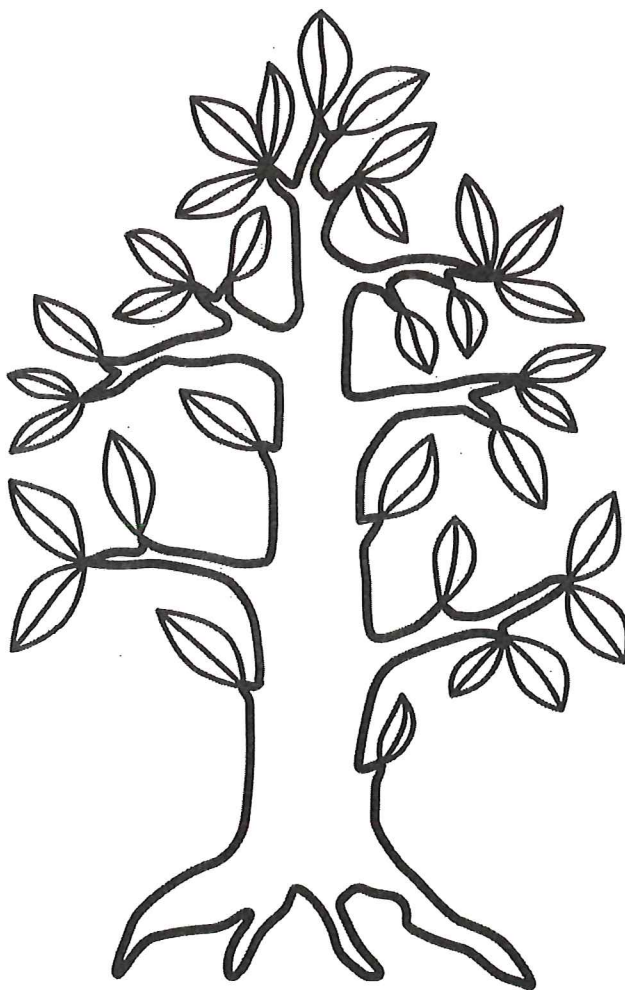

Årsredovisning

2016-07-01 – 2017-06-30

RB BRF Flatås 1
Org nr: 757201-7551



DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

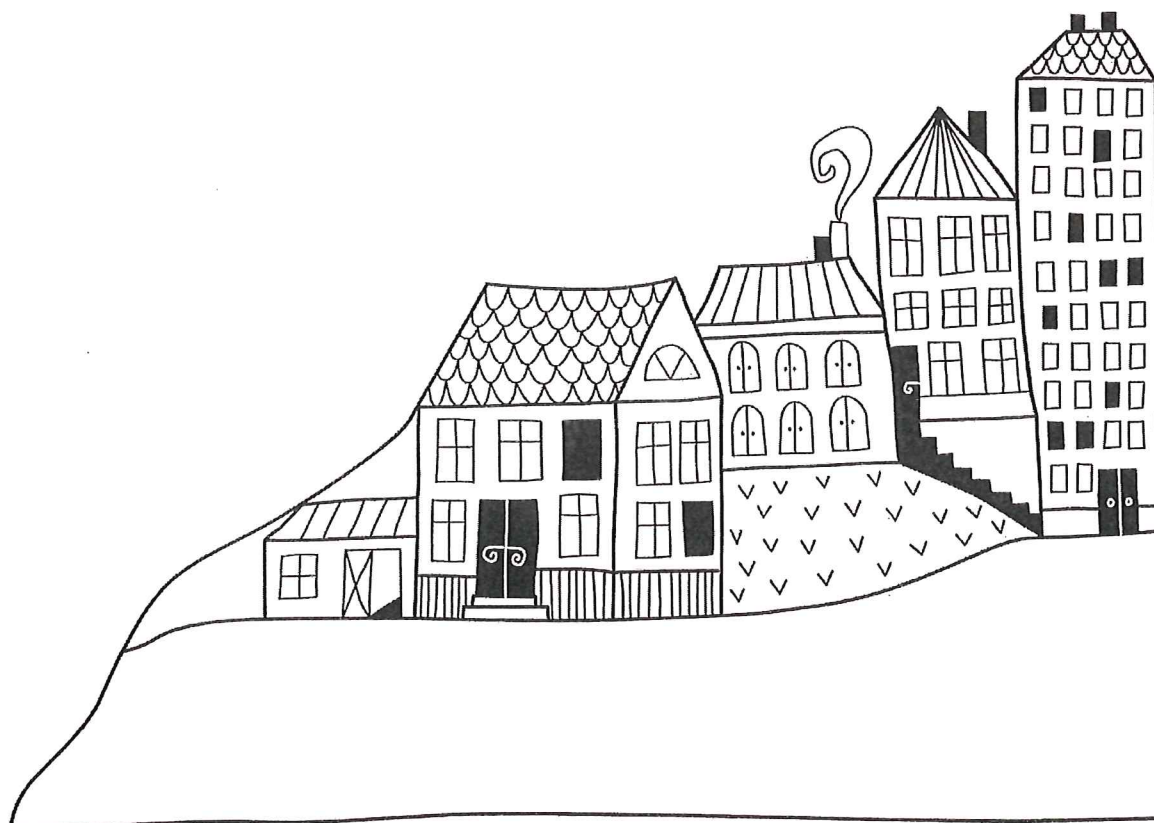
Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor (utgör ej föremål för revision)

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Flatås 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-07-01 till 2017-06-30

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.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 127 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -15 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheterna Järnbrott 147:2-6 med adresserna Svängrumsgatan 2-52, Distansgatan 45-67, Sjömilsgatan 1-25 och 2-30 samt Nymilsgatan 1-29. Dessutom innehar föreningen tomträtten till stadsägan Järnbrott 758:574 samt nyttjanderätten till stadsägan Järnbrott 97:2. På dessa har år 1962-64 uppförts bostadshus med 651 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 52 002 m². Dessutom finns 216 garage, 383 parkeringsplatser, 60 carportar och 14 extraförråd.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok		Summa
72	118	236	108	117		651
Antal garage: 216		Antal P-platser: 383		Antal Carportar: 60		

Bostadsarea

52 002 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Avtal	Leverantör
Fastighetsförvaltning	Riksbyggen
Bredband	Bredband 2
Parkering	Controlla
Serviceavtal	Anticimex
Sophantering	Kretsloppsnämnden
El och Fjärrvärme	Göteborg Energi
El	Luleå Energi
Kabel-tv	Com Hem
Störningsjour	Gbg Stad störningsjour
Larm	Sos-alarm

Teknisk status

Årets underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 364 tkr och planerat underhåll för 10 602 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Större underhållsbehov för de närmaste åren:

Pågående-2018: 19.250.000 kr
Fasader.

2018-2019: 40.000.000 kr
Tappvatten.

2018- Investering
Nytt parkeringsgarage.

Fönster som enligt underhållsplanen är planerat till 2035 kan komma att tidigareläggas. Planerade underhållsåtgärder på garage och parkeringar kommer inte att utföras med anledning av att tomträttsavtalet är uppsagt av kommunen.

Underhållsplanen är ett levande dokument vilket innebär att åtgärder kan komma att tidigare- eller senareläggas efter behov. Styrelsen gör en bedömning av åtgärderna inför budgetarbetet varje år. Avsättningen till fonden baseras på att ett belopp varje år sätts av för att klara allt framtida underhåll, detta innebär att fondens storlek kan variera mycket beroende på hur stort underhåll som utförs år från år.

Föreningen har under året utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	25
Installationer	583
Huskropp utvändigt	8 501
Markytor	1 429
Garage och p-platser	64

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lisbeth Johansson	Ordförande		2018
Anders Danielsson			2017
Sandra Durholm			2018
Tommie Johansson	Sekreterare		2017
Bengt Karlsson	Vice ordförande		2017
Krister Jansson			2017
Björn Björklund*		Utsedd av Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
David Lindblom		2018
Sebastian Wetterberg		2017
Tom Van Viegen		2017
Rikard Björner	Utsedd av Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Kommentar
Lars Nordgren		
Adact revisorer och konsulter		
Adact har utsett Mikael Sigvardsson		

Revisorssuppleanter	Kommentar
Frida Holmström	

Valberedning	Kommentar
Susanne Björk	sammankallande
Nils Theslöf	
Arne Nilsson	
Anita Edman	
Marie Johansson	

*Ersatt av Claes Benson

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Statuskontrollerna som påbörjades under 2016 avslutades andra halvan av budgetåret. De medlemmar som behövt vidta åtgärder har löpande informerats.

Tegelfasadrenoveringen har fortsatt och beräknas vara klar inom en snar framtid. I samband med denna har även betongpelarna under loftgångarna renoverats, samt har man satt tubrör på många stuprör inom området. Cykelrumsrensning har genomförts.

På Svängrumsgatan sänktes 5-6 brunnar som låg högre än gräsmattorna, genom att man bytte ringar i dessa brunnar. Detta då det var problem vid gräsklippning.

Muren som fanns nedanför boulebanan höll på att rasa. Istället har man ersatt denna med en terassliknande plantering.

Nya trädgårdsmöbler kom på plats i juli 2016 och i juni denna sommar kompletterade vi med nya bänkar vid entréerna.

En lekplatsbesiktning genomfördes som visade en del brister, vilka har åtgärdats, samt har det lagts ny sand i sandlådorna.

Containrar för grovsopor har varit uppställda på våra innergårdar vid två tillfällen, oktober och maj. Vi bjöd in till gårdsvisa möten där medlemmarna fick tycka till om sin närmiljö. Många bra tips och idéer som tagits tillvara.

Anslag sattes upp om borttagning av grillar då det åtminstone vid ett tillfälle har uppstått brand efter avslutad grillning.

Blomkrukor och jord inköptes till alla gårdar, samt erbjöds ersättning för de boende för inköp och plantering av blommor i dessa.

Då vår tidigare hemsida inte längre motsvarade föreningens behov, bytte vi hemsida till RB Mötesplats. Ansökan skickades till kommunen att få köpa loss vår mark inklusive de s k säckgatorna, vilket avslogs då man ansåg att vi inte längre ingick i detaljplanen för jubileumssatsningen 2021.

En extrastämma hölls där det röstades igenom ett förslag att genomföra ett s k tappvattenprojekt då det finns rör som börjar bli gamla och måste åtgärdas.

En arbetsgrupp för P-huset tillsattes av medlemmar i föreningen samt två representanter för styrelsen. Dessa skulle diskutera och ta fram olika förslag på utformning och storlek på P-huset.

Ny TV och dammsugare har inköpts till övernattningslägenheten Svängrumsgatan, samt speglar till båda lägenheterna.

Upphandling med entreprenör för ombyggnaderna av gym och bastu blev klar och arbetet kommer att påbörjas augusti 2017.

Fritidsaktiviteter

Efter våra uppskattade aktiviteter under fjolåret, fortsatte vi även detta år och under hösten gjordes en utflykt i strålande sensommarväder med buss till Håfverud och därefter båt på Dalslands kanal med besök bl a på Baldersnäs.

Vi gick på Stadsteatern i november som föregicks av en stunds samvaro i vår lokal Svängrummet. Under våren hade vi återigen loppmarknad i Svängrummet. Detta är uppskattat och önskemål om årlig loppis har kommit till styrelsen.

I Svängrummet har successiva förbättringar gjorts, bl a har alla rum målats om och skafferiet i köket har rustats upp med nya hyllor. Ny mikrovågsugn och kaffeautomat har anskaffats. När sommaren var som vackrast bjöd vi även i år in till familjedag med korvgrillning och hoppborgar. Mycket uppskattat!

Kommande är en tur till Lars Lerins permanenta utställning på Sandgrund i Karlstad i oktober samt någon form av julmingel i slutet av året.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 893 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 896 personer.
Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-07-01 då den höjdes med 1 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 79 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 86 st).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning*	33 461	33 196	32 571	32 341	32 041
Resultat efter finansiella poster	-2 142	7 283	3 047	3 954	4 762
Årets resultat	-2 142	7 283	3 047	3 954	4 762
Resultat exklusive avskrivningar	-15	9 414	5 178	6 085	6 924
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	-7 815	1 614	-1 622	-715	-2 876
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	149	149	130	130	187
Balansomslutning	60 315	60 826	53 747	56 466	59 212
Soliditet	54%	57%	51%	43%	34%
Likviditet	321%	407%	233%	250%	215%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	485	480	471	471	466
Bränsletillägg, kr/m ²	118	118	118	118	117
Driftkostnader, kr/m ²	516	336	401	382	355
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	314	301	294	279	292
Ränta, kr/m ²	2	3	7	15	21
Underhållsfond, kr/m ²	300	312	199	177	150
Lån, kr/m ²	405	408	411	524	633

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 723 701	0	0	16 385 655	6 228 896	7 282 513
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				2 000 000	-2 000 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut					7 282 513	-7 282 513
Reservering underhållsfond				7 800 000	-7 800 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-10 601 669	10 601 669	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Årets resultat						-2 141 965
Vid årets slut	4 723 701	0	0	15 583 986	14 313 078	-2 141 965

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	11 511 409
Årets resultat	-2 141 965
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-7 800 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	10 601 669
Summa	12 171 113

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Att balansera i ny räkning	12 171 113
----------------------------	------------

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

Resultaträkning

Belopp i SEK		2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	33 461 497	33 195 916
Övriga rörelseintäkter	Not 3	<u>257 878</u>	<u>438 247</u>
Summa rörelseintäkter		33 719 375	33 634 163
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-27 077 079	-17 657 070
Övriga externa kostnader	Not 5	-6 357 252	-6 228 158
Personalkostnader	Not 6	-737 595	-713 714
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	<u>-2 126 562</u>	<u>-2 131 062</u>
Summa rörelsekostnader		-36 298 488	-26 730 004
RÖRELSERESULTAT		-2 579 114	6 904 159
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	548 630	517 586
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	<u>-111 481</u>	<u>-139 232</u>
Summa finansiella poster		437 149	378 354
Resultat efter finansiella poster		-2 141 965	7 282 513
Resultat före skatt		-2 141 965	7 282 513
Årets resultat		-2 141 965	7 282 513

Balansräkning

Belopp i SEK		2017-06-30	2016-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	31 686 730	33 498 277
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	<u>1 583 339</u>	<u>1 898 354</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		33 270 069	35 396 631
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	5 201 000	5 201 000
Andra långfristiga fordringar	Not 13	<u>1 000</u>	<u>1 000</u>
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 202 000	5 202 000
Summa anläggningstillgångar		38 472 069	40 598 631
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	38 925	4 218
Övriga fordringar	Not 15	281 063	291 126
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	<u>2 956 167</u>	<u>1 640 316</u>
Summa kortfristiga fordringar		3 276 155	1 935 660
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	<u>18 566 713</u>	<u>18 291 818</u>
Summa kassa och bank		18 566 713	18 291 818
Summa omsättningstillgångar		21 842 868	20 227 478
SUMMA TILLGÅNGAR		60 314 937	60 826 109

Balansräkning

Belopp i SEK	2017-06-30	2016-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	4 723 701	4 723 701	
Reservfond	17 532	17 532	
Fond för yttre underhåll	<u>15 583 986</u>	<u>16 385 655</u>	
Summa bundet eget kapital	20 325 219	21 126 888	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	14 313 078	6 228 896	
Årets resultat	<u>-2 141 965</u>	<u>7 282 513</u>	
Summa fritt eget kapital	12 171 113	13 511 409	
Summa eget kapital	32 496 332	34 638 297	
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	<u>21 009 707</u>	<u>21 222 207</u>
Summa långfristiga skulder		21 009 707	21 222 207
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	Not 19	2 582 991	761 616
Övriga skulder	Not 20	231 063	191 979
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 21	212 500	212 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	<u>3 782 344</u>	<u>3 799 511</u>
Summa kortfristiga skulder		6 808 898	4 965 606
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	60 314 937	60 826 109	

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 juli 2016.

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningsprinciper	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	80	2043
Standardförbättringar	Linjär	20-40	
Markanläggningar	Linjär	20-40	
Inventarier	Linjär	5-20	

Not 2 Nettoomsättning

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Årsavgifter, bostäder	25 207 512	24 957 855
Hyror, lokaler	92 544	92 544
Hyror, garage	1 228 986	1 228 433
Hyror, p-platser	869 830	875 971
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-58 800	-58 800
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-11 348	-18 375
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-41 466	-60 076
Rabatter	-365	-300
Bränsleavgifter, bostäder	6 139 690	6 139 744
Elavgifter	<u>34 914</u>	<u>38 920</u>
Summa Nettoomsättning	33 461 497	33 195 916

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Övriga lokalintäkter	9 300	8 950
Övriga avgifter	9 135	5 300
Övriga ersättningar	125 606	104 531
Fakturerade kostnader	12 605	4 500
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	566	142
Övriga rörelseintäkter	43 768	850
Försäkringsersättningar	<u>56 898</u>	<u>313 974</u>
Summa Övriga rörelseintäkter	257 878	438 247

Övriga avgifter och intäkter ovan består av övernattningsrum 109 240 kr, svängrummet 9 300 kr, odlingslotter 1 105 kr och låsbrickor 7 500 kr.

Not 4 Driftkostnader

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Underhåll	-10 601 669	-1 862 748
Reparationer	-1 364 061	-1 257 683
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-941 045	-918 958
Tomträttsavgäld	-2 462 540	-2 462 540
Arrendeavgifter	-389 039	-247 385
Försäkringspremier	-630 714	-584 303
Kabel- och digital-TV	-254 582	-253 362
Återbäring från Riksbyggen	96 300	77 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 378	-4 028
Serviceavtal	-4 594	0
Obligatoriska besiktningar, anticimex	-54 455	-5 635
Bevakningskostnader	-32 962	-9 849
Övriga utgifter, köpta tjänster	-2 188	-8 100
Snö- och halkbekämpning	-94 591	-169 839
Statuskontroll	-735 925	-516 475
Ersättningar till hyresgäster	-1 224	0
Förbrukningsinventarier	-67 386	-73 772
Fordons- och maskinkostnader	0	-6 332
Vatten	-1 597 132	-1 591 079
Fastighetsel	-904 063	-856 030
Uppvärmning	-6 186 440	-5 995 678
Sophantering och återvinning	<u>-845 390</u>	<u>-911 074</u>
Summa Driftkostnader	-27 077 079	-17 657 070

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016-07-01 2017- 06-30	2015-07-01 2016-06-30
Förvaltningsarvode	-5 568 884	-5 373 580
IT-kostnader	-370 694	-425 411
Styrelsearvode	-20 718	-25 405
Arvode, yrkesrevisorer	-43 375	-36 875
Övriga förvaltningskostnader & fritidsmedel	-126 909	-158 913
Kreditupplysningar	-15 013	-7 200
Kontorsmateriel	-32 010	-41 916
Telefon och porto	-16 257	-14 257
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-3	-11
Medlems- och föreningsavgifter	-39 060	-39 060
Konsultarvoden	-2 012	-11 438
Bankkostnader	-360	-360
Advokat och rättegångskostnader	-75 525	-14 844
Övriga externa kostnader	<u>-46 432</u>	<u>-78 888</u>
Summa Övriga externa kostnader	-6 357 252	-6 228 158

Not 6 Personalkostnader

	2016-07-01 2017- 06-30	2015-07-01 2016-06-30
Styrelsearvoden	-213 733	-254 292
Övriga ersättningar	-82 313	-82 892
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-248 153	-173 526
Övriga kostnadsersättningar	-41 666	-38 963
Utbildning	-6 558	-8 500
Summa Personalkostnader	-592 423	-558 172
Sociala kostnader	<u>-145 172</u>	<u>-155 542</u>
Summa	-737 595	-713 714

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2016-07-01 2017- 06-30	2015-07-01 2016-06-30
Avskrivning Byggnader	-600 000	-600 000
Avskrivning Byggnadsinventarier	-937 514	-942 014
Avskrivning Markanläggningar	-274 033	-274 033
Avskrivning Installationer	<u>-315 015</u>	<u>-315 015</u>
Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 126 562	-2 131 062

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Utdelning på andelar i Riksbyggen via Intresseföreningen	478 492	478 492
Ränteintäkter från likviditetsplacering	68 671	36 265
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	290	594
Övriga ränteintäkter	<u>1 177</u>	<u>2 235</u>
Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	548 630	517 586

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-111 481	-139 232
Övriga räntekostnader	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-111 481	-139 232

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-06-30	2016-06-30
Vid årets början	117 259 625	117 259 625

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-83 761 348	-81 945 301
Årets avskrivningar	-1 811 547	-1 816 047
Restvärde enligt plan vid årets slut	31 686 730	33 498 277

Varav:

Byggnader	15 698 064	16 298 064
Standardförbättringar	13 618 275	14 555 789
Markanläggningar	2 370 391	2 644 424

Taxeringsvärden:

Bostäder	606 000 000	606 000 000
Lokaler	9 349 000	9 349 000
Totalt taxeringsvärde	615 349 000	615 349 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>390 005 000</i>	<i>390 005 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2017-06-30	2016-06-30
Vid årets början	10 567 203	10 567 203

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	- 8 668 849	-8 353 834
Årets avskrivningar	-315 015	-315 015
Akkumulerade avskrivningar	-8 983 864	-8 668 849
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 583 339	1 898 354

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2017-06-30	2016-06-30
4 andelar i Riksbyggen och 10 398 andelar i Intresseföreningen å 500 kr	5 201 000	5 201 000
Summa aktier och andelar	5 201 000	5 201 000

Not 13 Andra långfristiga fordringar	2017-06-30	2016-06-30
5 andelar I Fonus	<u>1 000</u>	<u>1 000</u>
Summa Andra långfristiga fordringar	1 000	1 000
Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2017-06-30	2016-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	<u>38 925</u>	<u>4 218</u>
Summa Kund-, avgifts- och hyresfordringar	38 925	4 218
Not 15 Övriga fordringar	2017-06-30	2016-06-30
Skattefordringar	80 118	102 205
Skattekonto	<u>200 945</u>	<u>188 921</u>
Summa Övriga fordringar	281 063	291 126
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-06-30	2016-06-30
Upplupna ränteintäkter & utdelning Riksbyggen	508 486	488 089
Förutbetalda försäkringspremier	333 055	297 658
Förutbetalda driftkostnader	573 305	758 704
Förutbetald kabel-tv-avgift	63 926	63 365
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	65 100	32 500
Förutbetald förvaltningsarvode	<u>1 412 296</u>	<u>0</u>
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 956 167	1 640 316
Not 17 Kassa och bank	2016	2015
Handkassa	15 207	9 190
Bankmedel	15 335 982	14 217 708
Transaktionskonto Swedbank	3 215 523	0
Förvaltningskonto i Swedbank	<u>0</u>	<u>4 064 919</u>
Summa Kassa och bank	18 566 713	18 291 818

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-06-30	2016-06-30
Inteckningslån	21 222 207	21 434 707
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>-212 500</u>	<u>-212 500</u>
Långfristig skuld vid årets slut	21 009 707	21 222 207

Långgivare	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
NORDEA	0,49%		8 931 582,00	0,00	0,00	8 931 582,00
NORDEA	0,50%		6 500 000,00	0,00	0,00	6 500 000,00
NORDEA	0,49%		6 003 125,00	0,00	212 500,00	5 790 625,00
Summa			21 434 707,00	0,00	212 500,00	21 222 207,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 212 500 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 19 Leverantörsskulder

	2017-06-30	2016-06-30
Leverantörsskulder	<u>2 582 991</u>	<u>761 616</u>
Summa Leverantörsskulder	2 582 991	761 616

Not 20 Övriga skulder

	2017-06-30	2016-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	150 608	156 389
Skuld sociala avgifter och skatter	70 039	35 590
Avräkning hyror och avgifter	5 410	0
Övrigt	<u>5 006</u>	<u>0</u>
Summa Övriga skulder	231 063	191 979

Not 21 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-06-30	2016-06-30
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>212 500</u>	<u>212 500</u>
Summa Övriga skulder till kreditinstitut	212 500	212 500

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Upplupna sociala avgifter	77 662	90 126
Upplupna räntekostnader	3 096	3 840
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	256 817	0
Upplupna elkostnader	24 539	37 418
Upplupna vattenavgifter	145 204	159 389
Upplupna värmekostnader	164 179	171 566
Upplupna kostnader för renhållning	190 036	185 436
Upplupna revisionsarvoden	28 000	28 000
Upplupna styrelsearvoden	247 175	286 844
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 788	25 405
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	<u>2 611 848</u>	<u>2 811 487</u>
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 782 344	3 799 511

Ställda säkerheter		
Företagsinteckning (använd av bank)	39 109 000	39 109 000
Företagsinteckning (ej använd)	23 537 000	23 537 000
Summa	62 646 000	62 646 000

Eventualförpliktelser		
Företagsinteckning	Inga	Inga

Styrelsens underskrifter

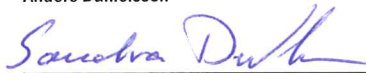
Västra Frölunda 2017-09-28

Ort och datum



Lisbeth Johansson

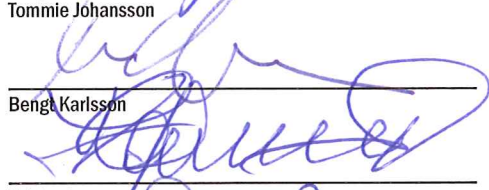
Anders Danielsson



Sandra Durholm

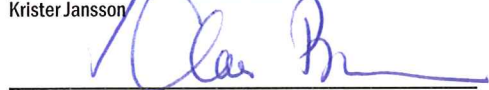


Tommie Johansson



Bengt Karlsson

Krister Jansson

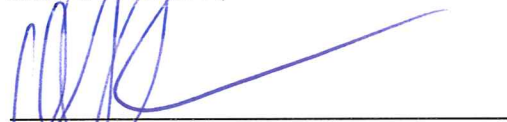


Claes Benson

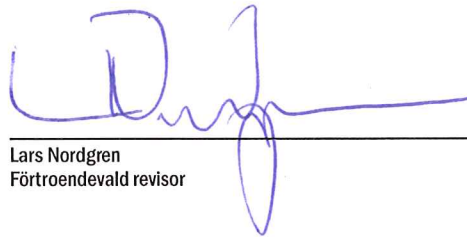
Utsedd av Riksborgen

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 oktober 2017.

Adact revisorer och konsulter



Mikael Sigvardsson
Auktoriserad revisor



Lars Nordgren
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Flatås 1
Org.nr. 757201-7551

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Flatås 1 för räkenskapsåret 2016-07-01 -- 2017-06-30.

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 30 juni 2017 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Flatås 1 för räkenskapsåret 2016-07-01 -- 2017-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 25 oktober 2017

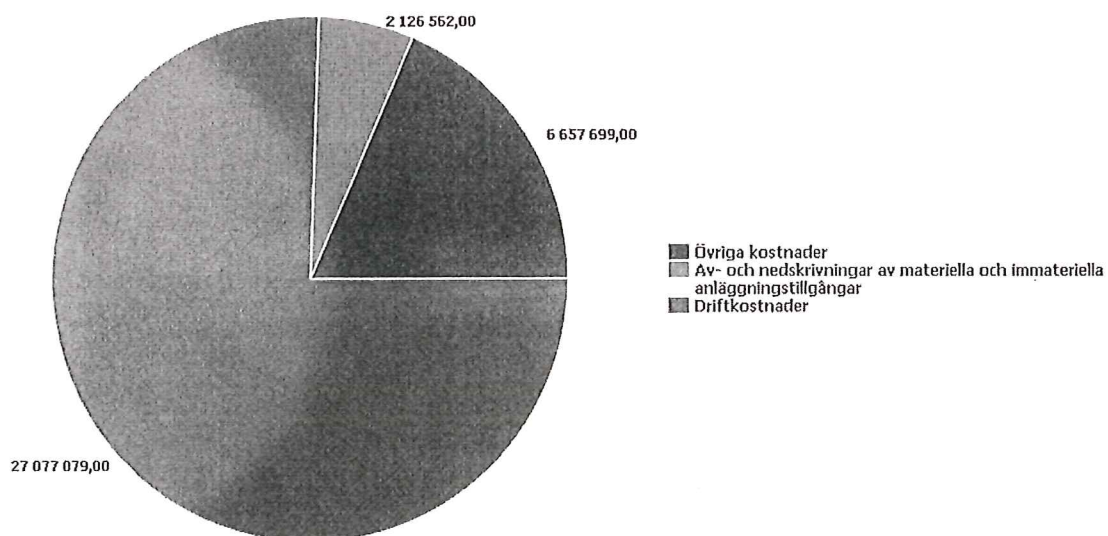
Adact Revisorer & Konsulter AB

Mikael Sigvardsson
Auktoriserad revisor

Lars Nordgren
Föreningsrevisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2017-06-30	2016-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	27 077 079	17 657 070
Övriga externa kostnader	6 357 252	6 228 158
Personalkostnader	737 595	713 714
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2 126 562	2 131 062
Finansiella poster	437 149	378 354
Summa kostnader	35 861 339	26 351 650



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2017-06-30	2016-06-30
BOA (kvm)	52 002 kr/kvm	52 002 kr/kvm
Belopp i SEK	2017-06-30	2016-06-30
Arrendeavgifter	7	5
Bevakningskostnader	1	0
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Extra sophämtning	1	3
Fastighetsel	17	16
Fastighetsförsäkring	12	11
Fastighets skatt	18	18
Fjärrvärme	17	0
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	1	1
Kommunikation	5	5
Obligatoriska besiktningkostnader	1	10
Rabatt/återbäring från RB	-2	-1
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	1	2
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	0	0
Rep Huskropp köpta tjänster Fasader	0	0
Rep Huskropp köpta tjänster Fönster	0	0
Rep Installationer köpta tjänster El	2	3
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	0	2
Rep Installationer köpta tjänster Tele/TV/Porttelefon	1	1
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	4	2
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	1	1
Rep Installationer köpta tjänster Värme	1	1
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	0	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, garage &p-platser	1	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	4	2
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	1	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	1	1
Serviceavtal	0	0
Snö- och halkbekämpning	2	3
Sophämtning	15	14
Statuskontroll	14	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
Tomträttsavgälder	47	47
UH Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	0	2
UH Huskropp köpta tjänster Fasader	143	0
UH Huskropp köpta tjänster Fönster	17	7
UH Installationer köpta tjänster El	2	18
UH Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	0	0
UH Installationer köpta tjänster Ventilation	3	0
UH Installationer köpta tjänster Värme	7	1
Underhåll, utgift för köpta tjänster, garage&p-platser	1	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	1
Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp	4	0
Summa driftkostnader	520,69	339,55

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativ folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett service företag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamheten är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikatet är utfärdade av et oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö. Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

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 inkomstbeskattning. En bostadsrättsföreningens ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella

underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 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

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets 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

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

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