

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 26 tkr och underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningen har ingen underhållsplan.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte av fönster	1980-talet
Omläggning av tak	1980-talet
Byte av kall- och varmvattenstammar	1998
Inrett torkrum samt vakt.rum	2000
Utbyte av el	2002
Ommålning trapphus	2002
Bredbandsinstallation	2006
Takreovering	2006
Nytt styrelserum	2007
Byte av radiatorvent, cirk.pump	2013
installation brandlarm	2014

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Poya Miradora	Ordförande	stämman	2018
Jonas Wallon	Vice ordförande	Stämman	2018
Anna-Maria Barwe	Sekreterare	Stämman	2018
Urban Henriksson	Ledamot	Stämman	2018

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Niklas Karlsson	Stämman	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Daniel Elvén	Föreningsrevisor	Stämman

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 33.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10.

Årets avgående medlemmar uppgår till 7.

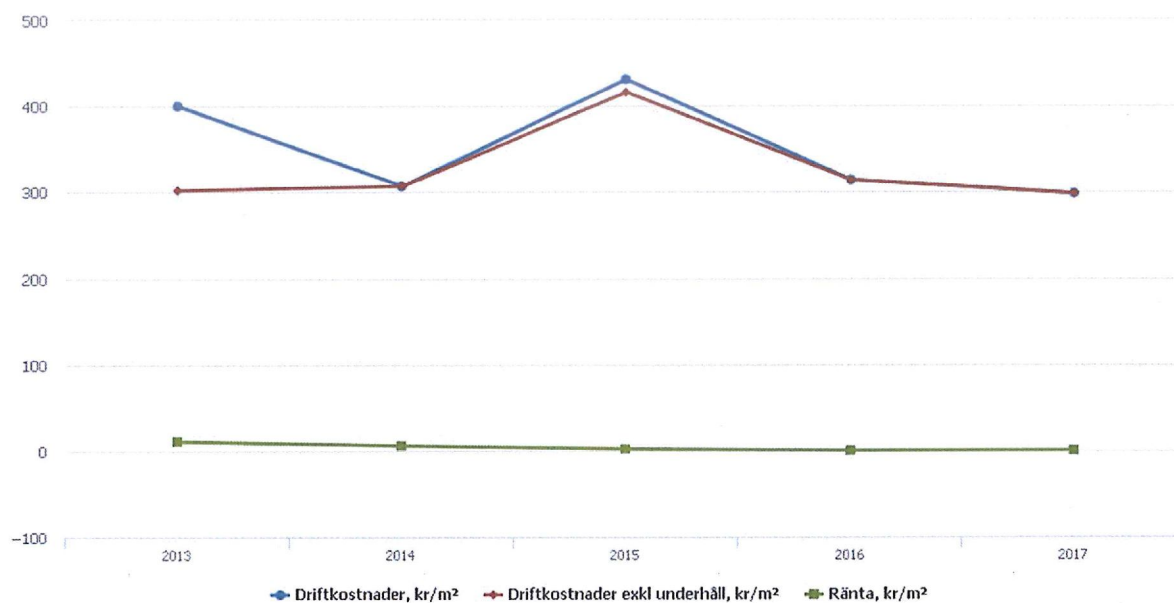
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 36.

Föreningens årsavgift ändrades 2012-01-01 då den höjdes med 2 %.

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

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 414 kr/m²/år.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	796	796	796	796	796
Resultat efter finansiella poster	127	116	-68	118	-33
Årets resultat	127	116	-68	118	-33
Resultat exklusive avskrivningar	214	202	19	204	46
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	164	152	-31	154	-4
Avsättning till underhållsfond kr/m²	33	33	33	33	33
Balansomslutning	1 697	1 509	1 505	1 672	1 610
Kassaflöde, indirekt metod	275	89	-83	114	-81
Soliditet %	86	88	81	77	72
Likviditet %	448	461	249	278	411
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	414	414	414	414	414
Bränsletillägg, kr/m²	107	107	107	107	107
Driftkostnader, kr/m²	298	314	431	307	400
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	298	314	416	307	302
Ränta, kr/m²	0	0	2	6	11
Underhållsfond, kr/m²	309	276	242	224	190
Lån, kr/m²	0	4	71	138	188

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	Fritt		Balanserat resultat	Årets resultat
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond		
Belopp vid årets början	286 028	411 369	517 785	115 605
Disposition enl. årsstämmobeslut			115 605	-115 605
Reservering underhållsfond		50 000	-50 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				127 030
Vid årets slut	286 028	461 369	583 390	127 030

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	633 390
Årets resultat	127 030
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-50 000
Summa	710 420

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **710 420**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	795 704	795 699
Övriga rörelseintäkter	Not 3	86 828	62 289
Summa rörelseintäkter		882 532	857 988
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-445 250	-468 157
Övriga externa kostnader	Not 5	-126 911	-113 087
Personalkostnader	Not 6	-96 782	-73 973
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-86 554	-86 554
Summa rörelsekostnader		-755 498	-741 770
Rörelseresultat		127 034	116 218
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2	90
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	-6	-703
Summa finansiella poster		-4	-613
Resultat efter finansiella poster		127 030	115 605
Årets resultat		127 030	115 605

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	617 250	696 611
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	7 193	14 386
Summa materiella anläggningstillgångar		624 443	710 997
Summa anläggningstillgångar		624 443	710 997
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	0	-100
Övriga fordringar	Not 13	5 012	5 010
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	36 948	38 085
Summa kortfristiga fordringar		41 960	42 995
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 030 603	755 475
Summa kassa och bank		1 030 603	755 475
Summa omsättningstillgångar		1 072 563	798 470
Summa Tillgångar		1 697 006	1 509 467

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	286 028	286 028	
Fond för yttre underhåll	461 369	411 369	
Summa bundet eget kapital	747 397	697 397	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	583 390	517 785	
Årets resultat	127 030	115 605	
Summa fritt eget kapital	710 420	633 390	
Summa eget kapital	1 457 817	1 330 787	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	0	5 640
Summa långfristiga skulder		0	5 640
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	Not 17	45 503	1 156
Skatteskulder	Not 18	1 984	678
Övriga skulder	Not 19	1 675	1 288
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	190 027	169 918
Summa kortfristiga skulder		239 189	173 040
Summa Eget kapital och Skulder		1 697 006	1 509 467

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	127 030	115 605
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. Avskrivningar	86 554	86 554
Summa	213 584	202 159
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	213 584	202 159
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	1 035	-1 844
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	66 149	-11 430
Kassaflöde från den löpande verksamheten	280 768	188 885
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	- 5 640	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 640	-100 000
Årets kassaflöde	275 128	88 885
Likvidamedel vid årets början	755 475	666 590
Likvidamedel vid årets slut	1 030 603	755 475

Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

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. Räkna 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	Slutår
Standardförbättringar före 1998	Linjär	50	2039
Bredband	Linjär	15	2020
Styrelserum/Samlingslokal	Linjär	15	2021
Elinstallationer	Linjär	20	2021
Brandlarm	Linjär	5	2018
Rörbyte	Linjär	20	2017

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	617 961	617 975
Bränsleavgifter, bostäder	160 451	160 432
Vattenavgifter	17 292	17 292
Summa nettoomsättning	795 704	795 699

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Kabel-tv-avgifter	29 400	0
Övriga lokalintäkter	11 760	11 760
IT-avgifter	21 000	50 400
Övriga ersättningar	8 736	0
Fakturerade kostnader	0	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-20	-51
Övriga rörelseintäkter	15 952	0
Summa övriga rörelseintäkter	86 828	62 289

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Reparationer	-26 245	-26 847
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-36 810	-35 504
Försäkringspremier	-13 928	-12 404
Kabel- och digital-TV	-18 008	-17 844
Obligatoriska besiktningar	-2 635	-2 575
Bevakningskostnader	-1 742	-1 676
Snö- och halkbekämpning	-2 331	-1 294
Förbrukningsinventarier	-2 856	-28 781
Vatten	-51 784	-56 232
Fastighetsel	-20 759	-18 144
Uppvärmning	-214 394	-209 240
Sophantering och återvinning	-33 058	-36 700
Förvaltningsarvode drift (fast.skötsel och städ)	-20 700	-20 915
Summa driftkostnader	-445 250	-468 157

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-51 835	-50 000
IT-kostnader	-60 480	-60 480
Övriga förvaltningskostnader	-900	-1 420
Kreditupplysningar	0	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 976	0
Kontorsmateriel	-1 900	-782
Bankkostnader	-820	-180
Summa övriga externa kostnader	-126 911	-113 087

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Lön till kollektivanställda	-28 947	-28 117
Styrelsearvoden	-43 800	-27 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	-1 000
Sociala kostnader	-23 035	-17 856
Summa personalkostnader	-96 782	-73 973

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-79 361	-79 361
Avskrivning Installationer	-7 193	-7 193
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-86 554	-86 554

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	34
Övriga ränteintäkter	2	56
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	90

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Övriga räntekostnader	-6	-703
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-6	-703

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	324 450	324 450
Mark	125 550	125 550
Anslutningsavgifter	97 100	97 100
Tillkommande utgifter	1 529 888	1 529 888
	2 076 988	2 076 988
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 076 988	2 076 988
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-324 450	-324 450
Anslutningsavgifter	-77 676	-71 203
Tillkommande utgifter	-978 251	-905 363
	- 1 380 377	- 1 301 016
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-79 361	-79 361
	- 79 361	- 79 361
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 1 459 738	- 1 380 377
Restvärde enligt plan vid årets slut	617 250	696 611
Varav		
Mark	125 550	125 550
Anslutningsavgifter	19 424	25 897
Tillkommande utgifter	472 276	545 164
Taxeringsvärden		
Byggnader	8 200 000	8 200 000
Mark	4 070 000	4 070 000
Totalt taxeringsvärde	12 270 000	12 270 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	246 190	246 190
Installationer	35 965	35 965
	282 155	282 155
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	282 155	282 155

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Inventarier och verktyg	-246 190	-246 190
Installationer	-21 579	-14 386
	- 267 769	- 260 576

Årets avskrivningar

Installationer	-7 193	-7 193
	- 7 193	- 7 193

Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-246 190	-246 190
Installationer	-28 772	-21 579
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 274 962	- 267 769

Restvärde enligt plan vid årets slut

7 193	14 386
--------------	---------------

Varav

Installationer	7 193	14 386
----------------	-------	--------

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	-100
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	-100

Not 13 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	5 012	5 010
Summa övriga fordringar	5 012	5 010

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	14 616	13 928
Förutbetald renhållning	0	158
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 622	4 502
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	15 120
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 710	4 377
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 948	38 085

Not 15 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handkassa	1 204	1 204
Bankmedel	29 028	26 540
Transaktionskonto	1 000 372	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	727 732
Summa kassa och bank	1 030 603	755 475

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	0	5 640
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Långfristig skuld vid årets slut	0	5 640
Summa	0,00	0,00
Föreningen har inga lån.	0,00	0,00

Not 17 Leverantörsskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörsskulder	45 503	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	1 156
Summa leverantörsskulder	45 503	1 156

Not 18 Skatteskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skatteskulder	1 984	678
Summa skatteskulder	1 984	678

Not 19 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	1 315	1 288
Avräkning hyror och avgifter	360	0
Summa övriga skulder	1 675	1 288

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner	8 688	8 274
Upplupna sociala avgifter	16 990	11 398
Upplupna räntekostnader	0	12
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	3 541
Upplupna elkostnader	0	1 728
Upplupna vattenavgifter	0	4 633
Upplupna värmekostnader	31 078	30 961
Upplupna kostnader för renhållning	1 254	2 532
Upplupna revisionsarvoden	2 917	1 000
Upplupna styrelsearvoden	44 800	27 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 284	28 214
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	59 017	50 626
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	190 027	169 918

Ställda säkerheter

2017-12-31

2016-12-31

Fastighetsinteckningar

2 012 000

2 012 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

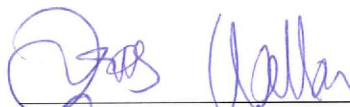
Styrelsens underskrifter

Malmö 23/4-2018

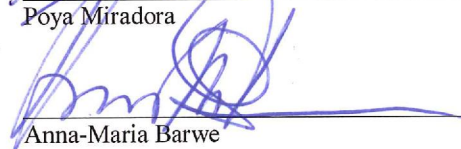
Ort och datum



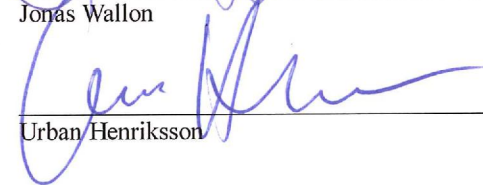
Poya Miradora



Jonas Wallon



Anna-Maria Barwe



Urban Henriksson

Min revisionsberättelse har lämnats



Daniel Elvén

Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Friden

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Friden för år 2017. Det är styrelsen som har ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Granskningen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag får mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 23/4 2018



Daniel Elvén

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

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 planerliga 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.

BRF Friden

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Friden 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.

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

