Riksbyggen

Årsredovisning

BRF KVARNEN
1/1 2014 - 31/12 2014
Org nr 769611-6198

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

Att bo i bostadsrätt

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 på 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 styrelsen 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 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.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Kassaflödesanalys	9
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	10

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för BRF KVARNEN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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 under året hållit ordinarie föreningsstämma den 15 april 2014 och hållit 8 protokollförda sammanträden.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Borret i Helsingborgs kommun med 32 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2006. Fastighetens adress är Kvarnholmsgatan 6 och 8 i Helsingborg.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
x	10	16	5	1	x

Total bostadsarea:	2 505 m²
Årets taxeringsvärde	47 561 tkr
Föregående års taxeringsvärde	47 561 tkr

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

Årsavgifter

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 januari 2010 då den sänktes med 8%.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.
Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 671 kr/m²/år.

Underhåll och underhållsplan

Årets underhåll
Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 28 tkr, består av bl.a. brytskydd dörr, felsökning porttelefon och belysning i källare.

Underhållsplan
Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 803 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 80 tkr (32,05 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 75 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Spolning av stammar	2013	För att förhindra stopp i avloppen

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

Avtal
Föreningen har ingått följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Kone	Hissar
Öresundskraft	Mediaförbrukning
ComHem	Kabel-TV

Samfällighet
Föreningen är delaktig i Samfälligheten Borret tillsammans med BRF Hälsan 1 och BRF Troed. Föreningens andel är 2500. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar bl.a. planteringar, belysning och garage.

Styrelse			Vald t.o.m. årsstämman
Ordinarie ledamöter		**Utsedd av**	
Gustav Skoglund	Ordförande	Stämman	2015
Mona Gumabon	Ledamot	Stämman	2015
Tony Jönsson	Ledamot	Stämman	2016
Styrelsesuppleanter			
Christina Krutell		Stämman	t.o.m 2 september 2014
Ordinarie revisorer			
Jan Anders Nilsson ÖhrlingsPriceWaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor	Stämman	

Valberedning
Styrelsen i sin helhet

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Ekonomi

Årets resultat är sämre än föregående år. En anledning till detta är ändringen från progressiv till rak avskrivning vilket medfört att avskrivningskostnaderna ökat med ca 100 tkr.
Driftkostnaderna i föreningen är i stort sett oförändrade sedan föregående år. Räntekostnaderna har minskat.
Föreningen har amorterat cirka 436 tkr.

Årets resultat jämfört med budget har ökat p.g.a. lägre räntekostnader.
Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förbättrats p.g.a lägre räntekostnader samt något lägre driftskostnader.

Miljö

Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.
Följande aktiviteter är genomförda.
Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.
Föreningen använder Riksbyggens elektroniska fakturasystem som sparar papper och brevgång.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 405 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 502 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. För att se hur likviditeten har förändrats under året hänvisas till kassaflödesanalysen. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

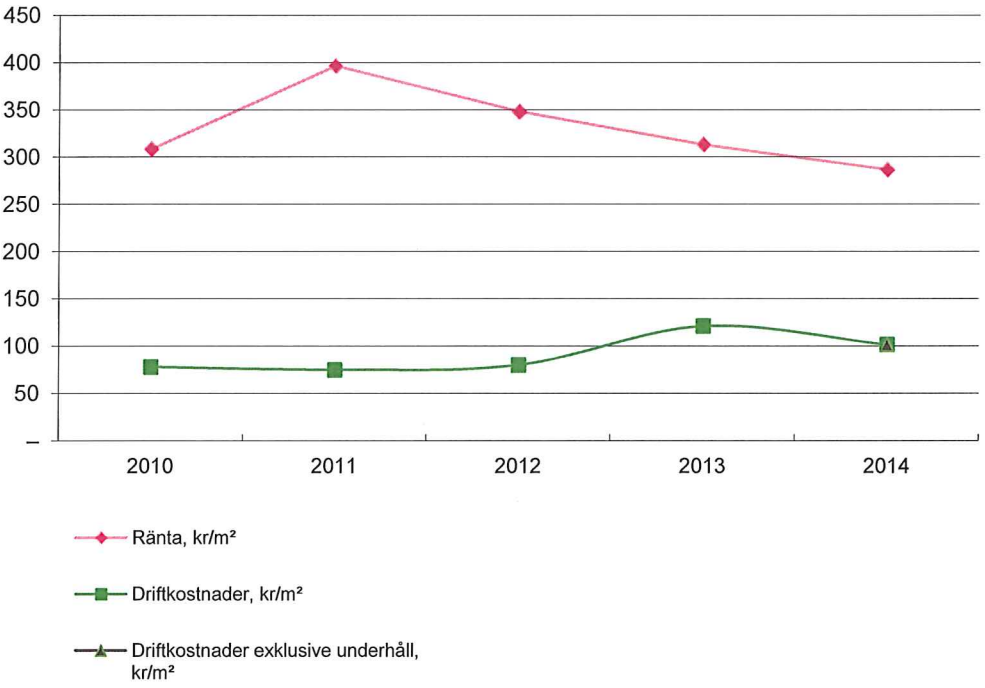
Avskrivningstiden har ändrats och är numera 120 år. Ändringen från progressiv till rak avskrivning har medfört att föreningens avskrivningskostnader ökat från 305 tkr till 405 tkr vilket även kommer att vara kostnaden för resterande år. Avskrivningstiden på 120 år känns befogad då byggnaderna är uppförda så sent som år 2006. Det sker fortlöpande avsättningar till underhållsfonden för planering och utförande av större underhåll. Därför beräknas den ekonomiska livslängden vara minst 120 år till skillnad från tidigare bedömning, 60 år. Nyttan med en underhållsplanering är att få ett hållbart boende över tid med minskade driftskostnader samt en förlängd ekonomisk livslängd.

Överlåtelser

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st).
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	2 005	2 013	1 960	2 043	1 934
Årets resultat	98	107	57	154	308
Resultat före avskrivningar	502				
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	427				
Balansomslutning	72 834	73 322	73 669	74 175	74 234
Soliditet	65%	65%	64%	64%	63%
Likviditet	201%	150%	200%	245%	205%
Avgifts- och hyresbortfall	0,98%	0,57%	1,28%	1,06%	1,03%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	671	671	671	671	671
Driftkostnader, kr/m²	101	121	80	75	78
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	101				
Ränta, kr/m²	287	313	348	396	309
Underhållsfond, kr/m²	258	228	206	176	146
Lån, kr/m²	10 030	10 204	10 417	10 631	10 725

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lånkr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (tkr)

Balanserat resultat	362
Årets resultat före fondförändring	98
Årets fondavsättning	-75
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa överskott	385

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	385

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

Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 942	1 945
Övriga rörelseintäkter	2	63	68
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 005	2 013
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	- 254	- 319
Fastighetsadministration	4	- 529	- 510
Personalkostnader		- 4	- 6
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		- 405	- 295
Summa rörelsekostnader		- 1 192	- 1 130
Rörelseresultat		**813**	**883**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	5	3	9
Räntekostnader och liknande poster	6	- 718	- 784
Summa finansiella poster		- 715	- 776
Resultat efter finansiella poster		**98**	**107**
Årets resultat		**98**	**107**

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	72 275	72 680
Summa materiella anläggningstillgångar		72 275	72 680
Summa anläggningstillgångar		**72 275**	**72 680**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	35	34
Summa kortfristiga fordringar		35	34
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	9	200	350
Summa kortfristiga placeringar		200	350
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	325	258
Summa kassa och bank		325	258
Summa omsättningstillgångar		**559**	**643**
SUMMA TILLGÅNGAR		**72 834**	**73 322**

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 402	46 402
Fond för yttre underhåll		645	570
Summa bundet eget kapital		47 047	46 972
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		287	255
Årets resultat		98	107
Summa fritt eget kapital		385	362
Summa eget kapital		**47 432**	**47 334**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	25 124	25 560
Summa långfristiga skulder		25 124	25 560
Kortfristiga skulder			
Leverantörskulder		4	24
Skatteskulder		58	64
Övriga kortfristiga skulder		84	117
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	133	224
Summa kortfristiga skulder		278	428
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**72 834**	**73 322**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter		
	0	0
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter	28 201	28 201
Summa ställda säkerheter	**28 201**	**28 201**
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	**0**	**0**

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2014-12-31	2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	98	107
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	405	295
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
	502	402
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	502	402
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-1	-11
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-150	82
Kassaflöde från den löpande verksamheten	352	473
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Försäljning av byggn. & inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-436	-536
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-436	-536
Årets kassaflöde	-84	-63
Likvida medel vid årets början	608	671
Likvida medel vid årets slut (se Not 9 och Not 10)	525	608

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 5 och Not 6

Noter med redovisnings-principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- 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.

Underhåll/underhållsfond
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.
Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad
I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2126 nytt fr. om år 2014
Byggnader	Prog	60	2066 t. om år 2013

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i tkr om inget annat anges.

	2014-12-31	2013-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter		
Årsavgifter, bostäder	1 682	1 682
Hyror, garage	279	274
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 19	- 11
	1 942	1 945
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Kabel-tv-avgifter	44	44
Övriga rörelseintäkter	19	24
	63	68
Not 3 Driftkostnader		
Reparationer	28	21
Underhåll	–	22
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	29	51
Försäkringspremier inkl. bostadsrättstillägg	15	14
Övriga försäkringskostnader	2	2
Kabel- och digital-TV	68	67
Fastighetsskötsel	55	47
Obligatoriska besiktningar / Hiss	12	49
El	45	46
	254	319
Not 4 Fastighetsadministration		
Förvaltningsarvode	62	61
Övriga kostnader	–	1
IT-kostnader	0	0
Arvode, yrkesrevisorer	8	8
Möteskostnader / stämma	12	7
Övriga förvaltningskostnader	2	3
Kontorsmateriel	2	2
Telefon	6	6
Samfällighetsavgift	437	423
Övriga externa kostnader	–	–
	529	510

	2014-12-31	2013-12-31
Löneskatt på pensionskostnader	–	–
Löneskatt på pensionskostnader	–	–
Övriga kostnadsersättningar	–	–

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	0	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	3	8
	3	9

Not 6 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader för fastighetslån	718	784
	718	784

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	47 141	47 141
Mark	27 361	27 361
	74 502	74 502
Summa anskaffningsvärden	74 502	74 502
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 1 822	- 1 527
	- 1 822	- 1 527
Årets avskrivning byggnader	- 405	- 295
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 2 227	- 1 822
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar	–	–
Restvärde enligt plan vid årets slut	72 275	72 680
Varav		
Byggnader	44 914	45 319
Mark	27 361	27 361
Taxeringsvärden		
bostäder	46 600	46 600
lokaler	961	961
Totalt taxeringsvärde	47 561	47 561
varav byggnader	*33 961*	*33 961*

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	0	0
Förutbetalda försäkringspremier	18	17
Förutbetald kabel-tv-avgift	17	17
	35	34

	2014-12-31	2013-12-31

Not 9 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen				200	350
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum	
	30 dagar	200	0,70	2015-01-12	
				200	350

Not 10 Kassa och bank

Förvaltningskonto i Swedbank	325	258
	325	258

Not 11 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse-avgifter	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	16 398	30 004	570	255	107
Disposition enl årsstämmobeslut				107	- 107
Avsättning till underhållsfond			75	- 75	
Ianspråktagande av underhållsfond			–	–	
Årets resultat					98
Vid årets slut	16 398	30 004	645	287	98

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	25 124	25 560
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	25 124	25 560

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK	1,56%			3 000		3 000
SWEDBANK HYPOTEK	1,76%		1 320		336	984
SWEDBANK HYPOTEK	2,81%	2017-10-25	11 970			11 970
SWEDBANK HYPOTEK	2,01%	2018-08-24	12 270		3 100	9 170
			25 560	**3 000**	**3 436**	**25 124**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 236 tkr, varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 236 tkr årligen.

	2014-12-31	2013-12-31
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	1	64
Upplupna elkostnader	4	4
Upplupna revisionsarvoden	8	8
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	120	148
	133	224

Helsingborg 2015-

Gustav Skoglund

Mona Gumabon

Tony Jönsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Jan Anders Nilsson
Auktoriserad revisor
ÖhrlingsPriceWaterhouseCoopers AB

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 resultat-räkningen) 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 bostadsrätts-havarnas 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 tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren 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. värdeminskning 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.

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.

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

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

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

BRF KVARNEN

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF KVARNEN 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.

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

Riksbyggen
Rum för hela livet