

Årsredovisning

BRF KLAVEN
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 769614-1980

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	Bilagor

Förvaltnings- berättelse

*Styrelsen för BRF KLAVEN får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
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 fastigheterna Kronan 6 & Kronan 9 i Botkyrka kommun med 88 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2007. Fastighetens adress är Munkhättevägen 15 A-C, Munkhättevägen 17 A-B samt Myntvägen 2, 4, 6 & 8 i Tumba.

Total bostadsarea:	5 844 m ²
Årets taxeringsvärde	70 341 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	70 341 000 kr

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

Riksbyggens kontor i Stockholm (Hammarby sjöstad) har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning	
Riksbyggen	Lokalvård/Trappstädning	tom mars 2015
KEAB gruppen AB	Lokalvård/Trappstädning	fr o m mars 2015
FORMA trädgård & Design	Markskötsel & snöröjning	
Securitas	Fastighetsjour	
Kone AB	Hissar	
Com Hem AB	Kabel-TV och internet	
Icopal	Serviceavtal för rökluckor	
Ventilation & inomhusklimat	Serviceavtal för värme & ventilation	
Bredbandsbolaget	Kabel-TV och internet	
Svenska störningsjouren	Störningsjour	
Vattenfall	El	
Södertörns Fjärrvärme	Fjärrvärme	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av
Håkan Nilsson	Ordförande	Stämman
Jennifer Warg	Ledamot	Stämman
Nils Erik Jansson	Ledamot	Stämman
Jan Hammarlund	Ledamot	Stämman
Pilar Sanchez	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter

Dalibor Savic	Stämman
Tauno Matarainen	Stämman
Göran Jansson	Stämman

I tur att avgå är: Håkan Nilsson, Pilar Sanchez, Dalibor Savic, Tauno Matarainen och Göran Jansson.

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB	Auktoriserat Revisionsbolag	Stämman
		Stämman

Revisorssuppleanter

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB	Auktoriserat Revisionsbolag	Stämman
------------------------------------	-----------------------------	---------

Valberedning

Astrid Sylvén	Valberedning	Stämman
---------------	--------------	---------

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-01-01 då den höjdes med 5 %.

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

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 790 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 28 tkr och planerat underhåll för 153 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Årets utförda underhåll	Belopp tkr	
Bostäder, sparventiler	52	beställdes nov-15 utfördes feb -16
Installationer, lås	25	
Tak	75	

Föreningens likviditet har under året förändrats från 151% till 87%.

I resultatet ingår avskrivningar med 880 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 265 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.

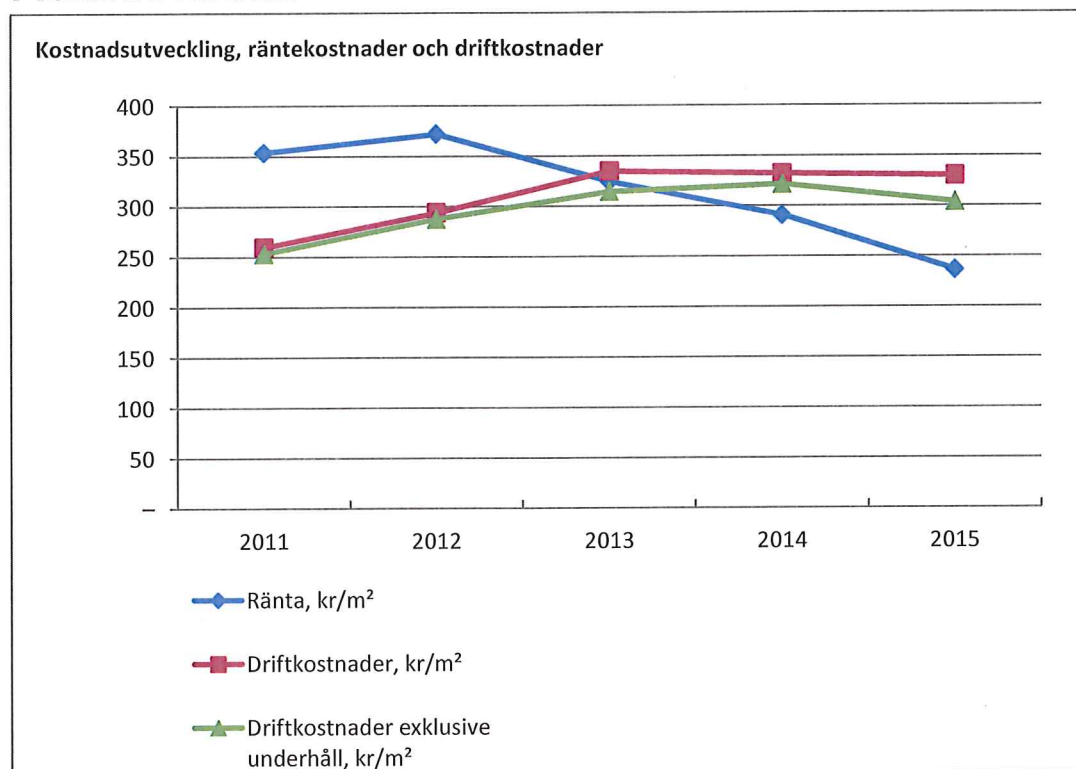
Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 112 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	4 741	4 512	4 419	4 436	4 472
Resultat efter finansiella poster	386	- 106	186	122	428
Årets resultat	386	- 106	186	122	428
Resultat före avskrivningar	1 265	774	454	384	683
Balansomslutning	128 839	130 031	130 526	131 130	132 698
Soliditet	59%	58%	58%	57%	56%
Likviditet	87%	151%	103%	142%	305%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	789	752	737	740	747
Driftkostnader, kr/m ²	330	332	335	294	260
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	304	322	314	288	253
Ränta, kr/m ²	236	291	325	372	353
Underhållsfond, kr/m ²	328	287	255	203	157
Lån, kr/m ²	8 949	9 256	9 307	9 401	9 718
Skuldkvot	10,78	11,75	12,01	12,18	12,57

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	741 685
Årets resultat före fondförändring	385 594
Summa överskott	<u>1 127 278</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond enligt stadgaran	305 400
Ianspråktagande av underhållsfond	<u>-152 954</u>
Att balansera i ny räkning	974 832

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	4 740 604	4 511 782
Övriga rörelseintäkter	2	111 628	92 433
Summa rörelseintäkter, m.m.		4 852 232	4 604 215
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 928 834	-1 940 605
Övriga externa kostnader	4	- 199 500	- 130 424
Personalkostnader	5	- 78 906	- 65 965
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 879 795	- 879 795
Summa rörelsekostnader		-3 087 036	-3 016 789
Rörelseresultat		1 765 196	1 587 426
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 627	5 003
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 381 194	-1 698 314
Summa finansiella poster		-1 379 567	-1 693 311
Resultat efter finansiella poster		385 629	- 105 885
Årets resultat	14	385 629	- 105 885

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	127 537 063	128 416 858
Summa materiella anläggningstillgångar		127 537 063	128 416 858
Summa anläggningstillgångar		127 537 063	128 416 858
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	10	56 240	1 305
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	96 326	94 426
Summa kortfristiga fordringar		152 566	95 731
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	12	300 000	700 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	849 359	818 704
Summa kassa och bank		849 359	818 704
Summa omsättningstillgångar		1 301 925	1 614 435
SUMMA TILLGÅNGAR		128 838 988	130 031 293

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		72 510 600	72 510 600
Fond för yttre underhåll		1 919 400	1 675 415
Summa bundet eget kapital		74 430 000	74 186 015
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		741 685	1 091 554
Årets resultat		385 594	- 105 885
Summa fritt eget kapital		1 127 278	985 670
Summa eget kapital		75 557 278	75 171 685
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	51 786 406	53 790 033
Summa långfristiga skulder		51 786 406	53 790 033
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	507 252	296 252
Leverantörsskulder		160 496	109 449
Skatteskulder		108 196	106 788
Övriga skulder	16	5 140	1 357
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	714 220	555 730
Summa kortfristiga skulder		1 495 304	1 069 576
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		128 838 988	130 031 293
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		58 350 000	58 350 000
Summa ställda säkerheter		58 350 000	58 350 000
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings räntetäkter 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
- 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
Byggnader	Linjär	120	2127

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31 2014-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	4 612 717	4 393 098
Hyrer, garage	64 800	64 800
Hyrer, p-platser	65 747	63 653
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 2 660	- 9 770
	4 740 604	4 511 782

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Kabel-tv-avgifter	60 720	60 720
Övriga ersättningar	6 678	8 901
Erhållen skadeersättning (2015 ersättning för advokatkostnader)	43 690	22 272
Inkassointäkter	540	540
	111 628	92 433

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	27 819	117 459
Underhåll	152 954	61 415
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	55 188	53 548
Försäkringspremier	49 427	48 817
Kabel- och digital-TV	60 608	60 608
Trädgårdsskötsel	102 894	105 855
Systematiskt brandskyddsarbete	—	10 094
Städning gemensamma utrymmen	166 391	214 164
Obligatoriska besiktningar	144 636	21 969
Bevakningskostnader	12 090	8 580
Övriga utgifter, köpta tjänster	16 730	157 043
Snö- och halkbekämpning	27 825	34 642
Drift och förbrukning, övrigt	48 118	48 118
Förbrukningsmateriel	—	871
Vatten	183 193	164 472
El	122 575	121 463
Uppvärmning	680 171	637 183
Sophantering och återvinning	78 216	74 304
	1 928 834	1 940 605

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	106 170	101 012
Inkassokostnader	1 375	675
Arvode, yrkesrevisorer	18 350	18 750
Möteskostnader	3 925	2 875
Övriga förvaltningskostnader	982	900
Kontorsmateriel	1 115	4 072
Telefon och porto	570	1 060
Bankkostnader	3 150	1 080
Advokat och rättegångskostnader	63 413	–
Övriga externa kostnader	450	–
	<u>199 500</u>	<u>130 424</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Sammanträdesarvoden	36 520	36 260
Övriga ersättningar	5 519	–
Arvode vicevärd	20 536	19 006
Övriga kostnadsersättningar	7 925	900
Utbildning, förtroendevalda	–	1 400
Summa	<u>70 499</u>	<u>57 566</u>
Sociala kostnader	8 407	8 399
	<u>78 906</u>	<u>65 965</u>

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	879 795	879 795
	<u>879 795</u>	<u>879 795</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	714
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	1 548	4 195
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	64	94
Övriga ränteintäkter	15	–
	<u>1 627</u>	<u>5 003</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	1 381 194	1 698 314
	<u>1 381 194</u>	<u>1 698 314</u>

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	101 800 000	101 800 000
Mark	29 000 000	29 000 000
Summa anskaffningsvärden	130 800 000	130 800 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 383 142	-1 503 347
	-2 383 142	-1 503 347
Årets avskrivning byggnader	- 879 795	- 879 795
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 262 937	-2 383 142
Restvärde enligt plan vid årets slut	127 537 063	128 416 858
Varav		
Byggnader	98 537 063	99 416 858
Mark	29 000 000	29 000 000
Taxeringsvärden		
bostäder	70 341 000	70 341 000
lokaler	—	—
Totalt taxeringsvärde	70 341 000	70 341 000
varav byggnader	57 000 000	57 000 000

Not 10 Övriga fordringar

Skattekonto	56 240	5
Andra kortfristiga fordringar	—	1 300
	56 240	1 305

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	25	204
Förutbetalda försäkringspremier	55 049	53 550
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 152	15 152
Övriga periodiserade kostnader	26 100	25 520
	96 326	94 426

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen				300 000	700 000
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
30 dagar	300 000	0,20	2016-01-17		
				300 000	700 000

Not 13 Kassa och bank

Förvaltningskonto i Swedbank	849 359	818 704
	<u>849 359</u>	<u>818 704</u>

Not 14 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Uppskriv- ningsfond	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början		5 643 850	66 866 750	1 675 415	1 091 554	- 105 885
Disposition enl. årsstämmobeslut					- 105 885	105 885
Reservering underhållsfond				305 400	- 305 400	
Ianspråktagande av underhållsfond				- 61 415	61 415	
Årets resultat						385 594
Vid årets slut		5 643 850	66 866 750	1 919 400	741 685	385 594

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	52 293 658	54 086 285
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	<u>- 507 252</u>	<u>- 296 252</u>
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	51 786 406	53 790 033

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	0,71%	2016-03-10	5 737 868		30 000	5 707 868
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,63%	2016-02-28	5 737 869		640 000	5 097 869
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,18%	2017-12-20	11 484 875		965 375	10 519 500
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,15%	2016-12-20	11 884 875		61 500	11 823 375
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,32%	2016-06-27	12 350 000		60 000	12 290 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,34%	2016-06-27	6 890 798		35 752	6 855 046
			54 086 285		1 792 627	52 293 658

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 507 252 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 029 008 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 49 757 398 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Övriga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	5 140	1 357
	<u>5 140</u>	<u>1 357</u>

2015-12-31

2014-12-31

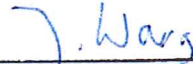
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	---	10 997
Upplupna räntekostnader	124 113	156 262
Upplupna elkostnader	14 965	13 741
Upplupna värmekostnader	87 471	92 694
Upplupna revisionsarvoden	19 300	19 700
Upplupna styrelsearvoden	26 130	35 000
Upplupna städkostnad	14 736	—
Upplupna faktura för vattenbesparande ventiler	52 281	—
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	—	13 188
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	375 224	214 148
	<u>714 220</u>	<u>555 730</u>

Tumba 2016-03-21



Håkan Nilsson



Jennifer Warg



Jan Hammarlund



Pilar Sanchez

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB



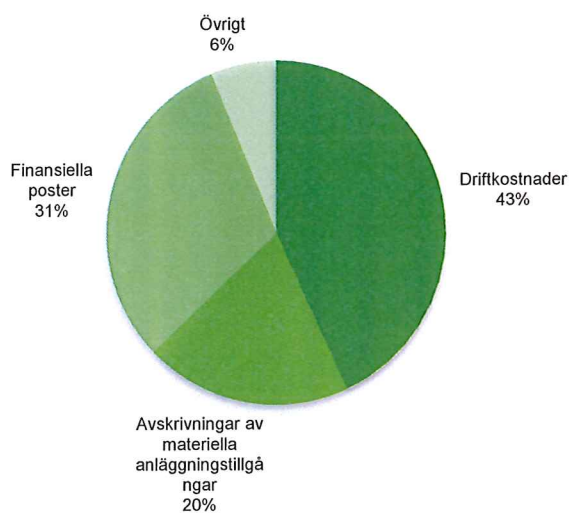
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning

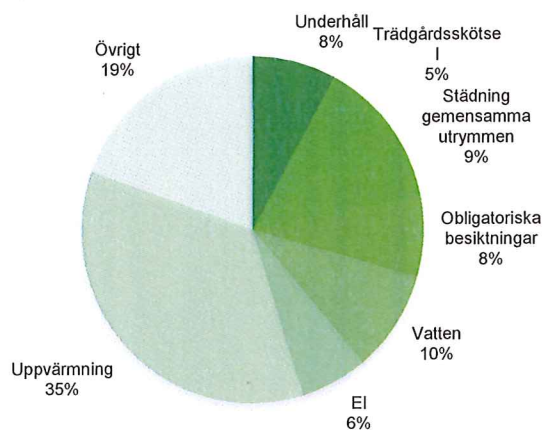
Driftkostnader
Övriga externa kostnader
Personalkostnader
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar
Finansiella poster
Summa kostnader

2015	2014
1 928 834	1 940 605
199 500	130 424
78 906	65 965
879 795	879 795
1 379 567	1 693 311
4 466 603	4 710 100



Driftkostnadsfördelning

	2015	2014
Reparationer	27 819	117 459
Underhåll	152 954	61 415
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	55 188	53 548
Försäkringspremier	49 427	48 817
Kabel- och digital-TV	60 608	60 608
Trädgårdsskötsel	102 894	105 855
Systematiskt brandskyddsarbete	0	10 094
Städning gemensamma utrymmen	166 391	214 164
Obligatoriska besiktningar	144 636	21 969
Bevakningskostnader	12 090	8 580
Övriga utgifter, köpta tjänster	16 730	157 043
Snö- och halkbekämpning	27 825	34 642
Drift och förbrukning, övrigt	48 118	48 118
Förbrukningsmateriel	0	871
Vatten	183 193	164 472
El	122 575	121 463
Uppvärmning	680 171	637 183
Sophantering och återvinning	78 216	74 304
Summa driftkostnader	1 928 834	1 940 605



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2015	2014
	5844	5844
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	5	20
Underhåll	26	11
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	9	9
Försäkringspremier	8	8
Kabel- och digital-TV	10	10
Trädgårdsskötsel	18	18
Systematiskt brandskyddsarbete	0	2
Städning gemensamma utrymmen	28	37
Obligatoriska besiktningar	25	4
Bevakningskostnader	2	1
Övriga utgifter, köpta tjänster	3	27
Snö- och halkbekämpning	5	6
Drift och förbrukning, övrigt	8	8
Förbrukningsmateriel	0	0
Vatten	31	28
El	21	21
Uppvärmning	116	109
Sophantering och återvinning	13	13
Summa driftkostnader	330	332

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.

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.

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 KLAVEN

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF KLAVEN 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