

Årsredovisning

BRF ANKARET
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 714400-2933

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



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga
Kassaflödesanalys	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF ANKARET får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

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

Föreningen äger fastigheten Hinden 4 i Norrtälje Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 60 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1947. Fastighetens adress är Kungsgatan 20-24 i Norrtälje.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok
30	18	12

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	6	13

Total tomtarea:	3 866 m ²
Total bostadsarea:	3 091 m ²
Total lokalarea:	62 m ²
Varav uthyrningsbar yta:	40 m ²

Årets taxeringsvärde	31 762 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	31 762 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Vardia Försäkring AB.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,4% av föreningens totala intäkter.

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

Efter den senaste stämman 2015-05-29 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av
Annika Söderstedt	Ordförande	Stämman
Emma Franzén	Sekreterare	Stämman
Kerstin Gustavson	Ledamot	Stämman
Mattias Wattman	Ledamot	Stämman
Andreas Ravander	Ledamot	Stämman
Styrelsesuppleanter		
Jörgen Österlind		Stämman
Willy Davidsson		Stämman

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
Matts Ågren	Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

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

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 573 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 29 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.
Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i december 2015 och visar på ett underhållsbehov på 457 tkr per år för de närmaste 30 åren.

Föreningens underhållsfond

Föreningens underhållsplan föreslår att utföra nedanstående underhåll.

Planerat underhåll	År
Byte motorventil	2016
Belysningsstolpar	2016
Målning entrépartier	2016
Byte tvättmaskiner	2017
Byte cirkulationspump	2017

Årets resultat är bättre än föregående år främst tack vare ökade intäkter samt minskade driftskostnader.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 160% till 126%.

I resultatet ingår avskrivningar med 166 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 224 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

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.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 75 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 76 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 825	1 784	1 771
Resultat efter finansiella poster	59	- 12	- 25
Årets resultat	58	8	- 25
Resultat före avskrivningar	224	200	169
Balansomslutning	8 672	8 675	8 767
Soliditet	4%	4%	3%
Likviditet	126%	160%	150%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	572	577	573
Driftkostnader, kr/m ²	343	367	350
Ränta, kr/m ²	71	77	81
Underhållsfond, kr/m ²	48	48	36
Lån, kr/m ²	2 503	2 548	2 595
Skuldkvot	4,35	4,33	4,62

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

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-54 308
Årets resultat före fondförändring	57 623
Summa överskott	3 315

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Årets fondavsättning enligt stadgarna	457 000
Att balansera i ny räkning	-453 685

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 824 770	1 784 388
Övriga rörelseintäkter	2	- 8 065	71 565
Summa rörelseintäkter, m.m.		1 816 705	1 855 953
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 081 285	-1 158 622
Övriga externa kostnader	4	- 141 630	- 109 155
Personalkostnader	5	- 143 520	- 166 683
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 166 471	- 192 208
Summa rörelsekostnader		-1 532 907	-1 626 668
Rörelseresultat		283 799	229 285
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	199	1 142
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 224 752	- 242 862
Summa finansiella poster		- 224 553	- 241 720
Resultat efter finansiella poster		59 246	- 12 435
Skatter			
Övriga skatter	9	- 1 623	20 714
Årets resultat	14	57 623	8 279

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	7 986 378	8 152 849
Summa materiella anläggningstillgångar		7 986 378	8 152 849
Summa anläggningstillgångar		7 986 378	8 152 849
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	11	26 242	20 143
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	23 092	55 709
Summa kortfristiga fordringar		49 334	75 852
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	636 318	446 072
Summa kassa och bank		636 318	446 072
Summa omsättningstillgångar		685 652	521 924
SUMMA TILLGÅNGAR		8 672 030	8 674 773

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		216 050	216 050
Fond för yttre underhåll		152 286	152 286
Summa bundet eget kapital		368 336	368 336
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 54 308	- 62 587
Årets resultat		57 623	8 279
Summa fritt eget kapital		3 315	- 54 308
Summa eget kapital		371 651	314 028
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	7 764 541	8 035 097
Summa långfristiga skulder		7 764 541	8 035 097
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	136 572	—
Leverantörsskulder	16	80 643	95 072
Skatteskulder	17	22	—
Övriga skulder	18	13 738	21 177
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	314 673	209 399
Summa kortfristiga skulder		545 648	325 648
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 681 840	8 674 773
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		11 811 690	11 811 690
Summa ställda säkerheter		11 811 690	11 811 690
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisnings- principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket.

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

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- 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
Standardförbättringar	Linjär	67	2056

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31 2014-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	1 769 310	1 784 388
Hyror, lokaler	24 720	—
Hyror, garage	14 960	—
Hyror, p-platser	18 772	—
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 2 992	—
	<u>1 824 770</u>	<u>1 784 388</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 10 405	71 565
Inkassointäkter	2 340	—
	<u>- 8 065</u>	<u>71 565</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	29 343	124 172
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	73 714	70 586
Försäkringspremier	41 217	43 142
Kabel- och digital-TV	70 984	34 096
Trädgårdsskötsel	—	2 500
Snö- och halkbekämpning	1 570	—
Förbrukningsmateriel	7 361	13 202
Fordons- och maskinkostnader	487	441
Vatten	223 851	173 759
El	52 989	62 985
Uppvärmning	552 927	502 784
Sophantering och återvinning	26 842	130 955
	<u>1 081 285</u>	<u>1 158 622</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Upprättande av underhållsplan	39 250	—
Förvaltningsarvode	79 778	6 229
Lokalkostnader	1 510	750
Inkassokostnader	4 087	—
Arvode, yrkesrevisorer	—	9 250
Möteskostnader	2 454	—
Representation	—	389
Kontorsmateriel	3 478	12 361
Telefon och porto	235	17 688
Medlems- och föreningsavgifter	4 360	2 156
Konsultarvoden	5 000	41 323
Bankkostnader	578	4 933
Övriga externa kostnader	900	14 076
	<u>141 630</u>	<u>109 155</u>

2015-12-31 2014-12-31

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	77 311	97 411
Fast styrelsearvode	16 000	15 699
Sammanträdesarvoden	8 400	7 000
Arvode vicevärd	2 500	—
Övriga ersättningar till förtroendevalda	—	281
Föreningsvald revisor	1 500	—
Utbildning, förtroendevalda	1 000	—
Summa	106 711	120 391
Sociala kostnader	36 809	46 292
	143 520	166 683

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Standardförbättringar	166 471	184 142
Inventarier och verktyg	—	8 066
	166 471	192 208

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	9	1 142
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	78	—
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	112	—
	199	1 142

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	222 601	242 802
Övriga räntekostnader	2 151	60
	224 752	242 862

Not 9 Övriga skatter

Skatt på grund av ändrad taxering	—	- 20 714
Skatt föregående år	1 623	—
	1 623	- 20 714

2015-12-31 2014-12-31

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	1 178 050	1 178 050
Standardförbättringar	11 101 796	11 101 796
	<u>12 279 846</u>	<u>12 279 846</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	—	0
	<u>—</u>	<u>0</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>12 279 846</u>	<u>12 279 846</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 178 050	-1 178 050
Standardförbättringar	-2 948 946	-2 764 804
	<u>-4 126 996</u>	<u>-3 942 854</u>
Årets avskrivning standardförbättringar	- 166 471	- 184 142
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-4 293 467</u>	<u>-4 126 996</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>7 986 378</u>	<u>8 152 849</u>
Varav		
Standardförbättringar	7 986 378	8 152 849

Not 11 Övriga fordringar

Skattefordringar	15 857	8 802
Fastighetsavgift/skatt	4 166	7 272
Skattekonto	5 972	4 069
Andra kortfristiga fordringar	247	—
	<u>26 242</u>	<u>20 143</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	17 979	17 048
Övriga förutbetalda kostnader	5 113	38 661
	<u>23 092</u>	<u>55 709</u>

Not 13 Kassa och bank

Bankmedel	—	53 936
Placeringskonto Swedbank	52 128	52 119
Förvaltningskonto i Swedbank	584 190	340 016
	<u>636 318</u>	<u>446 072</u>

2015-12-31 2014-12-31

Not 14 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	216 050	152 286	- 62 587	8 279
Disposition enl. årsstämmobeslut			8 279	- 8 279
Årets resultat				57 623
Vid årets slut	216 050	152 286	- 54 308	57 623

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Långfristig skuld vid årets slut	7 754 731	8 035 097
Övriga kreditiv	9 810	—
Inteckningslån	7 891 303	8 035 097
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 136 572	—
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	7 764 541	8 035 097

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 0,00%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,87%		3 415 519		25 941	3 408 297
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,73%	2019-04-25	4 609 768		136 572	4 473 196
Norrtälje Kommun			9 810			9 810
			8 035 097		162 513	7 891 303

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 136 572 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 546 288 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 7 208 443 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

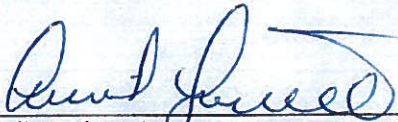
	2015-12-31	2014-12-31
Not 16 Leverantörsskulder		
Reskontraförda leverantörsskulder	80 643	95 072
	80 643	95 072
Not 17 Skatteskulder		
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	73 714	77 858
Debiterad preliminärskatt	- 73 692	- 77 858
	22	—
Not 18 Övriga skulder		
Skuld sociala avgifter och skatter	13 738	21 177
	13 738	21 177
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner	866	217
Upplupna sociala avgifter	8 284	8 284
Upplupna elkostnader	3 830	5 233
Upplupna vattenavgifter	23 412	13 737
Upplupna värmekostnader	53 963	—
Upplupna kostnader för renhållning	1 688	1 944
Upplupna revisionsarvoden	500	—
Upplupna styrelsearvoden	6 037	—
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	—	2 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	68 102	68 102
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	147 991	109 382
	314 673	209 399

2015-12-31

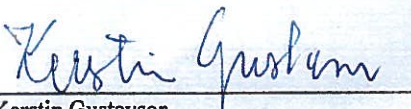
2014-12-31

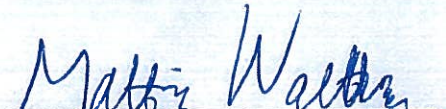
Norrtälje

2016


Annika Söderstedt


Emma Franzen


Kerstin Gustavson


Mattias Wattman


Andreas Ravander

Vår revisionsberättelse har lämnats


Matts Agren

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse 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.

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.

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.

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.

Arsavgift

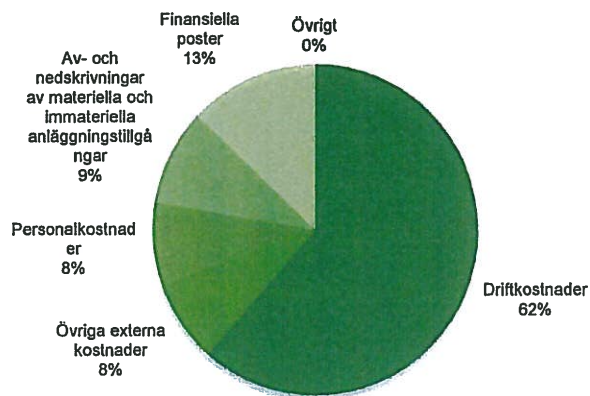
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Arsredovisning

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

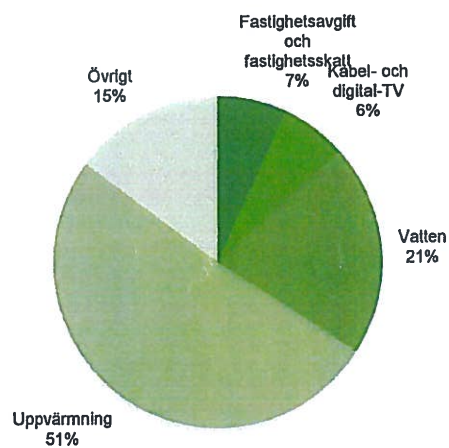
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2015	2014
Driftkostnader	1 081 285	1 158 622
Övriga externa kostnader	141 630	109 155
Personalkostnader	143 520	166 683
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	166 471	192 208
Finansiella poster	224 553	241 720
Skatter	1 623	- 20 714
Summa kostnader	1 759 083	1 847 673



Driftkostnadsfördelning

	2015	2014
Reparationer	29 343	124 172
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	73 714	70 586
Försäkringspremier	41 217	43 142
Kabel- och digital-TV	70 984	34 096
Trädgårdsskötsel	0	2 500
Snö- och halkbekämpning	1 570	0
Förbrukningsmateriel	7 361	13 202
Fordons- och maskinkostnader	487	441
Vatten	223 851	173 759
El	52 989	62 985
Uppvärmning	552 927	502 784
Sophantering och återvinning	26 842	130 955
Summa driftkostnader	1 081 285	1 158 622



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2015	2014
	3091	3091
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	9	40
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	24	23
Försäkringspremier	13	14
Kabel- och digital-TV	23	11
Trädgårdsskötsel	0	1
Snö- och halkbekämpning	1	0
Förbrukningsmateriel	2	4
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	72	56
El	17	20
Uppvärmning	179	163
Sophantering och återvinning	9	42
Summa driftkostnader	350	375

BRF ANKARET

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF ANKARET 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

