

Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Lilleby Ås

Org nr: 769607-2466



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning	8
Balansräkning.....	9
Noter	11

Bilagor

Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Lilleby Ås får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Torslanda 175:4 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns fem friliggande huskroppar med vardera sex bostadsrättslägenheter i varje huskropp. Byggnaderna är uppförda 2002. Fastighetens adress är Lilleby Ås i Torslanda

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok 88,2 m ²	4 rok 99,3 m ²	>5 rok	Summa
0	5	10	10	5	0	30

Total tomtarea: 8 417 m²

Total bostadsarea: 2 424 m²

Årets taxeringsvärde: 39 800 000

Föregående års taxeringsvärde: 39 800 000

Fastigheterna är fullvärdoförsäkrade i Folksam via Osséens försäkringsmäklare.

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

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 78 tkr och planerat underhåll för 317 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 350 tkr (144 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer, underhåll gaspannor	21
Balkongrenovering	296

Kommande underhåll

Beskrivning
Byte av dammlister i fönster, 2018
Översyn carport, 2018
Målning av fönster och fasad, 2020

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marie Åberg	Ordförande	Stämma	2018
Shelly Moene	Ledamot	Stämma	2019
David Ottensson	Sekreterare	Stämma	2018

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Percy Ström	Stämma	2018
Victor Gehman	Extra stämma	2019
Christoffer Malmlöf	Stämma	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor	Stämma
Annelie Khatami	Föreningsvald revisor	Stämma

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
ingen utsedd	

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Benny Haag, sammankallande	Stämma
Joakim Rosén	Stämma

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 42, f g år 43.

Föreningens årsavgift ändrades 2016-01-01 då den höjdes med 1,9%.

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

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 921 kr/m²/år.

Ordförande har ordet

Under året har föreningen bytt ut alla balkongstolpar. Vi har haft 2 städdagar med god uppslutning. Omläggning av ett av föreningens lån gjordes under sommaren, vilket resulterade i en avsevärt lägre ränta. Vi gjorde då även en större amortering i syfte att minska våra räntekostnader. Då vår ekonomi ser bra ut, beslutades att inte göra någon avgiftshöjning i år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 234	2 234	2 192	2 192	2 233
Resultat efter finansiella poster	77	228	64	-44	11
Resultat exklusive avskrivningar	474	625	461	353	262
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	124	275	311	203	112
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	144	144	62	62	62
Balansomslutning	46 226	47 416	47 366	48 275	48 367
Soliditet %	46	45	45	44	44
Likviditet %	143	256	210	439	352
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	921	921	904	904	904
Driftkostnader, kr/m ²	430	301	289	322	356
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	299	294	250	258	270
Ränta, kr/m ²	261	301	355	399	404
Underhållsfond, kr/m ²	312	298	162	139	142
Lån, kr/m ²	10 039	10 551	10 644	11 066	11 075

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	20 479 000	723 190	-118 418	228 231
Disposition enl. årsstämmobeslut			228 231	-228 231
Reservering underhållsfond		350 000	-350 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-317 439	317 439	
Årets resultat				76 616
Vid årets slut	20 479 000	755 751	77 252	76 616

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	109 814
Årets resultat	76 616
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-350 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	317 439
Summa	153 870

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	153 870
-----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 233 572	2 233 505
Övriga rörelseintäkter	Not 3	62 510	-3
Summa rörelseintäkter		2 296 082	2 233 502
Rörelsekostnader			
Drifkostnader	Not 4	-1 043 761	-730 617
Övriga externa kostnader	Not 5	-93 387	-103 200
Personalkostnader	Not 6	-55 018	-48 657
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-397 041	-397 041
Summa rörelsekostnader		-1 580 335	-1 279 515
Rörelseresultat		706 875	953 987
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 194	2 818
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	-633 452	-728 573
Summa finansiella poster		-630 258	-725 755
Resultat efter finansiella poster		76 617	228 231
Årets resultat		76 617	228 231

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	45 097 989	45 495 030
Summa materiella anläggningstillgångar		45 097 989	45 495 030
Summa anläggningstillgångar		45 097 989	45 495 030
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	659	60 087
Övriga fordringar	Not 12	2 154	42
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	60 244	36 944
Summa kortfristiga fordringar		63 057	97 073
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 065 018	1 824 396
Summa kassa och bank		1 065 018	1 824 396
Summa omsättningstillgångar		1 128 075	1 921 469
Summa Tillgångar		46 226 064	47 416 499

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	20 479 000	20 479 000	
Fond för yttre underhåll	755 751	723 190	
Summa bundet eget kapital	21 234 751	21 202 190	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	77 253	-118 418	
Årets resultat	76 617	228 231	
Summa fritt eget kapital	153 870	109 814	
Summa eget kapital	21 388 620	21 312 003	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	24 044 562	25 354 655
Summa långfristiga skulder		24 044 562	25 354 655
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	291 225	224 000
Leverantörsskulder	Not 17	81 103	122 539
Skatteskulder	Not 18	2 644	1 234
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	417 910	402 068
Summa kortfristiga skulder		792 882	749 841
Summa Eget kapital och Skulder		46 226 064	47 416 499

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Progressiv	11
Byggnader	Linjär	109
Tillkommande utgifter	Linjär	15
Anslutningsavgifter	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 233 572	2 233 505
Summa nettoomsättning	2 233 572	2 233 505

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Fakturerade kostnader	16 024	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-3
Övriga rörelseintäkter	15 245	0
Försäkringsersättningar	31 244	0
Summa övriga rörelseintäkter	62 510	-3

Not 4 Driftkostnader	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Underhåll	-317 439	-18 955
Reparationer	-78 547	-60 871
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-39 450	-38 040
Försäkringspremier	-27 400	-24 415
Kabel- och digital-TV	-40 150	-39 678
Trädgårdsskötsel	-27 050	-40 663
Obligatoriska besiktningar	0	-14 644
Snö- och halkbekämpning	-40 275	-34 625
Förbrukningsinventarier	-2 381	-1 981
Fordons- och maskinkostnader	-400	-200
Vatten	-81 239	-82 803
Fastighetsel	-31 908	-31 041
Uppvärmning	-319 159	-299 405
Sophantering och återvinning	-38 363	-43 297
Summa driftkostnader	-1 043 761	-730 617

h

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Fritidsmedel	-2 428	-3 485
Förvaltningsarvode administration	-58 425	-60 892
Lokalkostnader	-250	0
Arvode, yrkesrevisorer	-13 148	-11 710
Kreditupplysningar	-675	-19 834
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 464	0
Kontorsmateriel	-1 913	0
Telefon och porto	0	-65
Konsultarvoden	-11 125	-4 884
Bankkostnader	-1 079	-1 430
Övriga externa kostnader	-1 880	-900
Summa övriga externa kostnader	-93 387	-103 200

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-35 000	-36 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 762	0
Sociala kostnader	-12 256	-12 057
Summa personalkostnader	-55 018	-48 657

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-370 130	-370 130
Avskrivning Anslutningsavgifter	-19 375	-19 375
Avskrivningar tillkommande utgifter	-7 536	-7 536
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-397 041	-397 041

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 194	2 818
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 194	2 818

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Övriga räntekostnader	-633 452	-728 573
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-633 452	-728 573

M

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	42 490 200	42 490 200
Mark	6 000 000	6 000 000
Anslutningsavgifter	387 158	387 158
Tillkommande utgifter	113 044	113 044
	48 990 402	48 990 402
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	48 990 402	48 990 402

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-3 256 406	-2 886 276
Anslutningsavgifter	-193 750	-174 375
Tillkommande utgifter	-45 216	-37 680
	- 3 495 372	- 3 098 331

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-370 130	-370 130
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-19 375	-19 375
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-7 536	-37 680

	- 397 041	- 427 185
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 3 892 413	- 3 525 516

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	45 097 989	45 495 030
Byggnader	38 863 664	39 233 794
Mark	6 000 000	6 000 000
Anslutningsavgifter	174 033	193 408
Tillkommande utgifter	60 292	67 828

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	659	60 087
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	659	60 087

Not 12 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	2 154	42
Summa övriga fordringar	2 154	42

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	28 375	27 400
Förutbetalt förvaltningsarvode	14 755	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 544	9 544
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 570	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60 244	36 944

Not 14 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handkassa	3 689	6 000
Bankmedel	157 072	1 253 878
Transaktionskonto	904 258	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	564 519
Summa kassa och bank	1 065 018	1 824 396

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	24 335 787	25 578 655
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-291 225	-224 000
Långfristig skuld vid årets slut	24 044 562	25 354 655

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,55 %		7 055 902	-7 055 902	0	0
NORDEA	0,46 %	2018-08-14	0	6 055 902	15 140	6 040 762
SWEDBANK	3,21%	2019-11-25	9 803 862	0	27 728	9 776 134
STADSHYPOTEK	1,55%	2020-10-30	8 718 891	0	200 000	8 518 891
Summa			25 578 655	-1 000 000	242 868	24 335 787

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 291 225 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 291 000 kr årligen.

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	291 225	224 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	291 225	224 000

Not 17 Leverantörsskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörsskulder	81 103	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	122 539
Summa leverantörsskulder	81 103	122 539

Not 18 Skatteskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skatteskulder	2 644	1 234
Summa skatteskulder	2 644	1 234

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna sociala avgifter	12 256	11 625
Upplupna räntekostnader	84 367	81 196
Upplupna elkostnader	3 519	3 542
Upplupna vattenavgifter	24 000	1 485
Upplupna värmekostnader	41 722	39 264
Upplupna kostnader för renhållning	9 499	8 318
Upplupna revisionsarvoden	11 341	11 341
Upplupna styrelsearvoden	39 270	37 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 737	26 550
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	169 199	181 747
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	417 910	402 068

Not 20 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	27 935 000	27 935 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Göteborg 2018 04 16
Ort och datum

Marie Åberg
Marie Åberg

Shelly Moene
Shelly Moene

David Ottensson
David Ottensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 14 maj 2018
Öhrligs PricewaterhouseCoopers AB

Anders Nilsson
Anders Nilsson
Auktoriserad revisor

Annelie Khatami
Annelie Khatami
Föreningsvald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

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

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

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

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t.ex. vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. 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.

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 är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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 eller andelstal 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattnig. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattnig sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattnig med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

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.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- det ligger utanför företagens kontroll om händelserna kommer att inträffa.

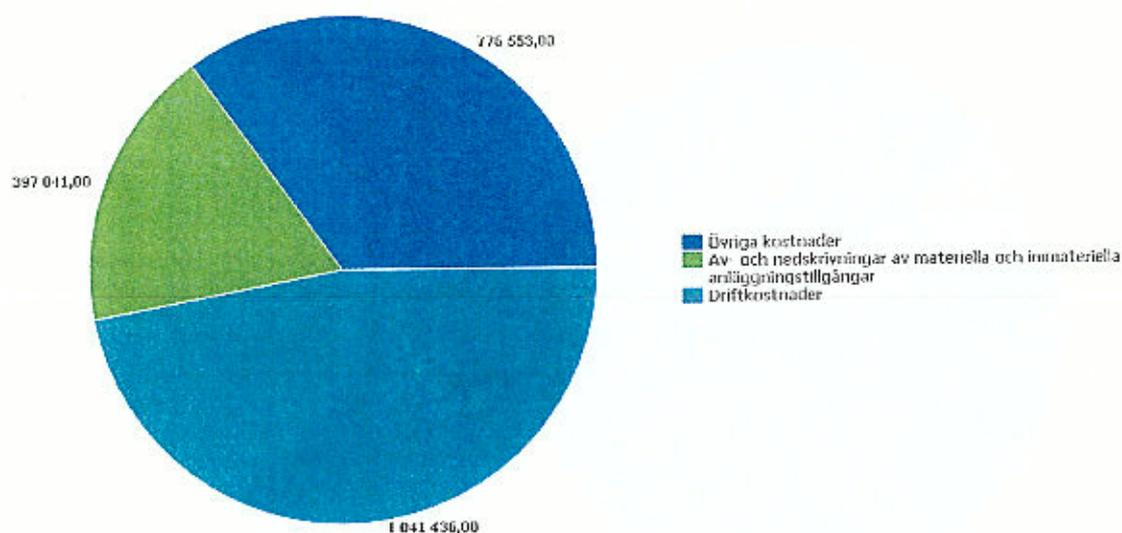
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

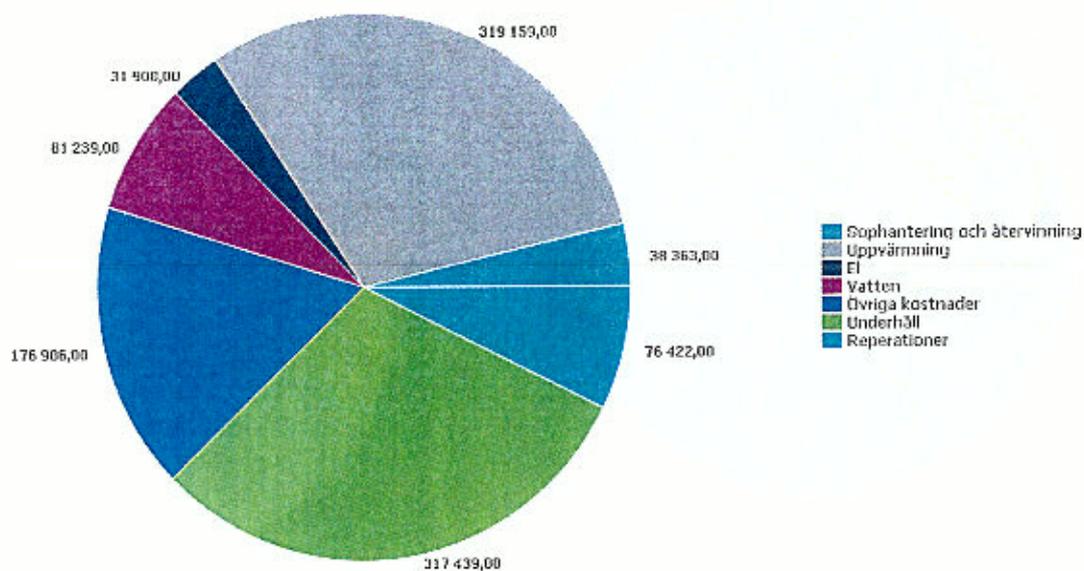
Nyckeltal

Belopp i SEK	2017-12-31	2016-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 043 761	730 617
Övriga externa kostnader	93 387	103 200
Personalkostnader	55 018	48 657
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	397 041	397 041
Finansiella poster	630 258	725 755
Summa kostnader	2 219 465	2 005 271



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2017	2016
Reparationer	78 547	60 871
Underhåll	317 439	18 955
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	39 450	38 040
Försäkringspremier	27 400	24 415
Kabel- och digital-TV	40 150	39 678
Trädgårdsskötsel	27 050	40 663
Obligatoriska besiktningar	0	14 644
Snö- och halkbekämpningar	40 275	34 625
Förbrukningsmaterial	2 381	1 981
Fordons- och maskinkostnader	400	200
Vatten	81 239	82 803
El	31 908	31 041
Uppvärmning	319 159	299 405
Sophantering och återvinning	38 363	43 297
Summa driftkostnader	1 043 761	730 617



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (2 424 kvm)	2017-12-31	2016-12-31
	kr/kvm	kr/kvm
Belopp i kr	2017	2016
Reparationer	33	25
Underhåll	131	8
Fastighetskatt och fastighetsavgift	16	16
Försäkringspremier	11	10
Kabel- och digital-TV	16	16
Trädgårdsskötsel	11	17
Obligatoriska besiktningar	0	6
Snö- och halkbekämpning	17	14
Förbrukningsmaterial	1	1
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	34	34
El	13	13
Uppvärmning	131	124
Sophantering och återvinning	16	18
Summa driftkostnader	430	301

BRF Lilleby Ås

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Lilleby Ås 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 därlör alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 850
www.riksbyggen.se

