

Årsredovisning

**BRF BOKLOK
KVARNSJÖN 1
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 769614-6443**

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



DAGORDNING VID FÖRENINGSSTÄMMAN

1. Stämmans öppnande
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av ordförandens val av protokollförare.
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisionsberättelsen.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
12. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
13. Beslut om arvoden.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och suppleant.
16. Ev. val av valberedning
17. Skanskas rapportör och föreningens förhållande till Skanska.
18. Övriga ärenden
19. Stämmans avslutande

Skövde 2017-04-18

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK KVARNSJÖN 1

Styrelsen

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF BOKLOK
KVARNSJÖN 1 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

*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 har sitt säte i Skövde kommun.

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

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 1 950 658 kr.

Föreningen äger fastigheten Basilikan 1 i Skövde kommun. På fastigheten finns 7 byggnader med 38 lägenheter uppförda med bostadsrätt. Till varje byggnad hör en byggnad som inrymmer lägenhetsförråd samt en del andra utrymmen för gemensamma ändamål. Föreningen har även ett miljöhus för sophantering. Byggnaderna är uppförda 2007. Total produktionskostnad för byggnader och mark uppgår till 41 290 000 kr. Fastighetens adress är Basilikavägen 1-13 i Skövde.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	3-4 rok
10	14	14

Dessutom tillkommer:

P-Platser	Gästparkeringar
43	9

Total tomtarea: 12 507 m²

Total bostadsarea: 2 441 m²

Årets taxeringsvärde 26 366 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 22 145 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Billinge Energi AB	El
TeliaSonera Sverige AB	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2016-04-26 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Pia Melin	Ordförande	Stämman	2017
Olle Lundqvist	Vice ordförande	Stämman	217
Kjell Persson	Sekreterare	Stämman	2017
Jacob Holm	Ledamot	Stämman	2017
Raija Soljamo	Ledamot	Stämman	2017
Styrelsesuppleanter			
Anita Silverstad		Stämman	2017
Emil Hallenius		Stämman	2017
Marcus Johansson		Stämman	2017

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

Ingrid Ståhl	Revisor	Stämman
--------------	---------	---------

Revisorssuppleanter

Ann-Marie Leo		Stämman
---------------	--	---------

Valberedning

Lars-Åke Leo	Valberedning	Stämman
Martin Andersson	Valberedning	Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 3 % från och med 2017-01-01.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 924 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 25 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2016 och visar på ett underhållsbehov på 1 871 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 187 tkr (77 kr/m²).

Avsättning för verksamhetsåret har skett med 41 kr/m². Föreningen har under åren 2009-2013 haft möjlighet att göra extra avsättningar till underhållsfonden och det tillsammans med att föreningen kommer att öka avsättningen till underhållsfonden framöver gör att föreningen kommer att klara det 10-åriga underhållet enligt plan.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

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

	År
Asfaltering	2008
Asfaltering P-Platser	2009
Nyanläggning gäst-P-Plats	2010
Upprustning lekplats	2013
Målning utvädnigt	2015

Planerat underhåll

	År
Markytor	2017
Taköversyn	2017
Belysning	2017

Föreningen har under året ingått/avslutat följande väsentligare avtal:

Riksbyggen Fastighetsservice Nytt utökat avtal

Årets resultat efter fondförändring är 83 tkr bättre än föregående år. Förändringen beror främst på minskade kostnader avseende reparationer, el och vatten jämfört med föregående år.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 208% till 218%.

I resultatet ingår avskrivningar med 424 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 519 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 52 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer.

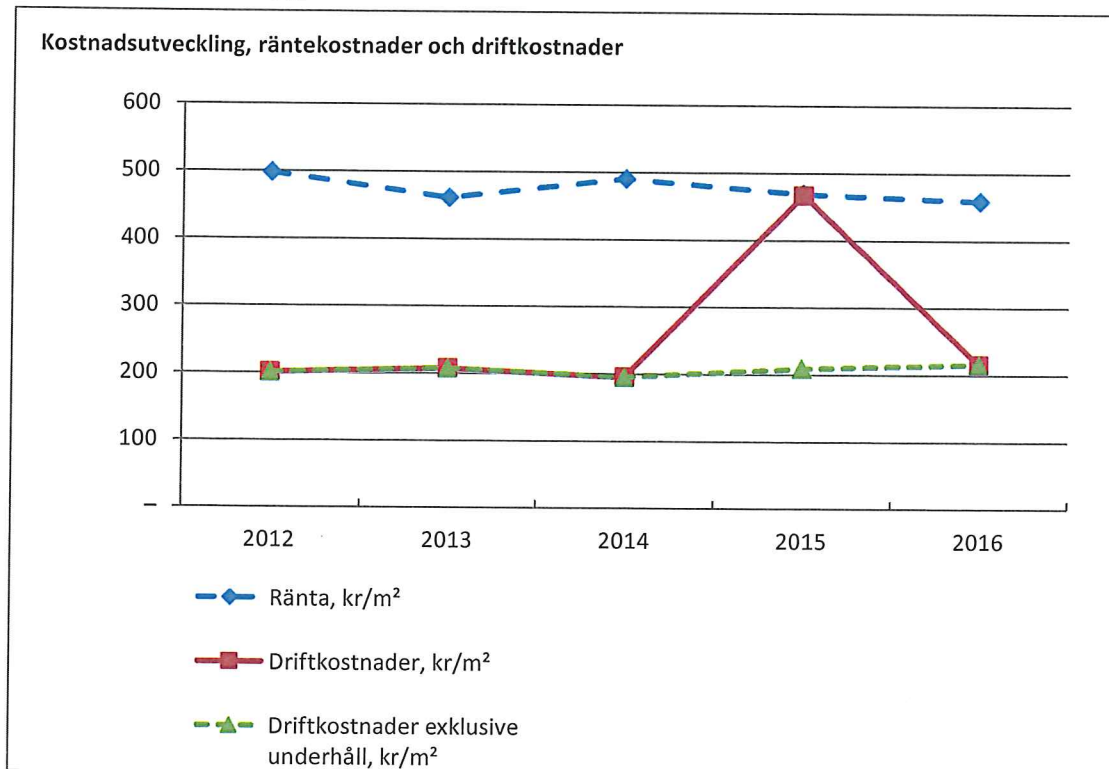
Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 52 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	2 267	2 201	2 139	2 118	2 119
Resultat efter finansiella poster	95	- 619	- 51	294	193
Årets resultat	95	- 619	- 51	294	193
Resultat exklusive avskrivningar	519	- 195	373	439	335
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	419	- 295	300	366	262
Avsättning till underhållsfond kr/m²	41	41	30	30	30
Balansomslutning	41 015	41 240	41 875	42 100	41 948
Kassaflöde, indirekt metod	198	- 231	243	238	—
Soliditet	35%	35%	36%	36%	35%
Likviditet	218%	208%	294%	260%	221%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	924	897	871	863	863
Driftkostnader, kr/m²	215	467	195	207	200
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	215	208	195	207	200
Ränta, kr/m²	458	468	490	461	497
Underhållsfond, kr/m²	404	363	580	519	387
Lån, kr/m²	10 635	10 747	10 801	10 873	10 944
Värmeförbrukning, MWh klimatkorrigerad	337	330	310	324	342
Vattenförbrukning, m³	2 724	3 025	2 914	2 645	3 145
El, kWh	29 766	33 052	29 190	26 423	24 855

*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	13 622 000	886 092	501 266	- 618 846
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				
Disposition enl. årsstämmobeslut			- 618 846	618 846
Reservering underhållsfond		100 000	- 100 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		985	- 985	
Årets resultat				95 218
Vid årets slut	13 622 000	987 077	- 218 565	95 218

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-117 580
Årets resultat före fondförändring	95 218
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	-985
Summa underskott	-123 347

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-123 347
----------------------------	----------

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	2 267 123	2 200 778
Övriga rörelseintäkter	3	12 688	162
Summa rörelseintäkter, m.m.		2 279 811	2 200 940
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	- 524 578	-1 138 725
Övriga externa kostnader	5	- 97 688	- 94 701
Personalkostnader	6	- 21 458	- 22 170
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	- 423 562	- 423 562
Summa rörelsekostnader		-1 067 286	-1 679 158
Rörelseresultat		1 212 525	521 783
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 612	2 666
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 118 919	-1 143 294
Summa finansiella poster		-1 117 308	-1 140 628
Resultat efter finansiella poster		95 218	- 618 846
Årets resultat	10	95 218	- 618 846

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	39 305 890	39 729 452
Summa materiella anläggningstillgångar		39 305 890	39 729 452
Summa anläggningstillgångar		39 305 890	39 729 452
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	12	1 611	1 599
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	48 535	47 854
Summa kortfristiga fordringar		50 146	49 453
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	14	—	800 000
Summa kortfristiga placeringar		—	800 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	1 659 243	661 566
Summa kassa och bank		1 659 243	661 566
Summa omsättningstillgångar		1 709 389	1 511 019
SUMMA TILLGÅNGAR		41 015 279	41 240 471

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 622 000	13 622 000
Underhållsfond		987 077	886 092
Summa bundet eget kapital		14 609 077	14 508 092
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 218 565	501 266
Årets resultat		95 218	- 618 846
Summa fritt eget kapital		- 123 347	- 117 580
Summa eget kapital		14 485 730	14 390 512
Avsättningar			
Övriga avsättningar		90 000	90 000
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	25 657 080	26 032 080
Summa långfristiga skulder		25 657 080	26 032 080
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	300 000	200 000
Leverantörsskulder	17	77 170	134 494
Skatteskulder	18	47 690	46 721
Övriga skulder	19	—	8 803
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	357 609	337 861
Summa kortfristiga skulder		782 469	727 879
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 015 279	41 240 471

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	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2017
Asfaltering gångvägar	Linjär	20	2027
Asfaltering P-Platser	Linjär	20	2028
Nyanläggning gäst P-Plats	Linjär	20	2029

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Immateriella anläggningstillgångar

Hysesrätt, goodwill, patent m.m.

X år

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	2 256 089	2 190 378
Hyrer, p-platser	11 034	10 400
	<u>2 267 123</u>	<u>2 200 778</u>

I år redovisas bränsle-, vatten- och elavgifter så att de ingår i nettoomsättningen. Tidigare har dessa avgifter redovisats som övriga rörelseintäkter. Även jämförelsetalen har justerats till den nya principen.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	50	- 18
Inkassointäkter	180	180
Övriga rörelseintäkter	<u>12 458</u>	<u>—</u>
	12 688	162

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	25 145	59 928
Underhåll	- 985	630 028
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	24 092	23 598
Försäkringspremier	26 804	25 421
Kabel- och digital-TV	15 640	15 627
Fastighetsskötsel	65 988	8 785
Snö- och halkbekämpning	9 256	14 524
Förbrukningsmateriel	4 206	2 017
Vatten	59 924	61 146
El	38 418	43 736
Uppvärmning	225 074	221 680
Sophantering och återvinning	<u>31 016</u>	<u>32 235</u>
	524 578	1 138 725

Not 5 Övriga externa kostnader

Arvode för teknisk förvaltning	11 881	8 020
Arvode för ekonomisk förvaltning	76 510	79 156
Juridiska kostnader	450	450
Möteskostnader	227	40
Övriga förvaltningskostnader	3 599	900
Kontorsmateriel	4 660	5 134
Bankkostnader	360	1 001
	<u>97 688</u>	<u>94 701</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Utbildning	—	1 000
Fast styrelsearvode	15 000	15 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda	—	221
Föreningsvald revisor	1 500	1 500
Summa	<u>16 500</u>	<u>17 721</u>
Sociala kostnader	4 958	4 449
	<u>21 458</u>	<u>22 170</u>

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	399 000	399 000
Markanläggningar	24 562	24 562
	<u>423 562</u>	<u>423 562</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	1 598	2 364
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	5	17
Övriga ränteintäkter	9	285
	<u>1 612</u>	<u>2 666</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	329 779	418 186
Övriga räntekostnader	789 140	725 108
	<u>1 118 919</u>	<u>1 143 294</u>

Not 10 Årets resultat

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 95 218 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 -5 768 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	37 954 175	37 954 175
Mark	3 045 825	3 045 825
Markanläggning	491 875	491 875
	<u>41 491 875</u>	<u>41 491 875</u>
Summa anskaffningsvärden	41 491 875	41 491 875

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-1 584 685	-1 185 685
Markanläggningar	- 177 738	- 153 176
	<u>-1 762 423</u>	<u>-1 338 861</u>

Årets avskrivning byggnader

- 399 000 - 399 000

Årets avskrivning markanläggningar

- 24 562 - 24 562

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-2 185 985 -1 762 423

Restvärde enligt plan vid årets slut

39 305 890 39 729 452

Varav

Byggnader	35 970 490	36 369 490
Mark	3 045 825	3 045 825
Markanläggningar	289 575	314 137

Taxeringsvärden

bostäder

26 366 000 22 145 000

Totalt taxeringsvärde

26 366 000 22 145 000

varav byggnader

22 400 000 19 400 000

2016-12-31 2015-12-31

Not 12 Övriga fordringar

Skattekonto	1 611	1 599
	<u>1 611</u>	<u>1 599</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	–	278
Förutbetalda försäkringspremier	29 696	26 804
Förutbetald vattenavgift	–	5 131
Förutbetald renhållning	–	2 636
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 608	2 605
Övriga förutbetalda kostnader	<u>16 231</u>	<u>10 400</u>
	48 535	47 854

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	–	800 000
	<u>–</u>	<u>800 000</u>

Not 15 Kassa och bank

Bankmedel, Nordea	41 275	35 275
Bankmedel, SBAB	601 049	–
Förvaltningskonto i Swedbank	<u>1 016 919</u>	<u>626 291</u>
	1 659 243	661 566
Övriga avsättningar	<u>90 000</u>	<u>90 000</u>
	90 000	90 000

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	25 957 080	26 232 080
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	<u>- 300 000</u>	<u>- 200 000</u>
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	25 657 080	26 032 080

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	0,88%	2017-11-30	8 000 000		100 000	7 900 000
NORDEA HYPOTEK AB	0,88%	2017-11-30	8 188 370		100 000	8 132 120
NORDEA HYPOTEK AB	1,21%	2018-02-26	9 999 960		75 000	9 924 960
			26 188 330		275 000	25 957 080

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 300 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 200 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 24 457 080 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	77 170	134 494
	<u>77 170</u>	<u>134 494</u>

Not 18 Skatteskulder

Skatteskulder	23 598	23 104
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	24 092	23 617
	<u>47 690</u>	<u>46 721</u>

Not 19 Övriga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	—	8 803
	<u>—</u>	<u>8 803</u>

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	27 288	42 471
Upplupna elkostnader	4 394	4 811
Upplupna värmekostnader	26 148	25 058
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	—	4 207
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	101 041	97 545
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	198 738	163 769
	<u>357 609</u>	<u>337 861</u>

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser*Ställda säkerheter*

Fastighetsinteckning	27 528 000	27 528 000
Summa ställda panter	<u>27 528 000</u>	<u>27 528 000</u>

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

Skövde 2017-03-06

2016-12-31

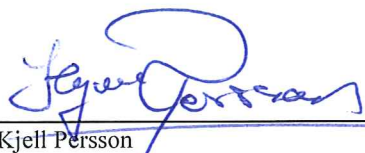
2015-12-31



Pia Melin



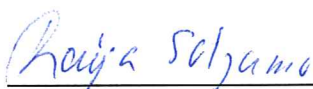
Olle Lundqvist



Kjell Persson



Jacob Holm



Raija Soljamo

Revisionsberättelse har lämnats
Skövde 2017-03-06



Ingrid Ståhl
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen BoKlok Kvarnsjön 1

Org.nr 769614-6443

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen BoKlok Kvarnsjön 1 avseende räkenskapsåret 01/01 2016 – 31/12 2016. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Skövde 2017-03-06



Ingrid Ståhl

Revisor

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.

BRF BOKLOK KVARNSJÖN 1

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för BRF BOKLOK
KVARNSJÖN 1 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 medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

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