

# Årsredovisning

2014-01-01 - 2014-12-31

Bf Norrgård u p a

Org.nr 702001-5470



# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar	11
Underskrifter	14

## Kontaktinformation

Postadress: Bf Norrgård u p a, Tomtebogatan 15, 113 39 Stockholm

Mail: [bfnorrgard@gmail.com](mailto:bfnorrgard@gmail.com)

Hemsida: [www.bfnorrgard.se](http://www.bfnorrgard.se)

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309

0752-46 46 20 (kundsupport)

[backoffice@deloitte.se](mailto:backoffice@deloitte.se)

[www.deloitte.se](http://www.deloitte.se)

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att äga och förvalta fastigheten Eldaren 2 inom Stockholm för att bereda bostäder åt sina medlemmar.

**Föreningens fastighet**, Eldaren 2 i Stockholms kommun förvärvades 1918-05-08.

Fastigheten består av två flerbostadshus med tillhörande tomtmark på adress Tomtebogatan 15. Fastigheten byggdes 1907 och har värdeår 1983.

**Lägenheter och lokalers yta.** Den totala byggnadsytan uppgår till 2 581 kvm, varav 2 368 kvm utgör lägenhetsyta och 213 kvm lokalyta.

### Lägenhetsfördelning

- 14 st 1 rum och kök
- 18 st 2 rum och kök
- 7 st 3 rum och kök
- 1 st 4 rum och kök

Samtliga 40 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har 3 uthyrda lokaler.

Väsentliga lokalavtal i föreningen är

- Zip Trading Overseas AB, avtal till 2016-12-31
- Hår Transparent HB, avtal till 2016-09-30
- Clarence Klättborg, avtal till 2015-12-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 18 % av föreningens totala intäkter..

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Moderna Försäkringar. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

**Underhållsplan** finns och uppdateras varje år.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Stambyte/spolning	1983/2009
Fönsterbyte/bättringsmålning	1983/2010
El	1984
Tak/målning	1984/2011
Fasad	2003
Gårdbjälklag, dagvattensystem	2011
Ventilation, OVK	2012
Balkonger	2013
Takfönster, byte	2013

**Fastighetsförvaltning** avseende teknisk förvaltning har föreningen tecknat avtal med Gröna Tak & Rum i Råsunda AB (tidigare Panter Fastighetsförvaltning). För städning har föreningen avtal med Berge Städ AB.

**Bostadsföreningen** registrerades 1918-04-27. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2010-05-24.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

## Medlemsinformation

**Antal medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 53 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 6 st. Antalet medlemmar som avgått under året är 8 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 51 st.

Under året har 5 överlåtelser skett. 3 lägenhet var vid årets slut upplåtna i andra hand.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 500 kr.  
Pantsättningsavgift debiteras köparen med 300 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2014-04-02 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Marie Frost	ledamot/ordf
Camilla Salomonsson	ledamot/kassör
Maria Odenfors	ledamot/ sekreterare
Angelica Höglund	suppleant

Henrik Pettersson avgick ur styrelsen 2014-10-27 på grund av flytt.

Till **revisor** har Lars Hynning, Hynning Revisionsbyrå valts.

**Valberedningen** består av Unni Hansson och Anne Kempny.

**Styrelsesammanträden** som protokollförts har under året varit uppgått till 10 st. Dessa ingår i det arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

#### Händelser under räkenskapsåret

Ett av föreningens lån löpte ut under året och styrelsen valde då att binda om lånet på ytterligare ett år (även föreningens rörliga lån förhandlades i samband med detta om till samma villkor). Genom detta löper samtliga av föreningens lån nu ut ungefär samtidigt. Tanken med detta är för att skapa större förhandlingsmöjligheter inför omsättning av lånen.

Föreningen har under året fått kapitaltillskott från en medlem som betalt av på sitt individuella lån. Hela beloppet, 53 178 kr, har amorterats. Inga övriga förändringar har skett av lånebildens utöver amorteringar.

Sammantaget har föreningens låneskuld förändrats enligt nedan under året:

Lånebelopp 2014-01-01: 11 191 549 kr  
- varav gemensamt 8 712 813 kr (77,9%)  
- varav individuellt 2 478 736 kr (22,1%)

Förändringar under året:

- amortering gemensamt -106 928 kr
- amortering individuellt - 67 884 kr
- kapitaltillskott - 53 178 kr

Lånebelopp 2014-12-31: 10 963 559 kr  
- varav gemensamt 8 605 885 kr (78,5%)  
- varav individuellt 2 357 674 kr (21,5%)

**Ekonomisk förvaltning** sköts av Deloitte AB.

Föreningen har under året tecknat följande väsentliga avtal:

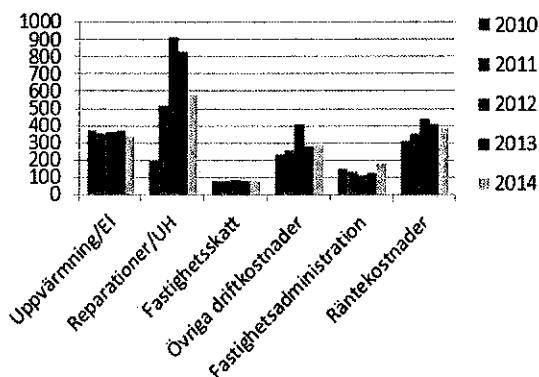
- Allhiss (hiss-renovering, service avtal)
- Moderna försäkringar (fastighetsförsäkring)

**Föreningens resultat** för år 2014 är -298 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2013 på -588 Kkr. Skillnaden mellan åren beror främst på lägre reparations- och underhållskostnader.

I resultatet ingår avskrivningar med 207 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet -91 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Innebörden av detta är att föreningens löpande verksamhet under året genererat ett likviditetsunderskott på 91 Kkr. Det likviditetsmässiga underskottet kan främst förklaras av hissrenoveringen som utförts under 2014.

Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. De flesta kostnader ligger i samma nivå som föregående år.

#### Kostnadsutveckling



Årsavgifterna ligger sammantaget kvar oförändrade. På grund av föreningens avgiftsmodell sker ändå små inbördes omfördelningar varje år.

**Underhåll** av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret.

Genomförd åtgärd	År
Hissrenovering	2014
Stamspolning	2014

Hissen i gathuset har renoverats för att uppfylla nya myndighetskrav. Brister i de utvändiga målningsarbetena på balkongerna har åtgärdats. Inga kostnader har belastat resultatet då dessa arbeten omfattats av garantin.

### Händelser efter räkenskapsåret

Under 2015 kommer tryckstegringspumpen (för vatten) att bytas ut. Pumpen är ålderstigen och byts till en energieffektivare variant.

För värmesystemet i huset planeras genomgång och injustering för bättre balans och jämnare värmefördelning i lägenheterna.

I tvättstugan kommer minst torktumlaren att bytas ut. Även denna är gammal och vi räknar med att både spara energi och slippa lukt på gården efter bytet.

Vi har problem med ljud från våra fläktar på taket och kommer att se över vad som kan göras åt dessa.

Bättringsmålning av fönster i utsatta lägen är också aktuellt under det kommande året.

Nästa större underhållsåtgärd som står på tur är renovering av trapphusen. Detta har varit aktuellt under flera år men har fått stå tillbaka till förmån för mer prioriterade åtgärder, främst gårdsbjälklaget. Med rådande ränteläge bedömer vi dock att det är ett bra läge att ta tag i trapphusen. Vi planerar därför att under 2015 planera och upphandla det arbetet för genomförande under 2016.

**Planerat underhållsbehov** är kostnadsmässigt svårt att bedöma i dagsläget på grund av trapphusrenoveringen. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Byte torktumlare och tryckstegringspump	2015	75
Fönster, bättringsmålning	2015	50
Trapphus (inkl hiss gårdshus)	2016	Under utredn

### Flerårsöversikt

	2010	2011	2012	2013	2014
Nettoomsättning, Kkr	1 724	1 720	1 707	1 717	1 757
Resultat efter finansiella poster, Kkr	245	-98	-803	-588	-298
Soliditet, %	27,94	22,02	21,42	20,27	19,25
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	600	581	587	584	582
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	3 720	5 022	4 800	4 726	4 630
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	42	42	42	42	42
Genomsnittlig skuldränta, % *	4,36	3,97	3,76	3,13	2,82
Fastighetens belåningsgrad, % *	79,21	84,68	81,18	81,12	80,68

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-244 708
Årets resultat	-297 853
	<hr/>
	-542 561
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	183 180
Till balkongfond avsätts	31 908
Anspråktagande av medel ur fonden	-475 001
I ny räkning överföres	-282 648
	<hr/>
	-542 561

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

## RESULTATRÄKNING

		2014-01-01	2013-01-01
	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 701 083	1 709 228
Övriga rörelseintäkter	2	56 069	8 186
		<u>1 757 152</u>	<u>1 717 414</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 281 508	-1 564 232
Övriga externa kostnader	4	-123 056	-112 731
Personalkostnader	5	-59 665	-12 512
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-206 504</u>	<u>-206 504</u>
		<u>-1 670 733</u>	<u>-1 895 979</u>
<b>Rörelseresultat</b>		86 419	-178 565
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		170	1 303
Räntekostnader		<u>-384 442</u>	<u>-411 032</u>
		<u>-384 272</u>	<u>-409 729</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-297 853	-588 294
<b>Årets resultat</b>		<b>-297 853</b>	<b>-588 294</b>

**BALANSRÄKNING**

		<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	<u>13 590 319</u>	<u>13 796 823</u>
		13 590 319	13 796 823
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
		2 800	2 800
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		13 593 119	13 799 623
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hysesfordringar		8 864	0
Aktuell skattefordran		2 450	2 730
Övriga fordringar		20 131	19 965
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>26 237</u>	<u>38 800</u>
		57 682	61 495
<b>Kassa och bank</b>		559 480	839 442
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		617 162	900 937
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 210 281</b>	<b>14 700 560</b>



**BALANSRÄKNING**

	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>	8	
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	2 872 974	2 819 796
Yttre fond	404 270	599 044
	<u>3 277 244</u>	<u>3 418 840</u>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-244 708	148 812
Årets resultat	-297 853	-588 294
	<u>-542 561</u>	<u>-439 482</u>
<b>Summa eget kapital</b>	<u>2 734 683</u>	<u>2 979 358</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	9	
Skulder till kreditinstitut	10 788 747	11 016 737
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<u>10 788 747</u>	<u>11 016 737</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristigdel av långfristiga skulder	174 812	174 812
Leverantörsskulder	8 329	3 708
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	503 710	525 945
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<u>686 851</u>	<u>704 465</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>14 210 281</b>	<b>14 700 560</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>		
<b>Ställda säkerheter</b>		
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar</b>		
Fastighetsinteckningar	12 080 400	12 080 400
	<u>12 080 400</u>	<u>12 080 400</u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>	Inga	Inga

**KASSAFLÖDESANALYS**

	<b>2014-01-01</b>	<b>2013-01-01</b>
	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	86 419	-178 565
Avskrivningar	206 504	206 504
Erhållen ränta mm	170	1 303
Erlagd ränta	-384 442	-411 032
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-91 349</b>	<b>-381 790</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-8 864	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	12 397	-13 267
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	4 621	-56 005
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-21 955	-212 027
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-105 150</b>	<b>-663 089</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Kapitaltillskott	53 178	252 508
Amortering långfristiga lån	-227 990	-174 812
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-174 812</b>	<b>77 696</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-279 962</b>	<b>-585 393</b>
Likvida medel vid årets början	839 442	1 424 835
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>559 480</b>	<b>839 442</b>

# TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

## ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

### **Värderingsprinciper m.m.**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnader	100 år	1%
Markanläggningar	10-50 år	2-10%
Inventarier och installationer	25 år	4%

Avskrivningar på byggnad 1,5 % av anskaffningsvärdet t o m 2002. Fr o m 2003, 1 %.

Avskrivningar på fastighetsförbättringar 2 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på datainventarier 30 % av anskaffningsvärdet.

### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### **Fastighetsskatt/fastighetsavgift**

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2013 och dessa kommer att gälla fram till år 2016. Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningen betalar idag en fastighetsavgift på 1 217 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

### **Fond för yttre underhåll**

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt. Föreningen gör en årlig avsättning med 0,3 % av taxeringsvärdet.

### **Intäktsredovisning**

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

### **Personal**

Föreningen har inte haft några anställda.

Styrelsearvoden inkl. sociala avgifter har reserverats med 59 655 kr enligt beslut av föreningsstämma.

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

<b>Not 1</b>	<b>Årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Årsavgifter bostäder	1 378 154	1 382 197
	Hyresintäkt lokaler	305 018	310 178
	Övriga intäkter	6 511	10 502
	Balkongfond	11 400	6 351
		<u>1 701 083</u>	<u>1 709 228</u>
<b>Not 2</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Utdelning försäkring	7 729	7 316
	Försäkringsersättningar	46 600	0
	Övrigt	1 740	870
		<u>56 069</u>	<u>8 186</u>
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Fastighetsskötsel, grundavtal	23 805	33 618
	Städ	37 817	35 863
	Reparation och underhåll	96 857	434 031
	Planerat underhåll	475 001	393 750
	Ei	37 587	43 091
	Uppvärmning	303 356	330 551
	Vatten och avlopp	42 758	44 443
	Sophämtning	34 794	38 225
	Kabeltv och bredband	82 964	82 941
	Fastighetsförsäkring	17 999	24 605
	Fastighetsskatt/-avgift	79 280	79 000
	Självrisk	22 200	0
	Övriga driftskostnader	27 090	24 114
		<u>1 281 508</u>	<u>1 564 232</u>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Kameral förvaltning, grundavtal	56 284	54 644
	Revisionsarvode	21 000	20 000
	Övriga fastighetsadministrativa kostnader	45 772	38 087
		<u>123 056</u>	<u>112 731</u>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Styrelsearvoden	44 400	9 000
	Arvode intern revisor	1 000	0
	Sociala avgifter	14 265	3 512
		<u>59 665</u>	<u>12 512</u>

<b>Not 6</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	<u>17 706 646</u>	<u>17 706 646</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 706 646	17 706 646
	Ingående avskrivningar	-3 909 823	-3 703 319
	Årets avskrivningar	<u>-206 504</u>	<u>-206 504</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 116 327	-3 909 823
	Utgående redovisat värde	<u>13 590 319</u>	<u>13 796 823</u>
	Redovisat värde byggnader	13 286 719	13 493 223
	Redovisat värde mark	<u>303 600</u>	<u>303 600</u>
		13 590 319	13 796 823

### ***Taxeringsvärde***

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	61 060 000	61 060 000
varav byggnader:	27 576 000	27 576 000

<b>Not 7</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	Förutbet försäkringspremier	5 495	3 988
	Kabeltv	20 742	20 741
	Förvaltningsarvode	0	14 071
		<u>26 237</u>	<u>38 800</u>

### **Not 8 Eget kapital**

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Kapitaltillskott</b>	<b>Upplåtelseavgifter</b>	<b>Yttre fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>
Belopp vid årets ingång	98 825	1 493 971	1 227 000	599 044	-439 482
Kapitaltillskott		53 178			
Resultatdisp. enl. beslut av					
Avsättning till Yttre Fond				183 180	-183 180
Anspråktagande av yttre fond				-393 750	393 750
Avsättning till Balkongfond				15 796	-15 796
Årets förlust					-297 853
Belopp vid årets utgång	98 825	1 547 149	1 227 000	404 270	-542 561

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 9</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	Amortering inom 2 till 5 år	699 248	699 248
	Amortering efter 5 år	10 089 499	10 317 489
		<u>10 788 747</u>	<u>11 016 737</u>

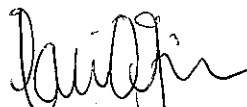
Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2015	Skuld per 2014-12-31
Nordea Hypotek	2015-06-17	3,60	85 068	2 807 122
Nordea Hypotek	2016-08-17	3,95		2 078 231
Nordea Hypotek	2015-11-19	1,13	89 744	2 778 206
Nordea Hypotek	2015-11-19	1,17		3 300 000
			<u>174 812</u>	<u>10 963 559</u>

<b>Not 10</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	Förutbetalda hyror & avgifter	339 964	381 040
	Upplupna utgiftsräntor	34 437	55 554
	Upplupen kostnad fjärrvärme	47 676	43 512
	Upplupen kostnad el	3 269	3 600
	Övriga upplupna kostnader	78 364	42 236
		<u>503 710</u>	<u>525 942</u>

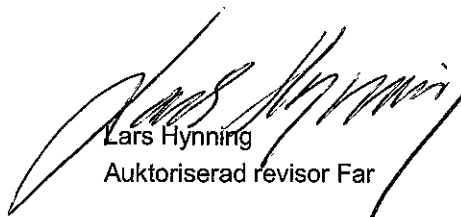
STOCKHOLM 2015-03-26


  
Marie Frost

  
Camilla Salomonsson

  
Maria Odenfors

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 mars 2015.

  
Lars Hynning  
Auktoriserad revisor Far

  
Jan Kempny  
Lekmannarevisor

Bilaga:

# Så här tolkar du Årsredovisningen

## **Förvaltningsberättelsen**

Avsnittet ger en förklaring till verksamheten. T.ex. en beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen. I förvaltningsberättelsen upplyser föreningen om sådant som inte finns med i balans- och resultaträkningen men som ändå är viktiga för att kunna bedöma föreningens ekonomi. Här redovisar även styrelsen sitt förslag på hur föreningens resultat för året ska disponeras.

## **Resultaträkningen**

Här redovisas föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan att långsiktigt anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Därför kan resultatet variera från år till år, t.ex. om föreningen ett visst år tagit stora akuta underhållskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker rörelsens löpande utgifter samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fond).

### **Intäkter**

De viktigaste intäkterna i en bostadsrättsförening är medlemmarnas årsavgifter och hyresgästernas hyror. Hyror kan komma från t.ex. boende, garageplatser eller lokaler. En förening med många lokalhyresgäster kan oftast hålla en relativt låg avgiftsnivå – men kan samtidigt vara känslig mot hyresbortfall.

### **Kostnader inklusive avskrivningar**

Föreningens kostnader utgörs till största delen av driftskostnader såsom el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driften räknas även underhåll och reparationer.

Kostnaden för ny-, om- och tillbyggnad får fördelas ut på flera år. Kostnaden skrivs av på en nyttjandeperiod. Under föreningens rörelsekostnader i resultaträkningen finns därför en post som kallas avskrivningar. Där redovisas en bokföringsmässig kostnad, som

ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier.

Kostnader för underhåll, även där föreningen förbättrar och renoverar fastigheten tas direkt i resultaträkningen under utförandeåret. Detta innebär att föreningen kan ha år med stort negativt resultat i bokföringen, då kostsamma åtgärder utförts. Viktigt är då att se hur utgiften har finansierats. Genom t.ex. avsättning till yttre fond skapar föreningen ett likviditetsmässigt utrymme till ett framtida planerat underhåll.

### **Finansiella intäkter och kostnader**

Här redovisas vad föreningen har för räntekostnader på sina lån. Räntekostnaderna är oftast en stor post för föreningarna och här kan det vara av vikt att se över tilläggsupplysningarna kring långfristiga skulder i balansräkningen. Vilka bindningstider ligger och till vilken räntesats?

För att få reda på en viss lägenhets "räntekostnad" – kan man multiplicera lägenhetens andelstal med räntekostnaden.

## **Balansräkningen**

I detta avsnitt redovisas en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

### **Tillgångar**

I en förening finns främst två olika slags tillgångar. Anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

**Anläggningstillgångar** – där tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är självklart föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, baseras på anskaffningsutgiften för fastigheten med avdrag för ackumulerade avskrivningar och ska inte förväxlas med marknadsvärdet, som kan vara både lägre och högre.

**Omsättningstillgångar** – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omsättas ganska enkelt.

En mått för att se hur föreningen mår likviditetsmässigt, är att se om de kortfristiga fordringarna täcker föreningens kortfristiga skulder.

### **Eget Kapital**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och alla medlemmar i en sådan förening ska betala in en insats. Föreningens egna kapital består därför främst av vid bildandet inbetalda insatser och senare tillkommande insatser och upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

*Bundet eget kapital* - är t.ex. insatser och upplåtelseavgifter. Det kallas bundet då det inte får delas ut till medlemmarna. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond.

Den yttre fonden består av avsättningar som gjorts tidigare år enligt föreningens stadgar. I praktiken är detta endast avsättningar som görs i bokföringen, och finns således inte på ett särskilt konto. Det är därför viktigt att dessa pengar finns tillgängliga när fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer medel även finnas för det planerade underhållet i form av likvida medel eller låneutrymme efter amortering av lån.

*Fritt eget kapital* - utgörs av tidigare års resultatmässiga under- och överskott.

### **Skulder**

Föreningens skulder delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

*Långfristiga skulder* - ska betalas först efter flera år. Då oftast mot en särskild amorteringsplan såsom t.ex. föreningens fastighetslån.

*Kortfristiga skulder* - kan vara inbetalda hyror och avgifter från medlemmar och hyresgäster som ännu inte förfallit för betalning (förskottsbetalningar) samt obetalda fakturor som benämns som upplupna kostnader i balansräkningen. Dessa ska betalas inom ett år.

### **Ställda säkerheter**

Avser pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödet är föreningens inbetalningar och utbetalningar under en period. I årsredovisningen visas flödet för hela året. Kassaflödesanalysen delas upp i tre grupper:

*Löpande verksamheten* - består av avgifter och hyror, övriga intäkter och utgifter, kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder.

*Investeringsverksamheten* - består av nya förvärv. Köp av inventarier och gjorda installationer eller förbättringsarbeten på fastigheten.

*Finansieringsverksamheten* - utgörs t.ex. av nyupptagna lån och amorteringar.

Ett positivt kassaflöde visar att det finns möjligheter till utveckling och investeringar. Ett negativt kassaflöde under några år kan vara en viktig varningssignal för framtiden då mer pengar flödar ut än vad som kommer in.

### **Tilläggsupplysningar**

För att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed få en bättre bild av bakgrunden till föreningens ekonomiska ställning, ska en årsredovisning enligt årsredovisningslagen även innehålla tilläggsupplysningar. Typiska tilläggsupplysningar är en redovisning av föreningens långfristiga lån och vilka intäkter och kostnader som är förutbetalda (fakturor som är betalda men avser nästa år) samt upplupna (fakturor som avser innevarande år men som ännu inte betalats).



Bilaga:

**Fördelning av de individuella lånen per 2014-12-31**

Lägenhet nummer	Andel (%)	Belopp (kr)
4	2,6173	61 706
5	0,0000	-
6	5,1384	121 147
7	1,7776	41 910
8	3,3804	79 700
9	0,0000	-
10	4,3974	103 677
11	0,0000	-
12	3,4027	80 224
13	5,5989	132 004
14	4,4934	105 939
15	2,1372	50 387
16	0,0000	-
17	0,0000	-
18	3,8409	90 556
19	0,0000	-
20	3,4151	80 516
21	5,7565	135 718
22/23	0,0000	-
24	5,0597	119 292
25	3,4519	81 385
26	0,0000	-
27	0,0000	-
28	0,0000	-
29	1,8022	42 491
30	3,1736	74 824
31	1,9722	46 498
32/33	0,0000	-
34	1,9180	45 219
35	2,2455	52 941
36	3,3584	79 180
37	3,0653	72 270
38	1,9624	46 267
39	2,3021	54 277
40	0,0000	-
41	3,6071	85 043
42/43	0,0000	-
44	7,5218	177 340
45	4,7080	110 999
46	7,8960	186 163
<b>Summa</b>	<b>100,0000</b>	<b>2 357 674</b>