

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Norrbacka Park
Org nr: 769628-2941



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Norrbacka Park får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Sigtuna Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-06-16. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-09-01 och nuvarande stadgar registrerades 2014-06-16. Arbetet med uppdatering av föreningens stadgar beräknas bli klart i juni 2019.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 084 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 72 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sigtuna Norrbacka 1:50 i Sigtuna kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 26 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 2016. Fastighetens adress är Odensalavägen 46 i Märsta.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Protector via Bolander & CO.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägget tecknas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	Summa
11	12	3	26

Total tomtarea 532 m²

Total bostadsarea 1 164 m²

Årets taxeringsvärde 16 110 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 16 110 000 kr

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

gr

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 64 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhåll bedöms som lågt då byggnaden är nybyggd. Ett belopp motsvarande 0,1-0,3 % av fastighetens taxeringsvärde eller ett belopp enligt upprättad underhållsplan avsätts årligen för att säkerställa underhållet av föreningens hus.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Andreas Häggström	Ordförande	2019
Jorge Sicario Castro	Vice ordförande	2019
Sophie Wilkins	Sekreterare	2019

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mattias Mattsson	Suppleant	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Deloitte	Auktoriserad revisor
----------	----------------------

Valberedning

Dennis Fasth

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2-års besiktning utförd.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 32 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 33 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

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

Årsavgifterna 2018 uppgår i genomsnitt till 735 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

CG

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	856	866	209	5
Resultat efter finansiella poster	-1 012	-1 096	-1 126	4
Årets resultat	-1 012	-1 096	-1 127	4
Balansomslutning	48 253	49 451	50 394	2 609
Soliditet %	73	74	74	0
Driftkostnader, kr/m ²	380	402	0	0
Ränta, kr/m ²	118	195	77	0

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	38 430 000	141 600	58 200	-1 181 087	-1 095 830
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 095 830	1 095 830
Reservering underhållsfond			0	0	
Årets resultat					-1 011 901
Vid årets slut	38 430 000	141 600	58 200	-2 276 917	-1 011 901

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-2 276 917
Årets resultat	-1 011 901
Summa	-3 288 819

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Avsättning till underhållsfonden	-58 200
Att balansera i ny räkning	- 3 230 619

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

88

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	855 971	865 606
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 148	3 545
Summa rörelseintäkter		877 119	869 150
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-442 804	-480 421
Övriga externa kostnader	Not 5	-199 576	-192 935
Personalkostnader	Not 6	-26 284	-26 284
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 083 709	-1 083 709
Summa rörelsekostnader		-1 752 373	-1 783 349
Rörelseresultat		-875 254	-914 198
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	159	10
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-136 806	-181 642
Summa finansiella poster		-136 647	-181 632
Resultat efter finansiella poster		-1 011 901	-1 095 830
Årets resultat		-1 011 901	-1 095 830

g

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	47 874 473	48 958 182
Summa materiella anläggningstillgångar		47 874 473	48 958 182
Summa anläggningstillgångar		47 874 473	48 958 182
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	60	63 633
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	49 579	48 861
Summa kortfristiga fordringar		49 639	112 494
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	329 046	380 586
Summa kassa och bank		329 046	380 586
Summa omsättningstillgångar		378 686	493 080
Summa tillgångar		48 253 159	49 451 263

Sj

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 571 600	38 571 600
Fond för yttre underhåll		58 200	58 200
Summa bundet eget kapital		38 629 800	38 629 800
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 276 917	-1 181 087
Årets resultat		-1 011 901	-1 095 830
Summa fritt eget kapital		-3 288 819	-2 276 917
Summa eget kapital		35 340 982	36 352 883
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	12 699 974	12 723 980
Summa långfristiga skulder		12 699 974	12 723 980
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	32 008	40 010
Leverantörsskulder		49 273	59 368
Skatteskulder	Not 16	880	880
Övriga skulder	Not 17	1 560	600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	128 483	273 542
Summa kortfristiga skulder		212 204	374 400
Summa eget kapital och skulder		48 253 159	49 451 263

sg

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings 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.

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. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktagande ur fonden som tillägg i resultaträkningen.

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

gj

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme och grund	Linjär	62
Stomkompletteringar/innerväggar	Linjär	50
Värme/sanitet	Linjär	50
El	Linjär	40
Inre ytor och vitvaror	Linjär	15
Fasad	Linjär	50
Fönster	Linjär	50
Köksinredning	Linjär	30
Yttertak	Linjär	40
Ventilation	Linjär	25
Transport(hiss)	Linjär	25
Restpost	Linjär	50

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

gr

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	855 612	855 612
Hyror, lokaler	18 000	8 736
Hyror, övriga	0	6 250
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-17 641	-4 992
Summa nettoomsättning	855 971	865 606

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar	10 610	2 464
Fakturerade kostnader	1 080	1 080
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	1
Övriga rörelseintäkter	9 457	0
Summa övriga rörelseintäkter	21 148	3 545

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	0	-824
Reparationer	-63 931	-34 181
Försäkringspremier	-6 273	-1 540
Serviceavtal	-12 282	-896
Obligatoriska besiktningar	-7 782	-8 635
Bevakningskostnader	0	-6 188
Snö- och halkbekämpning	-25 218	-104 120
Förbrukningsinventarier	-1 750	-1 886
Vatten	-78 750	-78 750
Fastighetsel	-71 657	-67 551
Uppvärmning	-119 221	-118 150
Sophantering och återvinning	-54 690	-56 026
Förvaltningsarvode drift	-1 250	-1 676
Summa driftkostnader	-442 804	-480 421

88

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-160 228	-156 282
Lokalkostnader	-805	-720
IT-kostnader	-3 758	-2 835
Arvode, yrkesrevisorer	-21 000	-21 788
Övriga förvaltningskostnader	-3 750	-3 041
Kreditupplysningar	-1 800	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 585	-6 944
Bankkostnader	-100	-100
Övriga externa kostnader	-1 550	-775
Summa övriga externa kostnader	-199 576	-192 935

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-20 000	-20 000
Sociala kostnader	-6 284	-6 284
Summa personalkostnader	-26 284	-26 284

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 083 709	-1 083 709
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 083 709	-1 083 709

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	159	10
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	159	10

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-136 805	-181 427
Övriga räntekostnader	-1	-215
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-136 806	-181 642

g

**Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	43 456 760	43 456 760
Mark	7 668 840	7 668 840
	51 125 600	51 125 600
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	51 125 600	51 125 600
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 167 418	-1 083 709
	- 2 167 418	-1 083 709
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 083 709	-1 083 709
	-1 083 709	- 1 083 709
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 3 251 127	- 2 167 418
Restvärde enligt plan vid årets slut	47 874 473	48 958 182
Varav		
Byggnader	40 205 633	41 289 342
Mark	7 668 840	7 668 840
Taxeringsvärden		
Byggnader	13 200 000	13 200 000
Mark	2 910 000	2 910 000
Totalt taxeringsvärde	16 110 000	16 110 000

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	60	63 633
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	60	63 633

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	4 965	4 618
Förutbetalda driftkostnader	0	4 478
Förutbetalt förvaltningsarvode	40 517	39 323
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	442
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 097	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 579	48 861

58

Not 13 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto	329 046	380 586
Summa kassa och bank	329 046	380 586

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	12 731 982	12 763 990
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-32 008	-40 010
Långfristig skuld vid årets slut	12 699 974	12 723 980

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,45%	2019-09-20	3 201 000,00	0,00	0,00	3 201 000,00
SBAB	1,42%	2021-09-08	3 160 990,00	0,00	32 008,00	3 128 982,00
SBAB	1,75%	2021-09-21	3 201 000,00	0,00	0,00	3 201 000,00
SBAB	1,61%	2022-09-08	3 201 000,00	0,00	0,00	3 201 000,00
Summa			12 763 990,00	0,00	32 008,00	12 731 982,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 32 008 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 128 032 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 12 571 942 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	32 008	40 010
Summa leverantörskulder	32 008	40 010

Not 16 Skatteskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skatteskulder	880	880
Summa skatteskulder	880	880

Not 17 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning hyror och avgifter	1 560	600
Summa övriga skulder	1 560	600

g

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	6 284	6 284
Upplupna räntekostnader	0	45 286
Upplupna driftskostnader	8 573	0
Upplupna elkostnader	7 708	4 771
Upplupna vattenavgifter	0	26 250
Upplupna värmekostnader	17 145	19 204
Upplupna kostnader för renhållning	0	18 230
Upplupna revisionsarvoden	17 500	14 000
Upplupna styrelsearvoden	20 000	20 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	51 273	119 517
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	128 483	273 542

Not 19 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckning	12 804 000	12 804 000

Not 20 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång


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

g

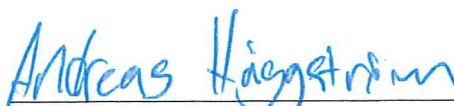
Styrelsens underskrifter

Märsta, 2019-05-19

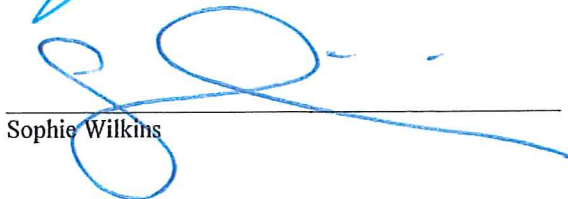
Ort och datum



Sicario Castro



Andreas Haggström



Sophie Wilkins

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas 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 kooperativt 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 serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighets- och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett 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.

Folkkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkkrörelse 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 bostadsrättsförenings 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.

BRF Norrbacka Park

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Norrbacka Park i samarbete med Riksbyggen

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

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

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

