
Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

Bonum BRF Bryggan i Sundbyberg
Org nr: 769620-4556



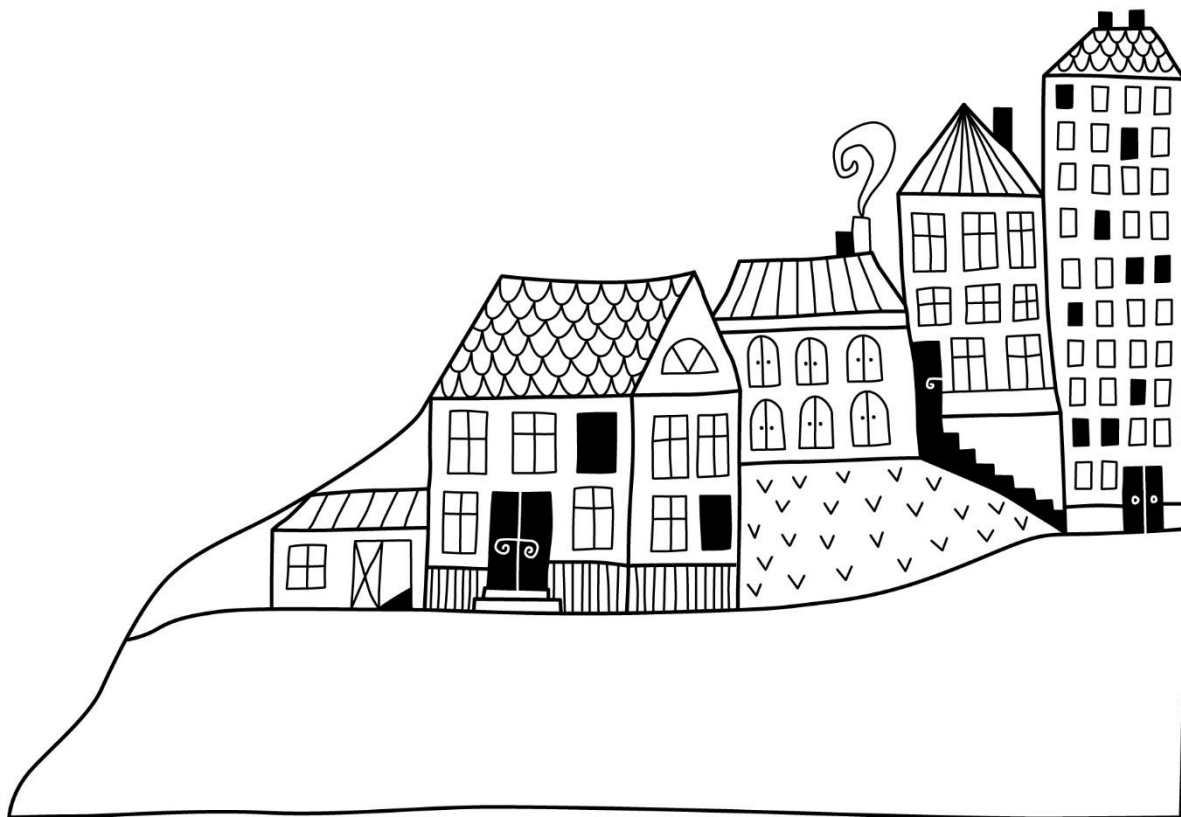
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor (utgör ej föremål för revision)

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bonum BRF Bryggan i Sundbyberg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-07-01 till 2018-06-30

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.

Föreningen har sitt säte i Sundbybergs kommun.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar. Bonum Brf Bryggan redovisar enligt K2-regelverket.

I resultatet ingår avskrivningar med 739 tkr. Exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 732 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Franstorp 4 i Sundbybergs kommun. På fastigheten finns en byggnad med 27 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 2011. Fastighetens adress är Hamngatan i 28 A-B.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
8	13	4	2	27

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Gästlägenhet	Garage
1	1	22

Total tomtarea 1 426 m²

Total bostadsarea 2 189 m²

Total lokalarea 90 m²

Årets taxeringsvärde 58 283 000 kr

Årets taxeringsvärde gemensamhetsanläggning 2 013 000 kr

Fastigheten är fullförsäkrad i Protector.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Samfällighetsförsäkring för den gemensamma gården är tecknad hos Länsförsäkringar.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis 81 st. 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.

Föreningen har ingått följande större avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	Riksbyggen
Teknisk Förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Kabel-TV	Com Hem
Fiberkabel	Sundbybergs Bredband AB
Uppvärmning	Norrenergi AB
El	Vattenfall Kundservice AB
Sophantering	Sundbybergs Avfall & Vatten AB
Källsortering	Ragn-Sells AB
Vatten	Sundbybergs Avfall & Vatten AB

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningen Franstorp GA:1 tillsammans med RB BRF Sjöbodarna. Föreningens andel är 22/32, 68,75 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar varmgarage, teknikrum, ventilation, spillvattenledning samt belysning.

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningen Franstorp GA:2 tillsammans med RB BRF Sjöbodarna. Föreningens andel är 50 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar innergård, belysning och dagvattenledningar.

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 94 tkr och har inte haft något planerat underhåll.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 219 tkr per år för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 219 tkr.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gert Remholt	Ordförande		2018
John Boström	Vice ordförande		2019
Gun Dandenell	Sekreterare		2018
Sten Wikström	Ledamot		2018
Arne Saksing	Ledamot		2019
Caroline Rehn	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Kommentar	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kerstin Kajmats	Avgick i mars 2018		2018
Lars-Gunnar Larsson			2018
Eva Nordström			2019
Sargon Ölander		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Birgit Utter	Föreningsvald Revisor
Engzells Revision AB	Auktoriserad Revisor

Revisorssuppleanter

Sigurd Dannewitz

Valberedning	Kommentar
Cia Frode	Sammanställande
Gunilla Laurin	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen hade i april 2018 en extra föreningsstämma där det togs beslut om kollektiv anslutning till en gemensam bredbandsleverantör. Anslutning kommer att ske under nästa räkenskapsår.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 43 personer inklusive Riksbyggen utan lägenhetsinnehav. Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2).

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-10-01 då den sänktes med 5 %.

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

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 776 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	2 042	2 142	2 124	2 103	2 088
Resultat efter finansiella poster	-6	178	86	-47	477
Årets resultat	-6	178	86	-47	477
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	732	895	796	663	569
Balansomslutning	100 149	101 003	101 511	101 899	102 350
Soliditet %	77	77	76	76	75
Likviditet %	396	597	434	318	265
Ränta, kr/m ²	92	130	151	227	302
Underhållsfond, kr/m ²	213	127	114	101	88
Lån, kr/m ²	10 169	10 640	10 900	11 083	11 265

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	76 535 000	277 390	356 914	178 277
Disposition enl. årsstämmobeslut			178 277	-178 277
Reservering underhållsfond		219 000	-219 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				-6 202
Vid årets slut	76 535 000	496 390	316 191	1 610

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	535 191
Årets resultat	-6 202
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-219 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa	309 989

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning	309 989

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-07-01	2016-07-01
		2018-06-30	2017-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 041 865	2 142 443
Övriga rörelseintäkter	Not 3	28 805	14 706
Summa rörelseintäkter		2 070 670	2 157 150
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-704 811	-754 919
Övriga externa kostnader	Not 5	-367 760	-145 835
Personalkostnader	Not 6	-67 935	-59 279
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-738 647	-738 088
Summa rörelsekostnader		-1 879 153	-1 698 841
Rörelseresultat		191 518	458 309
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		3 888	3 726
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		711	1 319
Räntekostnader och liknande poster		-202 319	-285 076
Summa finansiella poster		-197 720	-280 031
Resultat efter finansiella poster		-6 202	178 277
Årets resultat		-6 202	178 277

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	97 967 095	98 641 992
Summa materiella anläggningstillgångar		97 967 095	98 641 992
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 8	40 500	40 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		40 500	40 500
Summa anläggningstillgångar		98 007 595	98 682 492
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		241	0
Övriga fordringar		12 277	11 481
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	186 278	184 909
Summa kortfristiga fordringar		198 796	196 390
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	1 943 107	2 117 843
Summa kassa och bank		1 943 107	2 117 843
Summa omsättningstillgångar		2 141 903	2 314 233
Summa Tillgångar		100 149 498	100 996 725

Balansräkning

Belopp i kr	2018-06-30	2017-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	76 535 000	76 535 000	
Fond för yttre underhåll	496 390	277 390	
Summa bundet eget kapital	77 031 390	76 812 390	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	316 191	356 914	
Årets resultat	-6 202	178 277	
Summa fritt eget kapital	309 989	535 191	
Summa eget kapital	77 341 379	77 347 581	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	22 260 000	23 260 000
Summa långfristiga skulder		22 260 000	23 260 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		149 857	45 127
Skatteskulder		71 970	53 920
Övriga skulder		14 761	12 714
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	311 531	277 383
Summa kortfristiga skulder		548 120	389 144
Summa Eget kapital och Skulder		100 149 498	100 996 725

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	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2131

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 699 485	1 765 694
Hyror, garage	246 720	246 720
Vattenavgifter	21 780	29 587
Elavgifter	73 880	100 442
Summa nettoomsättning	2 041 865	2 142 443

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Övriga ersättningar	2 958	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-4
Övriga rörelseintäkter	25 851	14 350
Summa övriga rörelseintäkter	28 805	14 706

Not 4 Driftkostnader

	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Underhåll	0	-5 000
Reparationer	-93 856	-21 838
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-45 010	-26 960
Försäkringspremier	-25 646	-21 872
Kabel- och digital-TV	-20 735	-20 424
Återbäring från Riksbyggen	4 000	5 700
Serviceavtal	-4 486	0
Obligatoriska besiktningar	-10 556	-876
Snö- och halkbekämpning	-25 033	-40 295
Förbrukningsinventarier	-4 596	-5 218
Vatten	-50 263	-34 917
Fastighetsel	-204 402	-209 182
Uppvärmning	-150 165	-121 792
Sophantering och återvinning	-57 573	-45 649
Förvaltningsarvode drift	-16 488	-215 748
Skatt på grund av ändrad taxering	0	9 151
Summa driftkostnader	-704 811	-754 919

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Förvaltningsarvode administration	-299 074	-97 980
IT-kostnader	-22 929	-15 654
Arvode, yrkesrevisorer	-16 000	-11 875
Övriga förvaltningskostnader	-7 920	-3 746
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 958	0
Telefon och porto	-7 830	-6 176
Medlems- och föreningsavgifter	-1 350	-1 350
Konsultarvoden	0	-6 158
Bankkostnader	-3 450	-1 083
Övriga externa kostnader	-6 250	-1 813
Summa övriga externa kostnader	-367 760	-145 835

Not 6 Personalkostnader

	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Styrelsearvoden	-37 284	-36 900
Sammanträdesarvoden	-8 390	-7 560
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 175	-6 460
Övriga personalkostnader, utbildning	-7 499	-600
Sociala kostnader	-8 587	-7 759
Summa personalkostnader	-67 935	-59 279

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Byggnader	86 695 000	86 695 000
Mark	14 500 000	14 500 000
	101 195 000	101 195 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	101 195 000	101 195 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-2 553 008	-1 814 920
	- 2 553 008	- 1 814 920

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader

-738 647	-738 088
----------	----------

- 738 647	- 738 088
------------------	------------------

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

- 3 291 655	- 2 553 008
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

97 903 345	98 641 992
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader

83 403 345	84 141 992
------------	------------

Mark

14 500 000	14 500 000
------------	------------

Taxeringsvärden**2017****2016**

Byggnader

38 489 000	38 489 000
------------	------------

Mark

19 794 000	19 794 000
------------	------------

Totalt taxeringsvärde

58 283 000	58 283 000
-------------------	-------------------

Not 8 Andra långfristiga fordringar

2018-06-30	2017-06-30
------------	------------

81 garantikapitalbevis á 500 kr i RB Intresseföreningen

40 500	40 500
--------	--------

Summa andra långfristiga fordringar

40 500	40 500
---------------	---------------

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2018-06-30	2017-06-30
------------	------------

Förutbetalda försäkringspremier

20 869	19 679
--------	--------

Förutbetalt förvaltningsarvode

74 726	0
--------	---

Förutbetald kostnad bredbandsanslutning

6 375	15 398
-------	--------

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

84 309	149 832
--------	---------

Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

186 278	184 909
----------------	----------------

Not 10 Kassa och bank

	2018-06-30	2017-06-30
Bankmedel	1 170 633	1 159 723
Transaktionskonto	772 474	958 121
Summa kassa och bank	1 943 107	2 117 843

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Inteckningslån	22 260 000	23 260 000
Långfristig skuld vid årets slut	22 260 000	23 260 000

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK			8 220 000,00	-8 220 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	0,80 %	2019-02-28	8 220 000,00	0,00	1 000 000,00	7 220 000,00
SWEDBANK	0,84%	2019-03-28	0,00	8 220 000,00	0,00	8 220 000,00
STADSHYPOTEK	1,01%	2020-01-30	6 820 000,00	0,00	0,00	6 820 000,00
Summa			23 260 000,00	0,00	1 000 000,00	22 260 000,00

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna sociala avgifter	9 352	7 230
Upplupna räntekostnader	17 545	34 491
Upplupna kostnader reparationer	39 063	0
Upplupna elkostnader	21 552	22 593
Upplupna vattenavgifter	0	8 894
Upplupna värmekostnader	9 631	7 206
Upplupna kostnader för administration	6 250	0
Upplupna revisionsarvoden	17 000	17 000
Upplupna styrelsearvoden	27 082	23 010
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 908	960
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	146 149	155 999
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	311 531	277 383

Ställda säkerheter

	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckningar	24 660 000	24 660 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsårets utgång har inga väsentliga händelser skett.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Gert Remholt

John Boström

Gun Dandenell

Sten Wikström

Arne Saksing

Caroline Rehn, Riksbyggen

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Birgitta Utter
Förtroendevald revisor

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, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex. fastighets- 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 skuldtynad 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.

Bonum BRF Bryggan i Sundbyberg

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Bonum BRF Bryggan i Sundbyberg 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

