
Årsredovisning

**Bostadsrättsföreningen
Strandängen 2 i Arlöv
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 769610-9581**

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



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Kassaflödesanalys	Bilaga
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Arlöv kommun.

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

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen äger fastigheten Tågarp 20:116 i Burlövs Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 36 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2007. Fastighetens adress är Tågvirkesgatan 2-4 i Arlöv.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
-	6	20	10

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	Carport
-	20	19	8

Total tomtarea: 4 305 m²
Total bostadsarea: 3 142 m²

Årets taxeringsvärde 42 719 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 37 297 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Kone	Hisservice
Inspecta	Hissbesiktning
Com Hem AB	Kabel-TV
Spolarna AB	Spolning av avloppsledningar

Efter den senaste stämman 2016-03-14 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Alve Nordström	Ordförande	Stämman	2017
Torbjörn Olsson	Vice ordförande	Stämman	2017
Benny Bjerrehus	Sekreterare	Stämman	2018
Eva Nilsson	Vice sekreterare	Stämman	2017
Radisa Savic	Ledamot	Stämman	2017
Styrelsesuppleanter			
Ann-Marie Iorizzo		Stämman	2017

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

Lars-Erik Nygren	Föreningsrevisor	Stämman	2017
Leif-Åke Nilsson	Föreningsrevisor	Stämman	2017

Valberedning

Linda Svanerup		Stämman	2017
Karin Stanley		Stämman	2017
Birgit Stolz		Stämman	2017

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2012-01-01 då den höjdes med 3 %.

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

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 728 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 053 tkr och planerat underhåll för 106 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i november 2016 och visar på ett underhållsbehov på 87 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 675 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 675 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll och tillkommande utgifter
(standardförbättringar).**

	År
Spolning av avloppssystem	2013
Obligatorisk ventilations kontroll (OVK)	2013

Årets utförda underhåll

Belopp tkr

Huskropp utvändigt	106
--------------------	-----

Planerat underhåll

År

-	-
---	---

Årets resultat är 650 tkr lägre än föregående år. Förändringen beror främst på kostnader för att byte ut hissar i föreningen för 981 tkr, föregående år var kostnaden för byte 500 tkr. Totalt har bytet av hissarna kostat föreningen 1 481 tkr.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 213% till 121%.

I resultatet ingår avskrivningar med 389 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -361 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 57 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer.

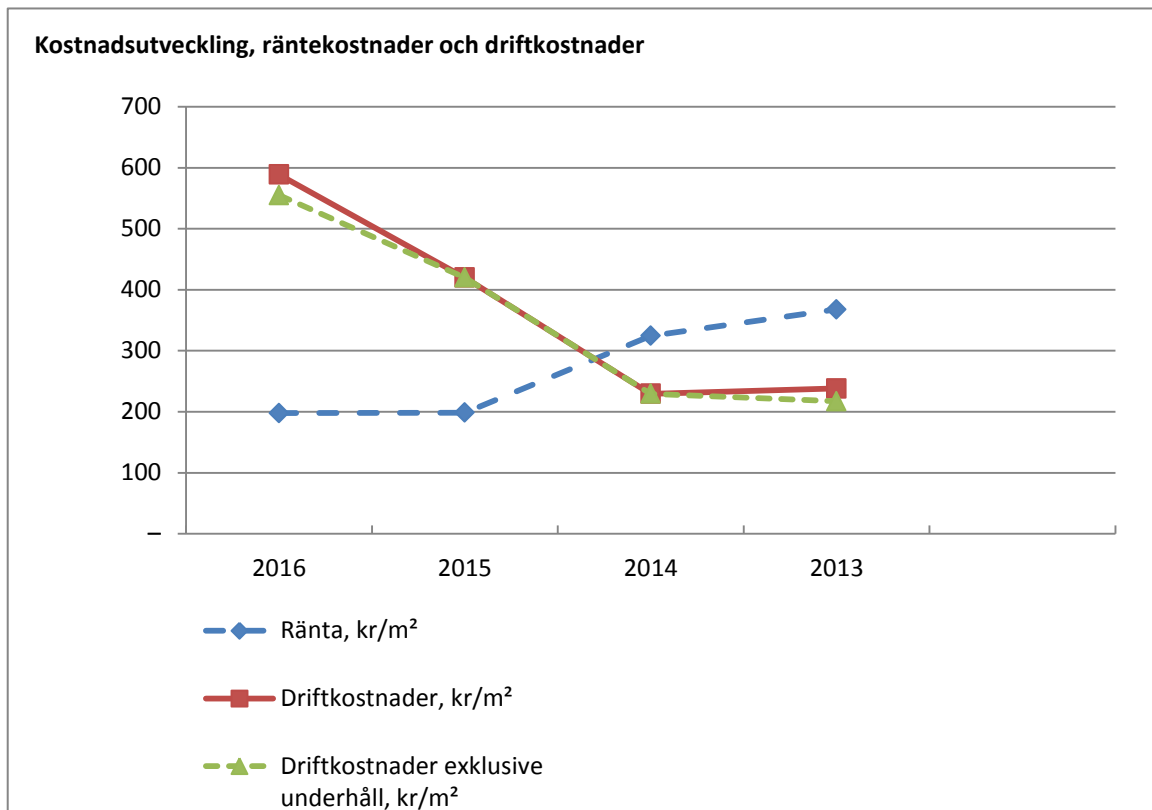
Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 57 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning*	2 458	2 462	2 464	2 459
Resultat efter finansiella poster	- 751	- 172	100	117
Årets resultat	- 751	- 172	100	117
Resultat exklusive avskrivningar	- 361	218	489	227
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	- 1 037	- 74	378	127
Avsättning till underhållsfond kr/m²	215	93	35	32
Balansomslutning	83 738	84 974	85 161	85 157
Kassaflöde, indirekt metod	-807	164	434	125
Soliditet	57%	57%	57%	57%
Likviditet	121%	213%	364%	278%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	728	728	728	728
Driftkostnader, kr/m²	589	420	229	238
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	555	420	229	217
Ränta, kr/m²	198	199	324	368
Underhållsfond, kr/m²	435	254	161	126
Lån, kr/m²	11 380	11 513	11 536	11 545
Skuldkvot	14,51	14,67	14,40	14,75

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	47 950 000	798 885	- 196 125	- 171 639
Disposition enl. årsstämmobeslut			- 171 639	171 639
Reservering underhållsfond		675 074	- 675 074	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 106 337	106 337	
Årets resultat				- 750 912
Vid årets slut	47 950 000	1 367 622	- 936 501	- 750 912

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-367 764
Årets resultat före fondförändring	-750 912
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-675 074
Årets ianspråktagande av underhållsfond	106 337
Summa underskott	<u>-1 687 413</u>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-1 687 413
----------------------------	------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	2 458 104	2 461 704
Övriga rörelseintäkter	3	6 969	4 006
Summa rörelseintäkter, m.m.		2 465 073	2 465 710
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-1 850 779	-1 320 157
Övriga externa kostnader	5	- 270 885	- 226 849
Personalkostnader	6	- 89 735	- 84 756
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	- 389 419	- 389 419
Summa rörelsekostnader		-2 600 817	-2 021 181
Rörelseresultat		- 135 744	444 529
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	8	2 380	–
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	3 538	7 779
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	- 621 086	- 623 947
Summa finansiella poster		- 615 168	- 616 168
Resultat efter finansiella poster		- 750 912	- 171 639
Årets resultat		- 750 912	- 171 639

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	82 809 368	83 198 787
Summa materiella anläggningstillgångar		82 809 368	83 198 787
Summa anläggningstillgångar		82 809 368	83 198 787
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	12	6 161	4 286
Övriga fordringar	13	7 642	48 702
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	30 611	30 431
Summa kortfristiga fordringar		44 414	83 419
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	15	60 877	300 747
Summa kortfristiga placeringar		60 877	300 747
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	823 579	1 390 658
Summa kassa och bank		823 579	1 390 658
Summa omsättningstillgångar		928 870	1 774 824
SUMMA TILLGÅNGAR		83 738 238	84 973 611

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		47 950 000	47 950 000
Underhållsfond		1 367 622	798 885
Summa bundet eget kapital		49 317 622	48 748 885
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 936 501	- 196 125
Årets resultat		- 750 912	- 171 639
Summa fritt eget kapital		-1 687 413	- 367 764
Summa eget kapital		47 630 209	48 381 121
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	35 341 484	35 757 484
Summa långfristiga skulder		35 341 484	35 757 484
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	416 000	416 000
Leverantörsskulder	18	7 594	100 122
Skatteskulder	19	2 314	1 754
Övriga skulder	20	60	2 026
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	340 577	315 104
Summa kortfristiga skulder		766 545	835 006
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 738 238	84 973 611

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid	
Byggnader	Linjär	200	2207
Standardförbättringar	Linjär	40	2051
Markanläggningar	Linjär	20	2028
Brytskydd dörr	Linjär	20	2033
Isolering tak	Linjär	20	2033
Stängsel	Linjär	10	2024

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 **2015-12-31**

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	2 286 504	2 286 504
Hyror, garage	108 000	108 000
Hyror, p-platser	67 200	67 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	- 5 400	- 1 800
Elavgifter	1 800	1 800
	<u>2 458 104</u>	<u>2 461 704</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Fakturerade kostnader	5 094	2 531
Övriga rörelseintäkter	1 875	1 475
	<u>6 969</u>	<u>4 006</u>

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	1 052 988	638 365
Underhåll	106 337	–
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	32 014	31 344
Försäkringspremier	16 875	16 078
Kabel- och digital-TV	19 904	19 892
Fastighetsskötsel	–	13 838
Trädgårdsskötsel	–	20 740
Städning gemensamma utrymmen	24 015	16 225
Obligatoriska besiktningar	691	8 200
Bevakningskostnader	23 223	24 619
Övriga utgifter, köpta tjänster	12 150	–
Snö- och halkbekämpning	3 781	5 094
Förbrukningsmateriel	24 941	39 502
Vatten	89 547	87 925
El	54 086	48 480
Uppvärmning	344 690	308 758
Sophantering och återvinning	45 537	41 097
	<u>1 850 779</u>	<u>1 320 157</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	215 740	210 240
Lokalkostnader	210	210
Resekostnader	–	179
IT-kostnader	368	391
Möteskostnader	10 013	6 214
Övriga förvaltningskostnader	900	–
Representation	–	510
Kontorsmateriel	2 799	1 569
Telefon och porto	260	–
Köpta tjänster	2 304	7 435
Konsultarvoden	13 608	–
Bankkostnader	1 850	–
Advokat och rättegångskostnader	21 563	–
Övriga externa kostnader	1 270	101
	<u>270 885</u>	<u>226 849</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	70 880	66 750
Övriga kostnadsersättningar	1 000	1 000
Summa	<u>71 880</u>	<u>67 750</u>
Sociala kostnader	17 855	17 006
	<u>89 735</u>	<u>84 756</u>

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	378 954	378 954
Markanläggningar	2 242	2 242
Tillkommande utgifter	8 223	8 223
	<u>389 419</u>	<u>389 419</u>

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på aktier och andelar i andra företag	2 380	–
	<u>2 380</u>	<u>–</u>

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	3 503	7 779
Övriga ränteintäkter	35	–
	<u>3 538</u>	<u>7 779</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	621 072	623 622
Övriga räntekostnader	14	325
	<u>621 086</u>	<u>623 947</u>

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till - 750 912 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till -1 319 650 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	73 787 000	73 787 000
Mark	10 610 000	10 610 000
Tillkommande utgifter	215 468	215 468
Markanläggning	30 948	30 948
	<u>84 643 416</u>	<u>84 643 416</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>84 643 416</u>	<u>84 643 416</u>

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 406 814	-1 027 860
Tillkommande utgifter	- 29 909	- 21 686
Markanläggningar	- 7 906	- 5 664
	<u>-1 444 629</u>	<u>-1 055 210</u>
Årets avskrivning byggnader	- 378 954	- 378 954
Årets avskrivning tillkommande utgifter	- 8 223	- 8 223
Årets avskrivning markanläggningar	- 2 242	- 2 242
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-1 834 048</u>	<u>-1 444 629</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>82 809 368</u>	<u>83 198 787</u>
Varav		
Byggnader	72 001 232	72 380 186
Mark	10 610 000	10 610 000
Tillkommande utgifter	177 336	185 559
Markanläggningar	20 800	23 042
Taxeringsvärden		
bostäder	41 800 000	36 400 000
lokaler	919 000	897 000
Totalt taxeringsvärde	<u>42 719 000</u>	<u>37 297 000</u>
varav byggnader	34 594 000	31 647 000

Not 12 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	4 286	4 286
Kundfordringar	1 875	–
	<u>6 161</u>	<u>4 286</u>

Not 13 Övriga fordringar

Skattekonto	4 722	3 751
Andra kortfristiga fordringar	2 920	44 951
	<u>7 642</u>	<u>48 702</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	18 949	16 875
Förutbetald renhållning	–	1 580
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 011	4 976
Övriga periodiserade kostnader	901	–
Övrigt	5 750	7 000
	<u>30 611</u>	<u>30 431</u>

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

Specialutlåning	60 877	300 747
	<u>60 877</u>	<u>300 747</u>

Not 16 Kassa och bank

Bankmedel	554 113	950 462
Förvaltningskonto i Swedbank	269 465	440 197
	<u>823 579</u>	<u>1 390 658</u>

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

Fastighetslån	35 757 484	36 173 484
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 416 000	- 416 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>35 341 484</u>	<u>35 757 484</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,15%	2021-10-30	12 054 467			12 054 467
STADSHYPOTEK	1,54%	2018-10-30	12 099 343		16 000	12 083 343
STADSHYPOTEK	2,93%	2017-10-30	12 019 674		400 000	11 619 674
			36 173 484		416 000	35 757 484

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 416 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 664 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 33 677 484 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

Leverantörsskulder	–	1 250
Reskontraförda leverantörsskulder	10 429	98 872
Twistiga leverantörsskulder (Bokföringsmässig åtgärd, ej twistig lev.skuld)	- 2 835	–
	<u>7 594</u>	<u>100 122</u>

Not 19 Skatteskulder

Skatteskulder	2 314	1 754
	<u>2 314</u>	<u>1 754</u>

Not 20 Övriga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	–	2 026
Avräkning hyror och avgifter	60	–
	<u>60</u>	<u>2 026</u>

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	66 982	57 331
Upplupna elkostnader	7 068	6 592
Upplupna värmekostnader	52 438	44 445
Upplupna kostnader för renhållning	653	–
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 525	1 894
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 912	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	192 999	204 842
	<u>340 577</u>	<u>315 104</u>

Arlöv 2017-

 Alve Nordström
 Ordförande

 Eva Nilsson

 Benny Bjerrehus

 Radisa Savic

 Torbjörn Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

 Lars-Erik Nygren
 Föreningsrevisor

 Leif-Åke Nilsson
 Föreningsrevisor

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

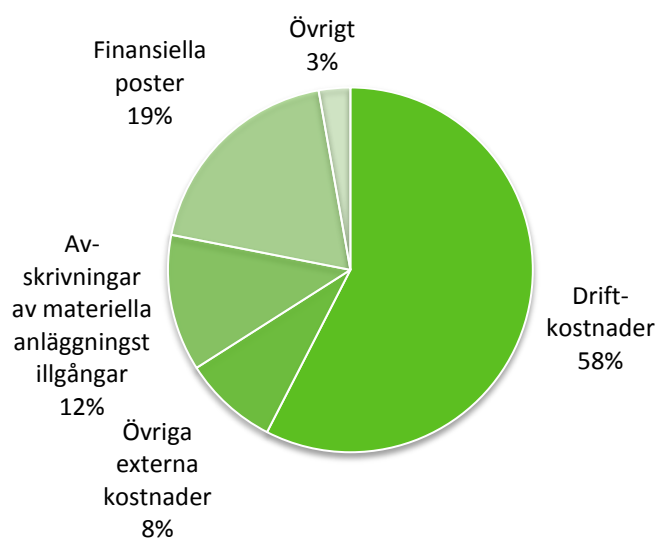
	2016-12-31	2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-750 912	-171 639
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	389 419	389 419
	<u>-361 493</u>	<u>217 780</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>-361 493</u>	<u>217 780</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	39 005	-37 885
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-68 461	56 542
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>-390 949</u>	<u>236 437</u>
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-416 000	-72 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-416 000</u>	<u>-72 000</u>
Årets kassaflöde	-806 949	164 437
Likvida medel vid årets början	<u>1 691 405</u>	<u>1 526 968</u>
Likvida medel vid årets slut (se Not 15 och Not 16)	884 456	1 691 405

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 9 och Not 10

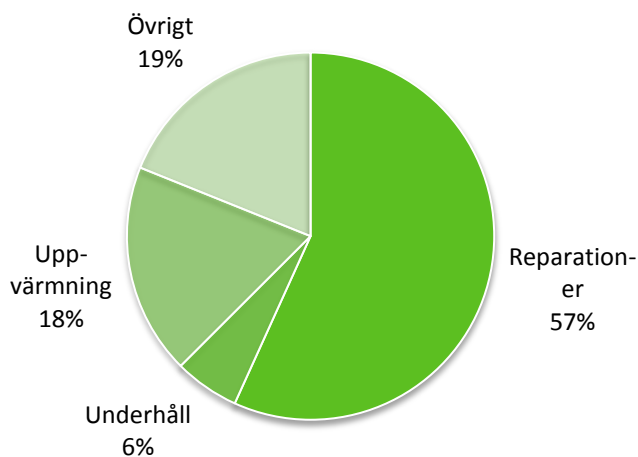
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	1 850 779	1 320 157
Övriga externa kostnader	270 885	226 849
Personalkostnader	89 735	84 756
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	389 419	389 419
Finansiella poster	615 168	616 168
Summa kostnader	3 215 985	2 637 349



Driftkostnadsfördelning

	2016	2015
Reparationer	1 052 988	638 365
Underhåll	106 337	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	32 014	31 344
Försäkringspremier	16 875	16 078
Kabel- och digital-TV	19 904	19 892
Fastighetsskötsel	0	13 838
Trädgårdsskötsel	0	20 740
Städning gemensamma utrymmen	24 015	16 225
Obligatoriska besiktningar	691	8 200
Bevakningskostnader	23 223	24 619
Övriga utgifter, köpta tjänster	12 150	0
Snö- och halkbekämpning	3 781	5 094
Förbrukningsmateriel	24 941	39 502
Vatten	89 547	87 925
El	54 086	48 480
Uppvärmning	344 690	308 758
Sophantering och återvinning	45 537	41 097
Summa driftkostnader	1 850 779	1 320 157



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2016	2015
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	335	203
Underhåll	34	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	10	10
Försäkringspremier	5	5
Kabel- och digital-TV	6	6
Fastighetsskötsel	0	4
Trädgårdsskötsel	0	7
Städning gemensamma utrymmen	8	5
Obligatoriska besiktningar	0	3
Bevakningskostnader	7	8
Övriga utgifter, köpta tjänster	4	0
Snö- och halkbekämpning	1	2
Förbrukningsmateriel	8	13
Vatten	29	28
El	17	15
Uppvärmning	110	98
Sophantering och återvinning	14	13
Summa driftkostnader	589	420

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

värdepminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdepminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Bostadsrätts- föreningen Strandängen 2 i Arlöv

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Bostadsrättsföreningen Strandängen 2 i Arlöv i samarbete med Riksbyggen

Årsredovisningen är en handling som ger medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se