

BOSTADSRÄTTSFÖRENING
TRUMFEN
Org.nr 716404-9939



ÅRSREDOVISNING
2017

Kallelse

För Bostadsrättsföreningen

Trumfens årsstämma

Tisdagen den 15 Maj 2018

klockan 19.00

på Brukshotellet i Roma.

Dagordning

För Bostadsrättsföreningen Trumfens årsstämma

Tisdag den 15 Maj 2018 klockan 19.00

på Brukshotellet i Roma

Trumfen

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande vid stämma
4. Anmälan av styrelsens val av sekreterare
5. Val av 2 (två) justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut av resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Arvoden åt styrelsen och revisorerna
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och suppleanter
16. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt föreningsmedlem anmält ärende enligt 33§.
17. Styrelsen informerar
18. Avslutning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter	11

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

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

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-11-15. Nuvarande stadgar registrerades 1999-10-01.

Föreningen har sitt säte i Region Gotland.

Årets resultat är lägre än föregående år. Förändringen beror främst på högre kostnader för reparationer och uppvärmning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 531 % till 559 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 33 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 83 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Romakloster 7:1 och fastigheten Romakloster 1:204 i Region Gotland med 12 st lägenheter.

Byggnaderna är uppförda 1968.

Fastighetens adresser är Skolgatan 21A-F och Klostervägen 22A-F i Roma.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

3 rok	4 rok	Summa
8	4	12

Total tomtarea: 7 637 m²

Total bostadsarea: 1 246 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 53 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2011
Sotning av köksfläktar	2014
Byte cirkulationspump	2015
Asfaltarbeten	2015

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av
Mattias Topcov	Ordförande	Stämman
Inge Olofsson	Vice ordförande	Stämman
Leif Smedberg	Ledamot /vicevärd/sekreterare	Stämman
Björn Andersson	Ledamot	Stämman
Jimmy Nilsson	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter	Utsedd av
Gunnel Andersson	Stämman
Henrik Wickström	Stämman

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Utsedd av
Barbro Bergman	Stämman
Göran Bergman	Stämman

Revisorssuppleant
Ingen utsedd

Valberedning
Styrelsen

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 22 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 22 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 0).

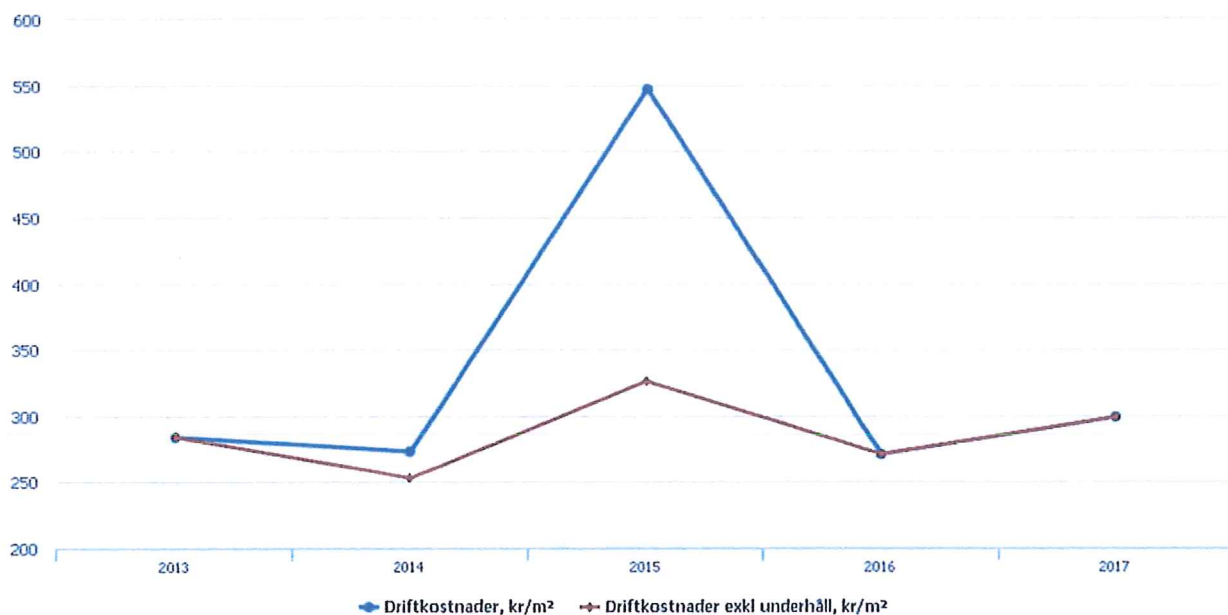
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningens årsavgift ändrades 2011-04-01 då den höjdes med 10 %.

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

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 456 kr/m²/år.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	553	553	553	553	553
Resultat efter finansiella poster	50	127	-165	75	70
Resultat exklusive avskrivningar	83	160	-109	135	131
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	38	115	-154	80	76
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	36	36	36	44	44
Soliditet %	91	92	89	93	90
Likviditet %	559	531	369	541	352
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	456	456	456	456	456
Driftkostnader, kr/m ²	299	271	547	273	284
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	299	271	326	253	284
Underhållsfond, kr/m ²	72	36	0	143	118

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

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 081 801	45 000	301 593	126 766
Disposition enl. årsstämmobeslut			126 766	-126 766
Reservering underhållsfond		24 000	-24 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				49 616
Vid årets slut	1 081 801	69 000	404 359	49 616

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	428 360
Årets resultat	49 616
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-24 000
Summa	453 976

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	453 976
-----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	552 900	552 900
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	21 886
Summa rörelseintäkter		552 900	574 786
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-372 934	-337 244
Övriga externa kostnader	Not 5	-45 648	-39 895
Personalkostnader	Not 6	-51 902	-38 491
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-33 089	-33 000
Summa rörelsekostnader		-503 573	-448 631
Rörelseresultat		49 327	126 155
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	291	693
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2	-82
Summa finansiella poster		289	611
Resultat efter finansiella poster		49 616	126 766
Årets resultat		49 616	126 766

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	905 421	938 509
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		905 421	938 509
Summa anläggningstillgångar		905 421	938 509
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	135	134
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	25 754	27 113
Summa kortfristiga fordringar		25 889	27 247
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	112 703	112 703
Summa kortfristiga placeringar		112 703	112 703
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	713 284	619 936
Summa kassa och bank		713 284	619 936
Summa omsättningstillgångar		851 876	759 886
Summa Tillgångar		1 757 297	1 698 395

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 081 801	1 081 801
Fond för yttre underhåll	69 000	45 000
Summa bundet eget kapital	1 150 801	1 126 801
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	404 360	301 593
Årets resultat	49 616	126 766
Summa fritt eget kapital	453 976	428 360
Summa eget kapital	1 604 777	1 555 161
SKULDER		
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	Not 16	16 897
Skatteskulder	Not 17	3 359
Övriga skulder	Not 18	84 491
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	47 773
Summa kortfristiga skulder	152 520	143 235
Summa Eget kapital och Skulder	1 757 297	1 698 395

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	49 616	126 766
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. Avskrivningar	33 089	33 000
Summa	33 089	33 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	82 705	159 766
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	1 358	-1 226
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	9 285	-26 400
Kassaflöde från den löpande verksamheten	93 348	132 140
Årets kassaflöde	93 348	-132 140
Likvida medel vid årets början	732 639	600 499
Likvidamedel vid årets slut	825 987	732 639

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Installationer, pelletsanlägg.	Linjär	10
Miljöförbättringar, sophus	Linjär	5
Inventarier, gräsklippare	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	567 900	567 900
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-15 000	-15 000
Summa nettoomsättning	552 900	552 900

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Försäkringsersättningar	0	21 886
Summa övriga rörelseintäkter	0	21 886

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Reparationer	-52 583	-41 742
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-37 570	-37 570
Försäkringspremier	-17 906	-14 440
Kabel- och digital-TV	-9 533	-9 336
Sotning	-1 411	-2 830
Snö- och halkbekämpning	0	-1 188
Förbrukningsinventarier	-22 394	-15 392
Fordons- och maskinkostnader	-1 252	-3 021
Vatten	-59 175	-51 658
Fastighetsel	-20 783	-22 025
Uppvärmning	-124 905	-112 070
Sophantering och återvinning	-25 422	-25 973
Summa driftkostnader	-372 934	-337 244

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-27 840	-27 364
Övriga förvaltningskostnader	-4 350	-2 718
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-896	0
Representation	-4 928	-9 043
Kontorsmateriel	-609	-770
Konsultarvoden	-6 250	0
Bankkostnader	-775	0
Summa övriga externa kostnader	-45 648	-39 895

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Lön till kollektivanställda	-8 400	0
Styrelsearvoden	-25 500	-22 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 000	-9 000
Sociala kostnader	-9 002	-6 991
Summa personalkostnader	-51 902	-38 491

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-33 089	-33 000
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-33 089	-33 000

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	291	683
Övriga ränteintäkter	0	10
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	291	693

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader till kreditinstitut	-2	-82
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2	-82

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	1 654 427	1 654 427
Mark	396 490	396 490
Tillkommande utgifter	22 298	22 298
	2 073 215	2 073 215
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 073 215	2 073 215
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 112 408	-1 079 408
Tillkommande utgifter	-22 298	-22 298
	- 1 134 706	- 1 101 706
 Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-33 089	-33 000
	- 33 089	- 33 000
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 1 167 795	- 1 134 706
 Restvärde enligt plan vid årets slut	905 421	938 509
Varav		
Byggnader	508 931	542 019
Mark	396 490	396 490

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	98 146	98 146
Installationer	270 659	270 659
	368 805	368 805
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	368 805	368 805

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Inventarier och verktyg	-98 146	-98 146
Installationer	-270 659	-270 659
	- 368 805	- 368 805

Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-98 146	-98 146
Installationer	-270 659	-270 659
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 368 805	- 368 805

Restvärde enligt plan vid årets slut

0 0

Varav

Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0

Not 12 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	135	134
Summa övriga fordringar	135	134

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	16 394	17 906
Förutbetalt förvaltningsarvode	6 960	6 841
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 400	2 366
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 754	27 113

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

	2017-12-31	2016-12-31
Värdepapper, Nordea Sekura *)	112 703	112 703
Summa övriga kortfristiga placeringar	112 703	112 703

*) Bokfört anskaffningsvärde. Värde enl. engagemangsspec. 158 939 kronor

Not 15 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handkassa	1 000	1 000
Bankmedel	614 677	564 386
Transaktionskonto	97 607	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	54 550
Summa kassa och bank	713 284	619 936

Not 16 Leverantörsskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörsskulder	16 897	10 161
Summa leverantörsskulder	16 897	10 161

Not 17 Skatteskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skatteskulder	3 359	3 322
Summa skatteskulder	3 359	3 322

Not 18 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	67 440	69 240
Skuld sociala avgifter och skatter	17 051	15 514
Summa övriga skulder	84 491	84 754

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna elkostnader	0	1 836
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	47 773	43 162
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47 773	44 998

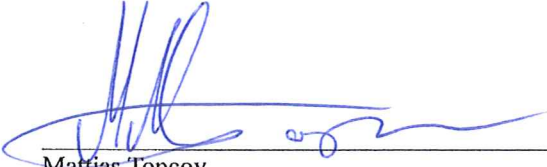
Ställda säkerheter

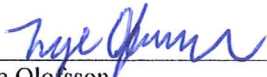
	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	744 000	744 000

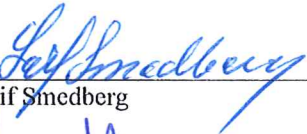
Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Styrelsens underskrifter

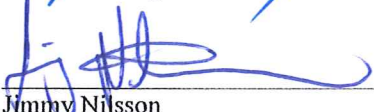
Romskloster 2018-04-23
Ort och datum


Mattias Topcov

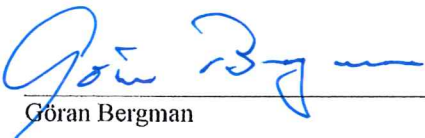

Inge Olofsson

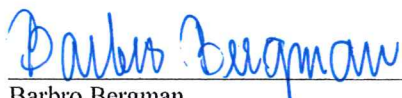
- 
Leif Smedberg


Björn Andersson


Jimmy Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats


Göran Bergman


Barbro Bergman

Revisionsberättelse

Bostadsrättsföreningen TRUMFEN Romakloster

Undertecknade, som utsetts att granska bostadsrättsföreningen Trumfens räkenskaper och förvaltning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2017 får efter fullgjort uppdrag avge följande berättelse.

Verifikationer, bokföring, protokoll och andra viktiga handlingar som ger upplysningar om föreningen och dess verksamhet under år 2017 är genomgångna

Fastigheterna äro fullvärdesförsäkrade

Beträffande föreningens ekonomiska ställning vid räkenskapsårets slut, den 31 december 2017 hänvisar vi till förvaltningsberättelsen med däri intagna resultat och balansräkningar, vilka överensstämmer med räkenskaperna.

Då vi inte funnit några skäl till anmärkningar föreslår vi att resultat- och balansräkningarna fastställas att förslaget om att årets överskott på 49.616 kr överföres till det balanserade överskottet på 404.360 kr Således överföres i ny räkning överskottet 453.976 kr Samt att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för året 2017

Romakloster den. 15/3...2018

Barbro Bergman

Barbro Bergman

Göran Bergman

Göran Bergman

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 planliga 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.