
Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

Sv Folkbyggens BRF 3
Org nr: 757202-1330





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Sv Folkbyggens BRF 3 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
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 1943-06-19. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1943-06-19 och nuvarande stadgar registrerades 1998-05-25.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 167 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 290 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Sandarna 10:6 i Göteborgs Kommun. På fastigheterna finns en byggnad med 32 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1944. Fastigheternas adress är Jordhyttegatan 25 A-D i Göteborg.

Fastigheten är fullförsäkrad i Länsförsäkringar

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
0	32	0	0	0	0	32

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	0	0	0

Total bostadsarea: 1 512 m²

Årets taxeringsvärde 24 400 000 kr
Föregående års
taxeringsvärde 24 400 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 3 tkr och planerat underhåll för 37 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Balkongrenovering	2007	
Byte balkongdörrar fjärde vån	2013	
Renovering fönster sydväst	2013	
Balkong och fönsterrenovering	2014	
Gemensamma utrymmen	2016	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	37

Inget planerat underhåll.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bert Andersson	Ordförande	Stämman	2018
Stefan Rudbäck	Vice Ordförande	Stämman	2018
Helena Tordeby	Ledamot	Stämman	2018
Emil Brorzon	Ledamot	Stämman	2018
Anders Larsson	Ledamot	Stämman	2018

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Amanda Jacobsson	Stämman	2018
Malin Gustafsson	Stämman	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Jan Thorsson	Föreningsrevisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Annika Nilsson	Stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Bert Andersson	Stämman
Stefan Rudbäck	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har ordet Under 2017 har vi genomfört avloppsspölning av avloppen både från köken och badrummen. Samt även spölning av avloppet från fastigheten till avloppsnätet.

Under 2017 har vi amorterat 1 miljon av lånet på fastigheten. Vi har även lagt upp en amorteringsplan på 42 000 kr per kvartal.

Det har varit ett inbrott i ett källarförråd. Vi har därför satt upp galler för källarfönstren.

Vi vill uppmana alla att inte släppa in personer ni inte känner och inte lämna ut koden till portarna. Lägg heller inte några nycklar i brevlådorna.

Vi har haft städdagar varje år och höst. Vi tycker det är roligt om så många som möjligt ställer upp. Föreningen bjuder på grillning eller fika (vad som är lämpligast).

Vi behöver hjälp med att se om vårt hus. Ser ni saker som gått sönder eller behöver fixas, kontakta styrelsen. Vi ser fram emot att se er alla på vår-och höststädningen där vi alla kan dra vårt strå till stacken för att göra vårt hus och trädgård så fin och trevlig som möjligt!

/Styrelsen

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 44. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 43.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-10-01 då den sänktes med 2 %.

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

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 744 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 125	1 131	1 131	1 131	1 131
Resultat efter finansiella poster	124	248	-14	178	-192
Årets resultat	124	248	-14	178	-192
Resultat exklusive avskrivningar	290	415	153	345	-37
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	233	358	96	288	-94
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	38	38	38	38	38
Balansomslutning	8 551	9 619	9 311	9 320	9 223
Soliditet %	17	13	11	11	10
Likviditet %	168	603	551	490	265
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	744	748	748	748	748
Ränta, kr/m ²	63	69	68	112	143
Underhållsfond, kr/m ²	491	478	452	456	431
Lån, kr/m ²	4 524	5 322	5 322	5 322	5 322

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	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	121 377	169 000	722 757	10 997	247 760
Disposition enl. årsstämmobeslut				247 760	-247 760
Reservering underhållsfond			57 000	-57 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-36 769	36 769	
Årets resultat					123 573
Vid årets slut	121 377	169 000	742 988	238 526	123 573

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	258 757
Årets resultat	123 573
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-57 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	36 769
Summa	362 099

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	362 099
-----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 125 439	1 131 070
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 879	153 369
Summa rörelseintäkter		1 142 318	1 284 439
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-564 198	-590 434
Övriga externa kostnader	Not 5	-53 347	-75 139
Personalkostnader	Not 6	-140 952	-102 658
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-166 766	-166 766
Summa rörelsekostnader		-925 263	-934 998
Rörelseresultat		217 055	349 441
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 431	2 923
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	-95 913	-104 604
Summa finansiella poster		-93 482	-101 681
Resultat efter finansiella poster		123 573	247 760
Årets resultat		123 573	247 760

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	7 778 433	7 945 199
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 778 433	7 945 199
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	1 600	1 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 600	1 600
Summa anläggningstillgångar		7 780 033	7 946 799
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	12 790	3 615
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	29 739	39 976
Summa kortfristiga fordringar		42 529	43 591
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	728 559	1 628 515
Summa kassa och bank		728 559	1 628 515
Summa omsättningstillgångar		771 088	1 672 106
Summa Tillgångar		8 551 120	9 618 904

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	290 377	290 377	
Reservfond	23 110	23 110	
Fond för yttre underhåll	742 988	722 757	
Summa bundet eget kapital	1 056 475	1 036 244	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	238 526	10 997	
Årets resultat	123 573	247 760	
Summa fritt eget kapital	362 099	258 757	
Summa eget kapital	1 418 574	1 295 001	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	6 672 640	8 046 640
Summa långfristiga skulder		6 672 640	8 046 640
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	168 000	0
Leverantörskulder	Not 18	80 335	69 513
Skatteskulder	Not 19	38	0
Övriga skulder	Not 20	2 444	983
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	209 090	206 767
Summa kortfristiga skulder		459 907	277 263
Summa Eget kapital och Skulder		8 551 120	9 618 904

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	101
Tillkommande utgifter	Linjär	10-40

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 125 439	1 131 070
Summa nettoomsättning	1 125 439	1 131 070

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Övriga ersättningar	5 152	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	10	0
Övriga rörelseintäkter	11 717	0
Försäkringsersättningar	0	153 369
Summa övriga rörelseintäkter	16 879	153 369

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-36 769	-17 991
Reparationer	-3 070	-42 552
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-42 080	-40 576
Försäkringspremier	-29 228	-16 506
Kabel- och digital-TV	-47 547	-46 704
Bevakningskostnader	-800	0
Snö- och halkbekämpning	-22 500	-22 500
Förbrukningsinventarier	-3 933	-12 285
Fordons- och maskinkostnader	0	-398
Vatten	-65 242	-66 751
Fastighetsel	-15 272	-16 600
Uppvärmning	-197 948	-205 262
Sophantering och återvinning	-46 992	-51 081
Förvaltningsarvode drift	-52 816	-51 228
Summa driftkostnader	-564 198	-590 434

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Fritidsmedel	-4 760	0
Förvaltningsarvode administration	-36 736	-35 756
Lokalkostnader	-496	0
Övriga förvaltningskostnader	0	-8 263
Kreditupplysningar	0	-12 500
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 048	0
Kontorsmateriel	-1 762	-320
Medlems- och föreningsavgifter	0	-4 750
Serviceavgifter	0	-760
Konsultarvoden	0	-6 250
Bankkostnader	-1 543	0
Övriga externa kostnader	-2 003	-6 541
Summa övriga externa kostnader	-53 347	-75 139

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Lön till kollektivanställda	-23 439	-20 869
Styrelsearvoden	-59 000	-59 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-25 237	-1 500
Sociala kostnader	-33 276	-21 290
Summa personalkostnader	-140 952	-102 658

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

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-62 403	-62 403
Avskrivningar tillkommande utgifter	-104 363	-104 363
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-166 766	-166 766

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 431	2 879
Övriga ränteintäkter	0	44
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 431	2 923

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-95 913	-104 604
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-95 913	-104 604

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	7 992 801	7 992 801
Mark	271 400	271 400
Tillkommande utgifter	4 498 136	4 498 136
	12 762 337	12 762 337
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	12 762 337	12 762 337

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	3 312 551	3 250 148
Tillkommande utgifter	1 504 587	1 295 862
	4 817 138	4 546 010

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	62 403	62 403
Årets avskrivning tillkommande utgifter	104 362	104 362
	166 765	166 765
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	4 983 904	4 712 775

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	7 507 032	7 673 799
Byggnader	4 617 846	4 680 250
Tillkommande utgifter	2 889 186	2 993 549

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	56 544	56 544
Installationer	29 000	29 000
	85 544	85 544
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	85 544	85 544

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Maskiner och inventarier	-56 544	-56 544
Installationer	-29 000	-29 000
	- 85 544	- 85 544
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 85 544	- 85 544

Restvärde enligt plan vid årets slut

0	0
----------	----------

Varav

Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	0	0

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Andra långfristiga fordringar	1 600	1 600
Summa andra långfristiga fordringar	1 600	1 600

Not 13 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	0	1 466
Skattekonto	7 437	2 149
Andra kortfristiga fordringar	5 353	0
Summa övriga fordringar	12 790	3 615

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	17 663	23 340
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 076	11 886
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	4 750
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 739	39 976

Not 15 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handkassa	444	444
Bankmedel	404 596	902 165
Transaktionskonto	323 519	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	725 906
Summa kassa och bank	728 559	1 628 515

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	6 840 640	8 046 640
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-168 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	6 672 640	8 046 640

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,20 %	2018-05-23	7 031 000,00	0,00	190 360,00	6 840 640,00
STADSHYPOTEK	1,20 %	2018-12-31	1 015 640,00	0,00	1 015 640,00	0,00
Summa			8 046 640,00	0,00	1 206 000,00	6 840 640,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 168.000,00 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 672.000,00 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 6.000.640,00 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	168 000	0
Summa övriga skulder till kreditinstitut	168 000	0

Not 18 Leverantörsskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörsskulder	80 335	69 513
Summa leverantörsskulder	80 335	69 513

Not 19 Skatteskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	38	0
Summa skatteskulder	38	0

Not 20 Övriga skulder

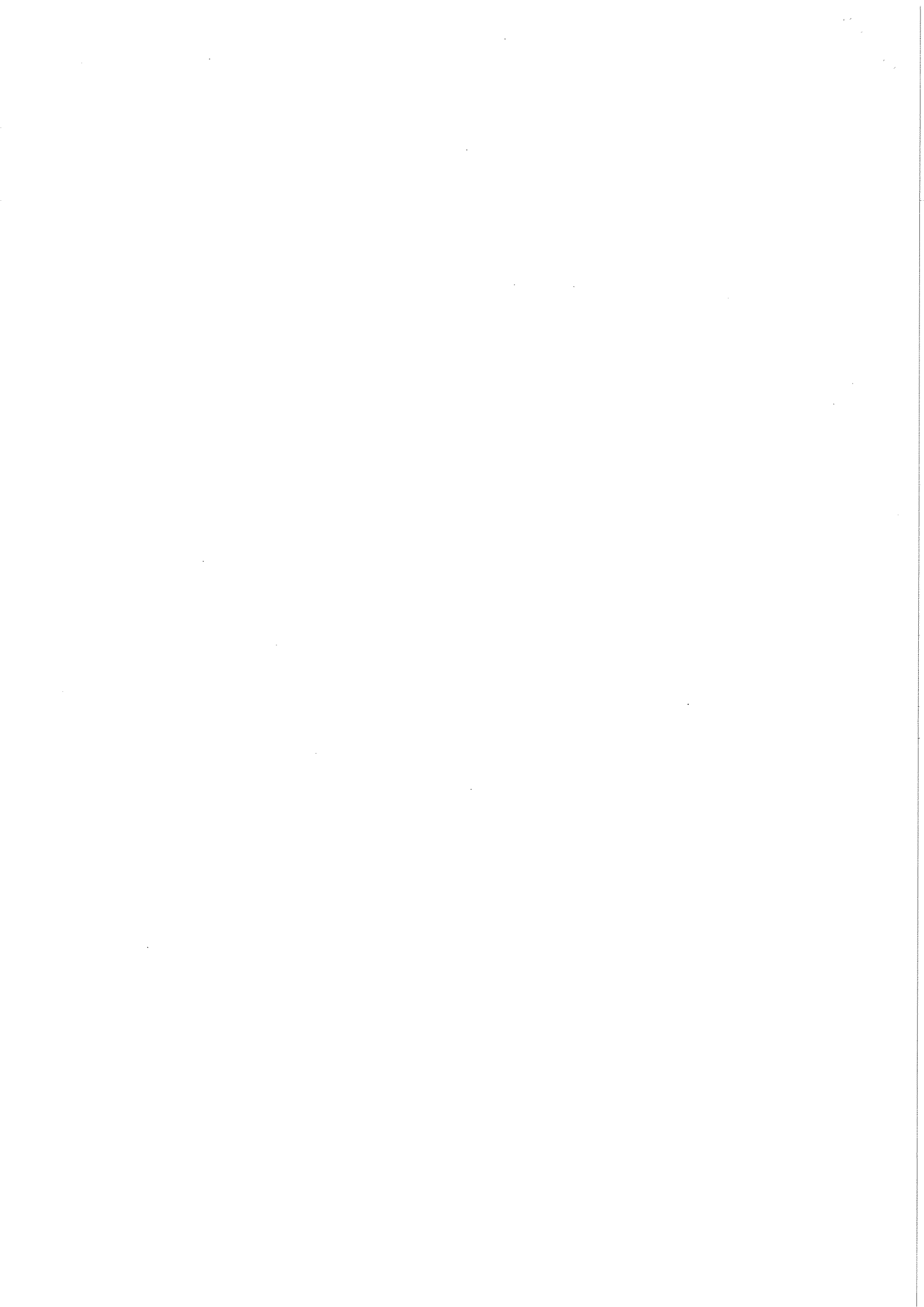
	2017-12-31	2016-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	2 444	983
Summa övriga skulder	2 444	983

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner	3 029	1 465
Upplupna sociala avgifter	22 285	18 877
Upplupna räntekostnader	8 437	10 751
Upplupna elkostnader	1 497	1 506
Upplupna vattenavgifter	5 516	0
Upplupna värmekostnader	28 246	27 788
Upplupna kostnader för renhållning	2 372	370
Upplupna styrelsearvoden	60 500	60 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	77 208	85 510
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	209 090	206 767

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	8 802 250	8 802 250



Styrelsens underskrifter

Göteborg 180617

Ort och datum

Bert Andersson

Bert Andersson

Helena Tordeby

Helena Tordeby

Anders Larsson

Anders Larsson

Stefan Rudbäck

Stefan Rudbäck

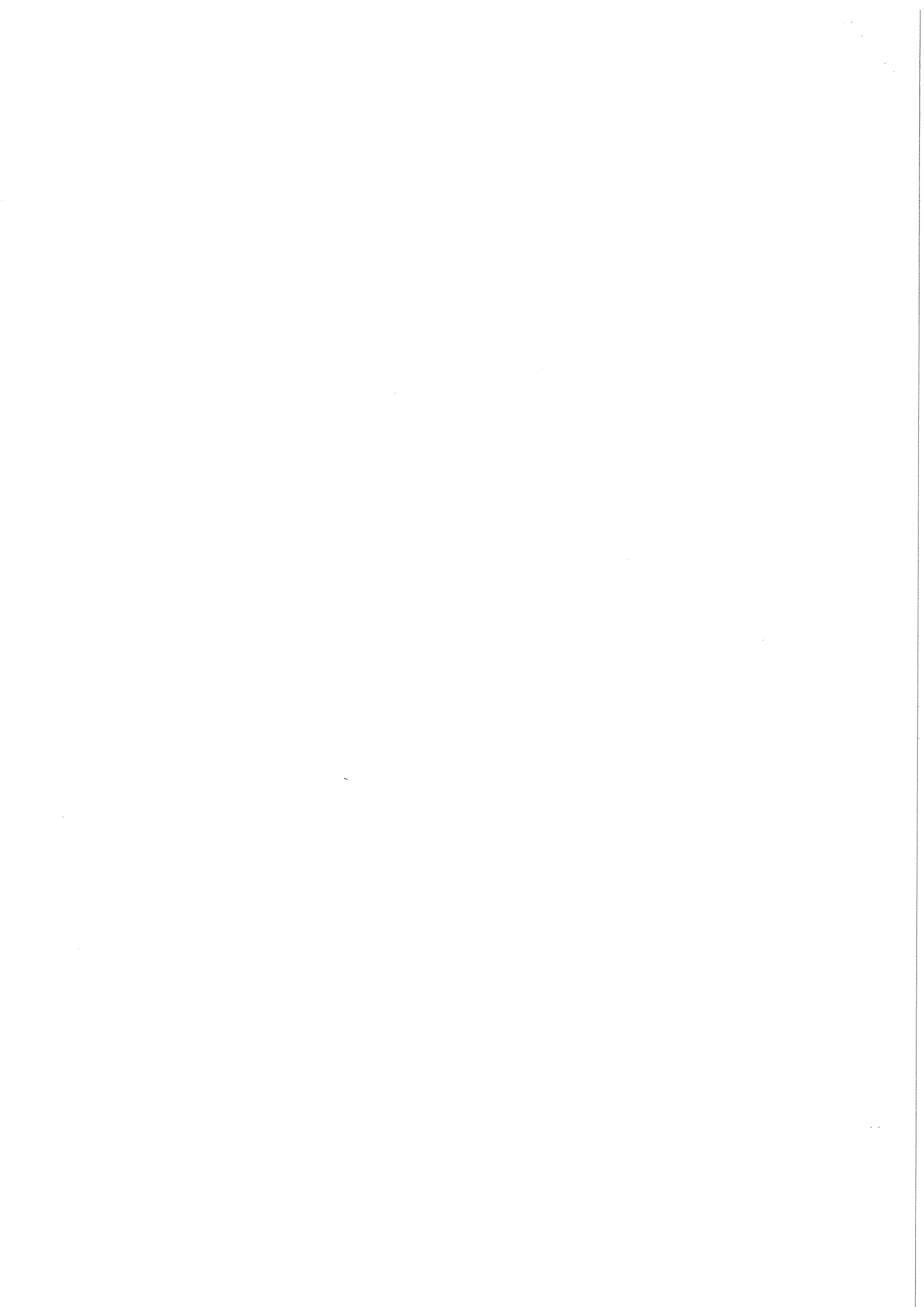
Emil Brorzon

Emil Brorzon

Min revisionsberättelse har lämnats

Jan Thorsson

Jan Thorsson Föreningsrevisor



Revisionsberättelse

för Brf Svenska Folkbyggen Nr 3

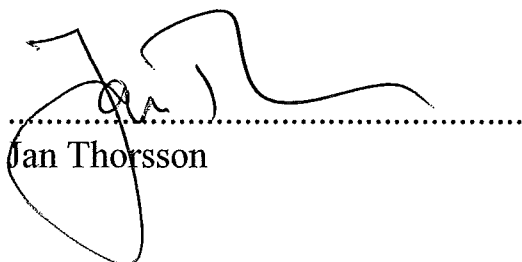
Undertecknad, som utsetts att granska föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning under räkenskapsåret 1.1 - 31.12 2017 får efter slutförd revision avge följande berättelse.

För fullgörande av mitt uppdrag har jag tagit del av protokollen från föreningsstämman och styrelsens sammanträden, föreningens räkenskaper, styrelsens årsredovisning samt övriga handlingar, vilka lämnar upplysning om föreningens verksamhet och ekonomi.

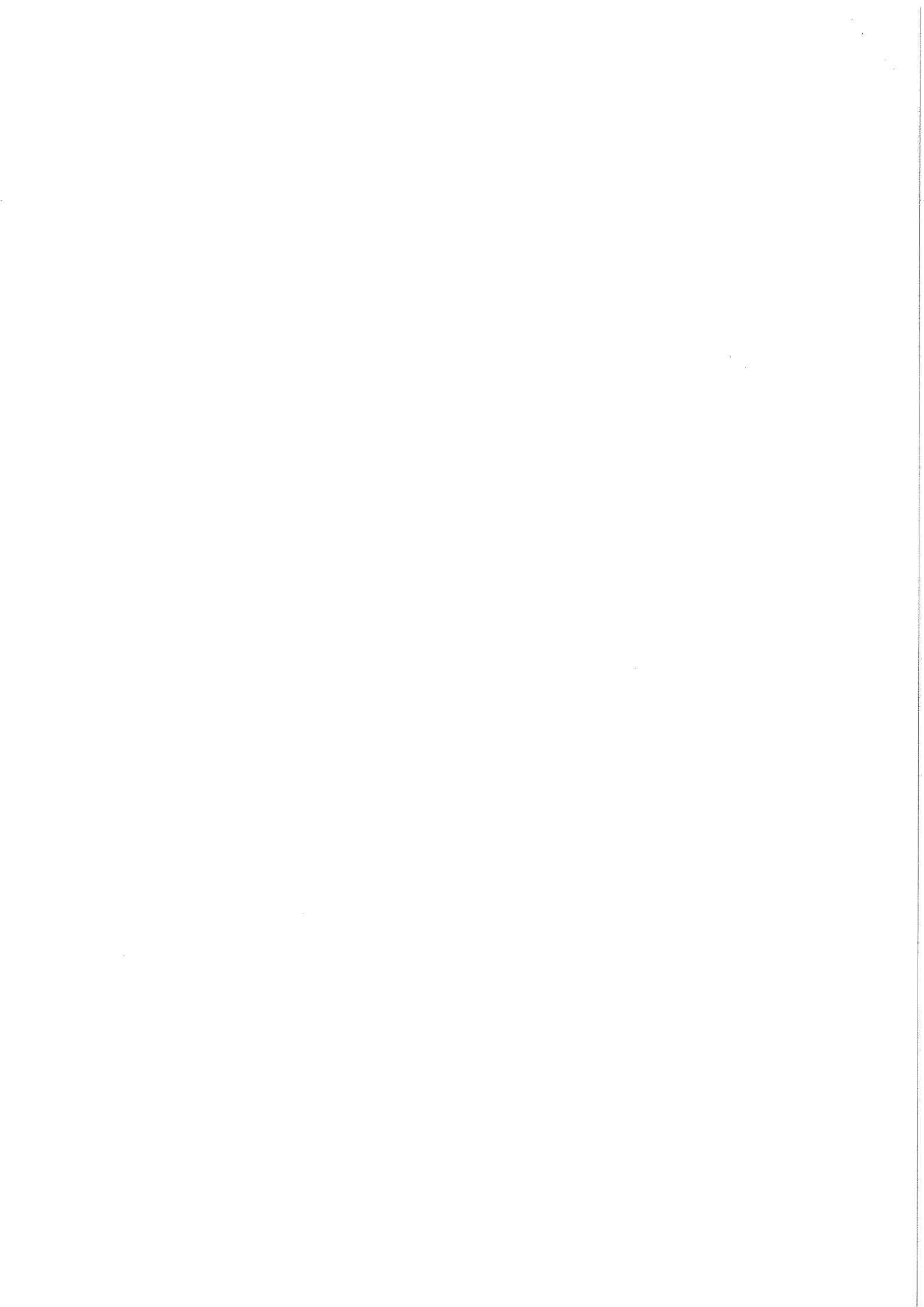
Då anledning till anmärkning icke föreligger beträffande redovisningshandlingarna för året, eller i fråga om föreningens förvaltning föreslår jag föreningsstämman:

- att fastställa den i årsredoviningen intagna balans- och resultaträkningen
- att bevilja styrelseledamöterna ansvarsfrihet för den tid redovisningen omfattar
- att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition

Göteborg 11 Juni 2018



Jan Thorsson



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 planerbara 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.

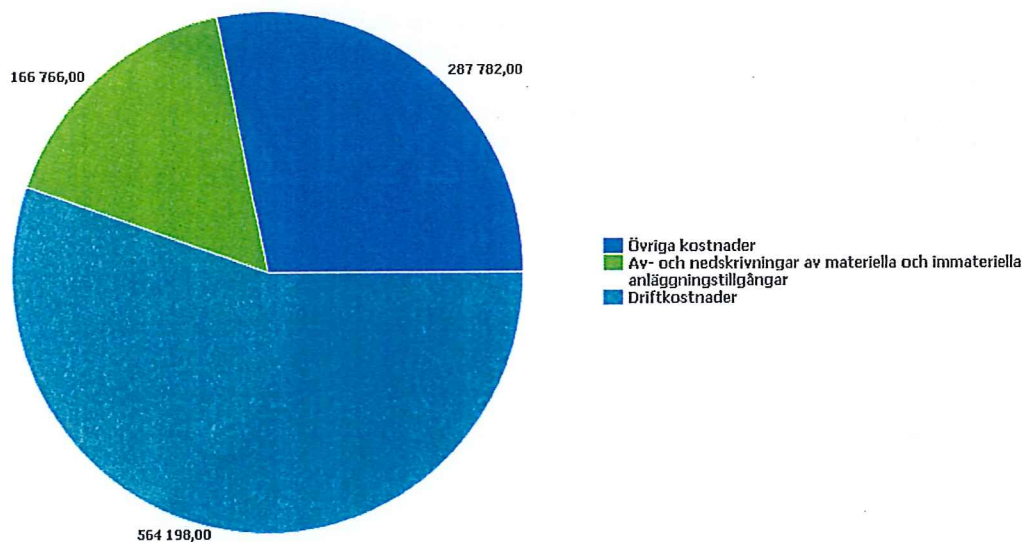
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

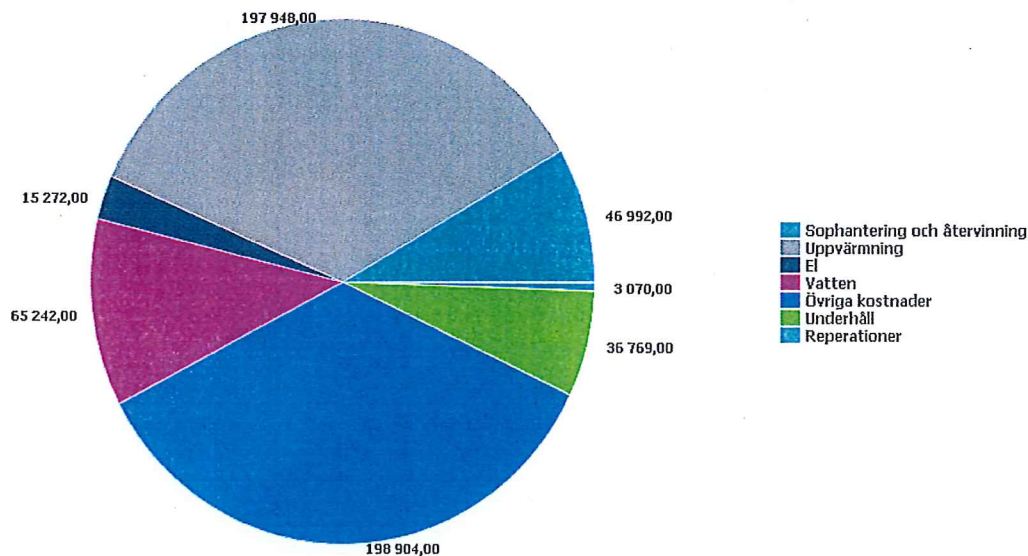
Nyckeltal

Belopp i SEK	2017-12-31	2016-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	564 198	590 434
Övriga externa kostnader	53 347	75 139
Personalkostnader	140 952	102 658
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	166 766	166 766
Finansiella poster	93 482	101 681
Summa kostnader	1 018 745	1 036 679



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2017	2016
Inre skötsel/städ, grund	52 816	51 228
Bevakningskostnader	800	0
Snö- och halkbekämpning	22 500	22 500
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	0	6 874
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	0	1 935
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	1 156	6 991
Rep Installationer köpta tjänster Värme	0	6 129
Rep Installationer köpta tjänster Tele/TV/Porttelefon	1 914	0
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	0	605
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	0	17 500
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	0	2 518
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	17 991
UH Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	36 769	0
Fastighetsel	15 272	16 600
Uppvärmning	197 948	205 262
Vatten	65 242	66 751
Sophämtning	46 992	51 081
Fastighetsförsäkring	29 228	16 506
Kommunikation	47 547	46 704
Fastighetsskatt	42 080	40 576
Förbrukningsinventarier	1 982	7 516
Förbrukningsmaterial	1 951	4 769
Övriga kostnader för transportmedel	0	398
Summa driftkostnader	564 198	590 434



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2017-12-31	2016-12-31
BOA (kvm)	1 512 kr/kvm	1 512 kr/kvm
Belopp i kr	2017	2016
Bevakningskostnader	1	0
Fastighetsel	10	11
Fastighetsförsäkring	19	11
Fastighetsskatt	28	27
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	1	5
Förbrukningsmaterial	1	3
Inre skötsel/städ, grund	35	34
Kommunikation	31	31
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	0	1
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	0	0
Rep Installationer köpta tjänster Tele/TV/Porttelefon	1	0
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	1	5
Rep Installationer köpta tjänster Värme	0	4
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	0	5
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	0	12
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	0	2
Snö- och halkbekämpning	15	15
Sophämtning	31	34
UH Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	24	0
UH Installationer köpta tjänster Ventilation	0	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	12
Uppvärmning	131	136
Vatten	43	44
Övriga förbrukningsinventarier/material	0	0
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Summa driftkostnader	373,15	390,50

Sv Folkbyggens BRF 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Sv Folkbyggens BRF 3 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



