

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattnings. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattnings sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 268 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 412 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2016
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Avskrivningstakt
Byggnader	Linjär	100 år
Fasader och balkonger	Linjär	60 år
Stambyte	Linjär	50 år
Isolering vind	Linjär	15 år
Köksstammar	Linjär	30 år
Ombyggnation föreningslokal	Linjär	15 år
Fjärrvärme	Linjär	15 år
Sophantering	Linjär	15 år
Tvättstugor	Linjär	10 år
Bredbandsinstallation	Linjär	15 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-08-31 2015-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	11 365 769	11 179 145
Hyror, lokaler	196 405	193 433
Hyror, garage	281 838	272 662
Hyror, p-platser	70 985	69 908
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 38	- 100
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 6 675	- 3 285
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 305	- 802
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 115	- 300
Rabatter	- 14 968	-
Bränsleavgifter, övrigt	30 650	30 516
Elavgifter	22 250	22 200
	<u>11 945 796</u>	<u>11 763 377</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

IT-avgifter	262 944	262 943
Öresutjämning	149	-
Inkassointäkter	1 800	1 620
Övriga rörelseintäkter	11 650	1 000
Försäkringsersättningar (sen utbetalning avser 2014/2015)	503 792	-
	<u>780 335</u>	<u>265 563</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	738 366	1 267 602
Underhåll	2 056 988	2 751 215
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	370 360	371 040
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2024)	850 217	772 783
Försäkringspremier	191 949	179 163
Kabel-TV	67 647	67 647
Fastighetsskötsel	322 286	308 158
Trädgårdsskötsel	408 946	399 947
DÖS	48 981	84 212
Återbäring från Riksbyggen	- 18 100	- 17 600

	2016-08-31	2015-08-31
Systematiskt brandskyddsarbete	7 425	–
Städning gemensamma utrymmen	386 257	356 794
Obligatoriska besiktningar	16 452	26 808
Securitas hisslarm	16 293	15 607
Snö- och halkbekämpning	220 645	254 630
Förbrukningsmateriel	74 896	60 163
Fordons- och maskinkostnader	–	2 500
Frakt blommor	595	–
Vatten	393 524	362 304
El	236 340	241 962
Uppvärmning	2 194 048	2 077 706
Sophantering och återvinning	193 266	184 497
	<u>8 777 381</u>	<u>9 767 137</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode för förvaltning	366 015	361 483
IT-kostnader	273 842	260 147
Juridiska kostnader	3 375	3 375
Arvode, yrkesrevisorer	36 000	33 750
Möteskostnader	6 700	20 715
Övriga förvaltningskostnader	31 600	8 360
Övriga försäljningskostnader	–	26 694
Kreditupplysningar	6 325	3 145
Kontorsmateriel	8 868	–
Telefon och porto	11 546	10 191
Konstaterade förluster hyror/avgifter	11	9
Medlems- och föreningsavgifter	17 950	17 950
Köpta tjänster	5 846	–
Konsultarvoden	23 013	17 403
Bankkostnader	60	200
Övriga externa kostnader	–	1 000
	<u>791 351</u>	<u>764 422</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	25 756	24 723
Fast styrelsearvode	59 625	60 773
Sammanträdesarvoden	61 152	65 100
Arvode till valberedningen	4 777	4 681
Övriga ersättningar	–	749
Arvode uppdragstagare	74 340	84 954
Föreningsvald revisor	3 820	3 782
Utbildning, förtroendevalda	300	800
Summa	<u>229 770</u>	<u>245 562</u>
Sociala kostnader	64 211	73 802
	<u>293 981</u>	<u>319 364</u>

Not 6 Avskrivningar av anläggningstillgångar

Byggnader	115 969	115 969
Om- och tillbyggnader	474 686	474 686
Byggnadsinventarier	341 795	341 795
Markinventarier	60 025	60 025
Anslutningsavgifter	44 895	44 895
Standardförbättringar	231 404	231 404
Maskiner	64 315	64 315

	2016-08-31	2015-08-31
	1 333 089	1 333 089
Not 7 Resultat från andelar i Riksbyggen		
Utdelning på andelar i Riksbyggen	35 880	690
	35 880	690
Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	-	223
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	3 439	13 809
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	247	235
Övriga ränteintäkter	13 188	17 379
	16 875	31 646
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader för fastighetslån	870 111	1 071 281
Övriga räntekostnader	1 587	240
	871 698	1 071 521
Not 10 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	11 596 870	11 596 870
Stambyte	18 167 930	18 167 930
Fasader och balkonger	28 481 153	28 481 153
Isolering vind	511 875	511 875
Tidigarelagd underhåll i samband med stambyte, t.o.m. 2008	1 514 000	1 514 000
Köksstammar	2 631 191	2 631 191
Ombyggnation föreningslokal	1 051 689	1 051 689
Fjärrvärme	591 904	591 904
Sophantering	900 374	900 374
Bredbandsinstallation	673 426	673 426
	66 120 412	66 120 412
Summa anskaffningsvärden	66 120 412	66 120 412
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-16 380 004	-16 264 035
Fasader och balkonger	-3 322 802	-2 848 116
Isolering vind	- 478 295	- 136 500
Tidigarelagd underhåll i samband med stambyte, t.o.m. 2008	-1 548 125	-1 514 000
Köksstammar	- 971 010	- 883 304
Ombyggnation föreningslokal	- 911 469	- 841 356
Fjärrvärme	- 426 920	- 387 460
Sopphantering	- 300 125	- 240 100
Bredbandsinstallation	- 134 685	- 89 790
	-24 473 435	-23 204 661

	2016-08-31	2015-08-31
Årets avskrivning byggnader	- 115 969	- 115 969
Årets avskrivning fasader och balkonger	- 474 686	- 474 686
Årets avskrivning stambyte	- 341 795	- 341 795
Årets avskrivning isolering vind	- 34 125	- 34 125
Årets avskrivning köksstammar	- 87 706	- 87 706
Årets avskrivning ombyggnation föreningslokal	- 70 113	- 70 113
Årets avskrivningar fjärrvärme	- 39 460	- 39 460
Årets avskrivningar sophantering	- 60 025	- 60 025
Årets avskrivning bredbandsinstallation	- 44 895	- 44 895
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-25 742 209	-24 473 435
Restvärde enligt plan vid årets slut	40 378 203	41 646 977
Taxeringsvärden		
bostäder	185 000 000	170 000 000
lokaler	4 068 000	4 786 000
Totalt taxeringsvärde	189 068 000	174 786 000
varav byggnader	116 929 000	110 953 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Tvättstugor	643 149	643 149
Kabel-TV	106 157	106 157
Inventarier	704 180	704 180
Summa anskaffningsvärden	1 453 486	1 453 486
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Tvättstugor	- 286 993	- 222 678
Kabel-TV	- 106 157	- 106 157
Inventarier	- 704 180	- 704 180
	-1 097 330	-1 033 015
Gjorda avskrivningar på årets uträningar		
Årets avskrivningar		
Tvättstugor	- 64 315	- 64 315
	- 64 315	- 64 315
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 161 645	-1 097 330
Restvärde enligt plan vid årets slut	291 841	356 156

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

780 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	390 000	7 500
	390 000	7 500

Not 13 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	-	5 999
Fordringar till medlemmar	100	4 433
	100	10 432

2016-08-31 2015-08-31

Not 14 Övriga fordringar

Skattefordringar	—	703
Skattekonto	138 319	137 408
Andra kortfristiga fordringar	39 464	—
	<u>177 783</u>	<u>138 111</u>

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	8 954	9 698
Förutbetalda försäkringspremier	162 032	159 543
Förutbetalda driftkostnader	40 444	46 702
Förutbetalt förvaltningsarvode	30 124	30 124
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 638	5 635
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	21 580	21 580
Förutbetald tomträttsavgäld	73 008	66 500
Övriga periodiserade kostnader	331	12 500
	<u>342 111</u>	<u>352 282</u>

Not 16 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbanken	—	2 150 000
	—	<u>2 150 000</u>

Not 17 Kassa och bank

Handkassa	4 786	3 000
Bankmedel	—	1 636 963
Bankmedel	3 649 985	—
Förvaltningskonto i Swedbank	3 026 941	1 270 755
	<u>6 681 711</u>	<u>2 910 718</u>

Not 18 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
			Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	—	—	442 222	5 513 451	3 692 512	-1 194 257
Disposition-enl. årsstämmobeslut					-1 194 257	1 194 257
Reservering underhållsfond lanspråktagande av underhållsfond				2 044 000	-2 044 000	
				-2 056 988	2 056 988	
Årets resultat						711 386
Vid årets slut	—	—	442 222	5 500 463	2 511 243	711 386

2016-08-31 2015-08-31

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	37 310 249	37 349 315
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	37 310 249	37 349 315

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	0,93%	2018-09-30	6 199 897	39 066	6 160 831
STADSHYPOTEK AB	1,04%	2016-09-01	7 850 000		7 850 000
STADSHYPOTEK AB	1,64%	2019-12-01	3 311 280		3 311 280
STADSHYPOTEK AB	3,09%	2017-06-01	7 350 000		7 350 000
STADSHYPOTEK AB	1,55%	2021-07-30	4 944 354		4 944 354
STADSHYPOTEK AB	3,90%	2023-06-01	7 693 784		7 693 784
			37 349 315	39 066	37 310 249

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 20 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	314 278	291 448
Ej reskontraförda leverantörsskulder	—	-3 777
	314 278	287 671

Not 21 Skatteskulder

Skatteskulder	18 349	—
	18 349	—

Not 22 Övriga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	3 859	3 777
Avräkning hyror och avgifter	1 620	—
	5 479	3 777


Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


Upplupna sociala avgifter	20 595	—
Upplupna räntekostnader	157 502	152 621
Upplupna drift- och underhållskostnader	31 763	136 178
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	—	8 502
Upplupna elkostnader	21 287	17 628
Upplupna värmekostnader	73 694	73 245
Upplupna kostnader för renhållning	48 438	16 025
Upplupna revisionsarvoden	34 000	35 000
Upplupna styrelsearvoden	65 548	86 020
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 563	1 563
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	993 691	950 704
	1 448 081	1 477 486

2016-08-31

2015-08-31


Bagarmossen 2016-12-21

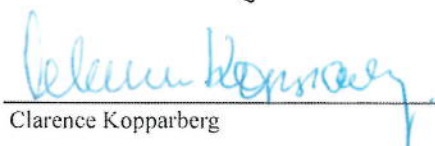

Harriet Holmgren


Mikael Hjälle


Petronella Foulter



Pål Oiaas


Towe Hägg


Clarence Koppberg


David Isaksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-12-23
KPMG AB


Katrine Elbra
Godkänd revisor


Lars Palm
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Friheten, org. nr 702002-1692

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Friheten för räkenskapsåret 2015-09-01–2016-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den godkända revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den godkända revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Riksbyggens Bostadsrättsförening Frihetens finansiella ställning per den 31 augusti 2016 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Friheten för räkenskapsåret 2015-09-01–2016-08-31.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm 2016-12-23

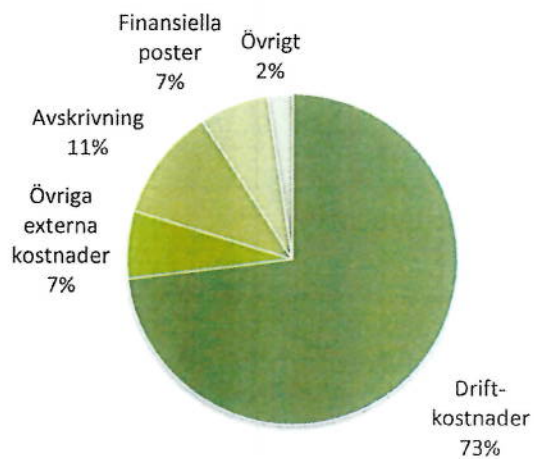
KPMG AB

Katrine Elbra
Godkänd revisor

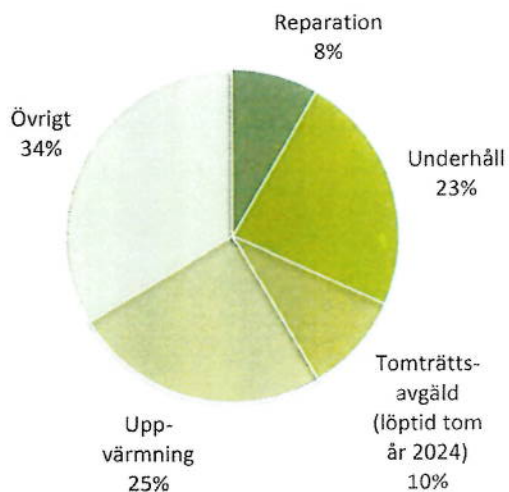
Lars Palm

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	8 777 381	9 767 137
Övriga externa kostnader	791 351	764 422
Personalkostnader	293 981	319 364
Avskrivningar av anläggningstillgångar	1 333 089	1 333 089
Finansiella poster	818 943	1 039 185
Summa kostnader	12 014 745	13 223 197



Driftkostnadsfördelning	2016	2015
Reparationer	738 366	1 267 602
Underhåll	2 056 988	2 751 215
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	370 360	371 040
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2024)	850 217	772 783
Försäkringspremier	191 949	179 163
Kabel-TV	67 647	67 647
Fastighetsskötsel	322 286	308 158
Trädgårdsskötsel	408 946	399 947
DÖS	48 981	84 212
Återbäring från Riksbyggen	- 18 100	- 17 600
Systematiskt brandskyddsarbete	7 425	0
Städning gemensamma utrymmen	386 257	356 794
Obligatoriska besiktningar	16 452	26 808
Securitas hissalarm	16 293	15 607
Snö- och halkbekämpning	220 645	254 630
Förbrukningsmateriel	74 896	60 163
Fordons- och maskinkostnader	0	2 500
Frakt blommor	595	0
Vatten	393 524	362 304
El	236 340	241 962
Uppvärmning	2 194 048	2 077 706
Sophantering och återvinning	193 266	184 497
Summa driftkostnader	8 777 381	9 767 137



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2016	2015
BOA (kvm):	15575	15575
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	47	81
Underhåll	132	177
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	24	24
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2024)	55	50
Försäkringspremier	12	12
Kabel-TV	4	4
Fastighetsskötsel	21	20
Trädgårdsskötsel	26	26
DÖS	3	5
Återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
Städning gemensamma utrymmen	25	23
Obligatoriska besiktningar	1	2
Securitas hissarm	1	1
Snö- och halkbekämpning	14	16
Förbrukningsmateriel	5	4
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Frakt blommor	0	0
Vatten	25	23
El	15	16
Uppvärmning	141	133
Sophantering och återvinning	12	12
Summa driftkostnader	564	627

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t.ex. ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

värdepåminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

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

Värdepåminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

RB BRF FRIHETEN

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF FRIHETEN i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostads-rättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se