
Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ludvig 20
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 769612-2279

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



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	7

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Ludvig 20 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.

Föreningens egendom omfattar fastigheten Ludvig 20 i Västerås kommun med adress Östermalmsgatan 15. Huset byggdes i mitten av nittonhundratalet och omvandlades till en bostadsrättsförening år 2006 och innehåller 24 bostadsrättslägenheter om 1 166 kvadratmeter samt 4 lokaler på 684 kvadratmeter.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
16	4	3	1

Dessutom tillkommer:

Lokaler	P-platser
4	14

Total bostadsarea: 1 166 m²
Total lokalarea: 684 m²

Årets taxeringsvärde 22 901 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 22 901 000 kr

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

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

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen Teknisk förvaltning
Com Hem Kabel-TV

05

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 27 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 30 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. För att hyra ut bostadsrätten i andra hand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 522	1 540	1 705	1 808	1 922
Resultat efter finansiella poster	- 309	- 335	- 293	146	384
Årets resultat	- 309	- 335	- 293	146	384
Resultat före avskrivningar	11	- 15	26	314	548
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	- 58	- 84	- 43	314	548
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	37	37	37	-	-
Balansomslutning	33 045	33 355	33 993	34 560	34 572
Soliditet	36%	37%	37%	37%	37%
Likviditet	82%	120%	153%	159%	150%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	1 035	1 035	1 019	1 049	1 065
Ränta, kr/m ²	285	353	394	402	392
Underhållsfond, kr/m ²	87	58	37	-	-
Lån, kr/m ²	11 187	11 271	11 367	11 471	11 582

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-1 054 610
Årets resultat före fondförändring	-309 061
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-69 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	15 314
Summa underskott	-1 417 357

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning -1 417 357

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

06

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 522 101	1 540 054
Övriga rörelseintäkter	2	28 850	10 120
Summa rörelseintäkter, m.m.		1 550 951	1 550 174
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	- 836 206	- 617 236
Övriga externa kostnader	4	- 177 508	- 296 385
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	- 319 984	- 319 460
Summa rörelsekostnader		-1 333 699	-1 233 080
Rörelseresultat		217 253	317 094
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 058	470
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	- 527 371	- 652 489
Summa finansiella poster		- 526 313	- 652 019
Resultat efter finansiella poster		- 309 061	- 334 925
Årets resultat		- 309 061	- 334 925

0/3

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	32 579 709	32 888 453
Inventarier	9	—	11 240
Summa anläggningstillgångar		32 579 709	32 899 693
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 400	122
Övriga fordringar	10	9 623	19 407
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	28 920	32 703
Summa kortfristiga fordringar		43 943	52 232
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	12	—	250 000
Summa kortfristiga placeringar		—	250 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	420 983	152 777
Summa kassa och bank		420 983	152 777
Summa omsättningstillgångar		464 926	455 009
SUMMA TILLGÅNGAR		33 044 635	33 354 702

015

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 250 004	13 250 004
Fond för yttre underhåll		160 114	106 428
Summa bundet eget kapital		<u>13 410 118</u>	<u>13 356 432</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 108 296	- 719 686
Årets resultat		- 309 061	- 334 925
Summa fritt eget kapital		<u>-1 417 357</u>	<u>-1 054 610</u>
Summa eget kapital		11 992 761	12 301 822
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	20 488 142	20 674 922
Summa långfristiga skulder		<u>20 488 142</u>	<u>20 674 922</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	208 000	177 024
Leverantörskulder		98 471	41 691
Skatteskulder		3 007	5 076
Övriga skulder	16	7 897	5 352
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	246 357	148 815
Summa kortfristiga skulder		<u>563 732</u>	<u>377 958</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 044 635	33 354 702
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		24 250 000	24 250 000
Summa ställda säkerheter		<u>24 250 000</u>	<u>24 250 000</u>
Ansvarförbindelser			
Övriga ansvarförbindelser		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 ränteutgifter 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 488 353 kr.

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.

df

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	100	2101
Inventarier	Linjär	5-10	2015

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	1 207 133	1 207 356
Hyrer, lokaler	549 672	577 675
Hyrer, p-platser	68 100	70 850
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	–	- 110 495
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 195 061	- 83 939
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 9 200	- 18 000
Rabatter	- 98 543	- 103 393
	<u>1 522 101</u>	<u>1 540 054</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, övrigt	17 883	8 500
Inkassointäkter	1 080	1 620
Övriga rörelseintäkter	9 887	–
	<u>28 850</u>	<u>10 120</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	167 937	59 875
Självrisk	8 900	–
Underhåll	15 314	30 979
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	69 864	69 564
Försäkringspremier	32 909	31 699
Kabel- och digital-TV	18 524	18 938
Städning gemensamma utrymmen	6 733	–
Obligatoriska besiktningar	81 644	–
Bevakningskostnader	6 986	3 980
Snö- och halkbekämpning	20 304	7 672
Förbrukningsmateriel	880	4 695
Vatten	25 768	14 968
El	104 363	94 352
Uppvärmning	230 294	229 291
Sophantering och återvinning	45 786	51 223
	<u>836 206</u>	<u>617 236</u>

dfb

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	85 303	79 492
Annonsering	619	561
IT-kostnader	–	245
Juridiska kostnader	2 625	3 452
Arvode, yrkesrevisorer	9 775	25 604
Möteskostnader	–	5 362
Övriga förvaltningskostnader	17 143	14 513
Kreditupplysningar	6 970	1 606
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	25 562
Befarade förluster hyror/avgifter	52 264	107 704
Köpta tjänster	–	30 583
Bankkostnader	2 810	1 200
Övriga externa kostnader	–	500
	<u>177 508</u>	<u>296 385</u>

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	308 744	308 744
Inventarier och verktyg	11 240	10 716
	<u>319 984</u>	<u>319 460</u>

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	245
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	907	123
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	96	102
Övriga ränteintäkter	55	–
	<u>1 058</u>	<u>470</u>

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	527 371	651 243
Övriga räntekostnader	–	1 246
	<u>527 371</u>	<u>652 489</u>

AFS

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	30 874 463	30 874 463
Mark	6 057 710	6 057 710
Summa anskaffningsvärden	36 932 173	36 932 173
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 543 720	-1 234 976
Årets avskrivning byggnader	- 308 744	- 308 744
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 852 464	-1 543 720
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar	-2 500 000	-2 500 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	32 579 709	32 888 453
Varav		
Byggnader	26 521 999	26 830 743
Mark	6 057 710	6 057 710
Taxeringsvärden		
bostäder	18 359 000	18 359 000
lokaler	4 542 000	4 542 000
Totalt taxeringsvärde	22 901 000	22 901 000

Not 9 Inventarier

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	118 536	118 536
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	- 55 736	- 55 736
Summa anskaffningsvärden	62 800	62 800
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 51 560	- 40 844
Årets avskrivningar	- 51 560	- 40 844
Inventarier och verktyg	- 11 240	- 10 716
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 11 240	- 10 716
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 62 800	- 51 560
Restvärde enligt plan vid årets slut	–	11 240

Not 10 Övriga fordringar

Skattekonto	9 623	19 407
	<u>9 623</u>	<u>19 407</u>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	24 184	28 072
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 736	4 631
	<u>28 920</u>	<u>32 703</u>

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	–	250 000
	<u>–</u>	<u>250 000</u>

Not 13 Kassa och bank

Bankmedel	10	1 675
Förvaltningskonto i Swedbank	420 973	151 102
	<u>420 983</u>	<u>152 777</u>

Not 14 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	13 250 004	106 428	- 719 686	- 334 925
Disposition enl. årsstämmobeslut			- 334 925	334 925
Reservering underhållsfond		69 000	- 69 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 15 314	15 314	
Årets resultat				- 309 061
Vid årets slut	13 250 004	160 114	-1 108 296	- 309 061

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till -309 061 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 -362 747 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.

OKS

2015-12-31 2014-12-31

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	20 696 142	20 851 946
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 208 000	- 177 024
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	20 488 142	20 674 922

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Omsatt lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB BOLÅN	2,69%		5 672 342	-5 672 342		0
SEB BOLÅN	2,69%		5 832 006	-5 832 006		0
SEB BOLÅN	3,91%	2015-06-28	5 737 095	-5 707 291	29 804	0
SEB BOLÅN	1,69%		3 610 503	-3 610 503		0
NORDEA HYPOTEK AB	1,71%	2016-07-01		5 707 291	15 000	5 692 291
NORDEA HYPOTEK AB	2,00%	2016-02-22		3 610 503		3 610 503
NORDEA HYPOTEK AB	2,34%	2018-01-17		5 672 342		5 672 342
NORDEA HYPOTEK AB	2,70%	2020-01-22		5 832 006	111 000	5 721 006
			20 851 946	0	155 804	20 696 142

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 208 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 832 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 19 656 142 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Övriga skulder

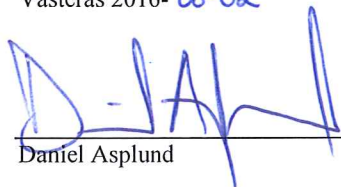
Skuld för moms	5 118	5 352
Avräkningsskulder	2 779	—
	7 897	5 352

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

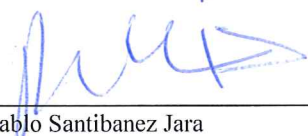
Upplupna räntekostnader	65 476	16 683
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	16 549	—
Upplupna elkostnader	10 521	7 527
Upplupna vattenavgifter	2 677	1 373
Upplupna värmekostnader	30 024	26 688
Upplupna revisionsarvoden	12 500	15 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	108 611	81 545
	246 357	148 815

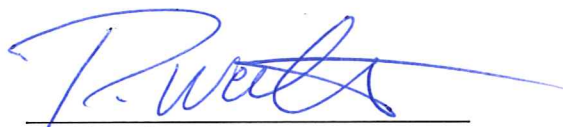
4/5


Västerås 2016-06-02


Daniel Asplund



Lena Nidmark


Pablo Santibanez Jara


Patrick Wallén


Olov Vesterlund

Vår revisionsberättelse har lämnats ^{10/6 2016}
Ernst & Young AB


Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ludvig 20, org.nr 769612-2279

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ludvig 20 för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ludvig 20 för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Västerås den 10/6 2016

Ernst & Young AB


Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor

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 driftkostnader. 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 LUDVIG 20

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ludvig 20 i samarbete med Riksbyggen

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