

Årsredovisning

2014-01-01 - 2014-12-31

Brf Sillgrisslan

Org.nr 769622-5148



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Ingmarsö 1 i Stockholms kommun förvärvades 2011-08-17.

Föreningens fastighet består av 2 flerbostadshus på adress Ågesta Broväg 46, 48, 52 och 54. Fastigheten byggdes 2012 och har värdeår 2012.

Tomträttsavtal finns till fastigheten Ingmarsö 1 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 2014-12-31 462 880 kr. Avtalet gäller till och med 2021.

Lägenheter och lokalers yta. Den totala byggnadsytan uppgår till 4 265 kvm, varav hela ytan utgör lägenhetsyta. I föreningen finns 9 parkeringsplatser och 31 garage. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. I dagsläget är det kö till både garage och parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning
4 st 1 rum och kök
36 st 2 rum och kök
20 st 3 rum och kök
5 st 4 rum och kök
3 st 5 rum och kök

Samtliga 68 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

I fastigheten finns gemensamhetslokal och övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Fastighetsförvaltning avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat avtal med JM AB, avtalet gällde t.o.m. 2014-06-30. Ny förvaltare fr.o.m. 2014-07-01 är HSB Södertörn. Hisservice och besiktning hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 48 000 kr per år.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-12-21 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-08-23. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2014-07-16.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 100 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 13. Antalet medlemmar som avgått under året är 13. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 100. Under året har 10 överlåtelse skett. Styrelsen har under året medgivit upplåtelse av lägenhet i andra hand vid 1 tillfälle.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 113 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 445 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2014-05-27 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Bengt Larsson Heppling	ledamot
Christer Ahlstrand	ledamot
Rolf Turander	ledamot
Staffan Paulsson	ledamot
Caroline Björk	ledamot
Kjell Hansson	suppleant
Olof Wallin	suppleant

Till *revisor* har Ingela Andersson, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB valts.

Valberedningen består av Lena Heppling och Cecilia Fors varav den förste är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts har under året har uppgått till 12 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

Styrelsen har under året bl.a. handlagt följande frågor:

- Genomfört upphandling och tecknat nytt avtal av Teknisk Förvaltning hos HSB Södertörn
- Genomfört upphandling och tecknat nytt avtal av Källsortering hos Ragn-Sells AB
- Genomfört 2-årsgarantibesiktning.
- Tagit fram ett Brandskyddsdocument som delats ut till medlemmarna samt lagt in det på hemsidan.
- Omsatt 1 st lån till lägre ränta.
- Genomfört upphandling av ekonomisk förvaltning.
- Genomfört fönsterfilterbyte i samtliga lägenheter.
- Startat en Radonmätning av fastigheterna.
- Genomfört budgetarbete för 2015.
- Delat ut 4 st medlemsinformationer.

Ekonomisk förvaltning för 2014, har föreningen tecknat avtal med Deloitte AB. Från och med 1 januari 2015 har föreningen ett nytt avtal för ekonomisk förvaltning med HSB Södertörn.

Föreningen har under året tecknat följande väsentliga avtal:

Teknisk Förvaltning med HSB Södertörn
Källsortering med Ragn-Sells AB

Föreningens resultat för år 2014 är -604 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2013 på 693 Kkr. Skillnaden mellan åren beror främst på avskrivningarna på fastigheten som gått från en progressiv avskrivningsplan på 100 år till en linjär på 120 år.

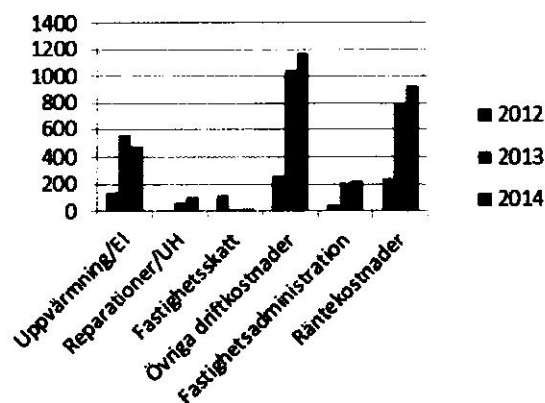
I resultatet ingår avskrivningar med 1 244 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 640 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och

den posten påverkar inte föreningens likviditet. Innebörden av detta är att föreningens löpande verksamhet under året genererat ett likviditetsöverskott på 640 Kkr.

Föreningen har mottagit ett taxeringsbeslut för 2013 men där lokaldelen för garageytan saknas. En omprövning av beslutet är därför inskickad till Skatteverket men som inte gått igenom ännu. För 2014 finns det därför inte upptaget någon fastighetsskatt på lokalytan. En korrigering för 2013 är även gjord.

Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. De flesta kostnader har ökat marginellt jämfört med tidigare år.

Kostnadsutveckling



Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Händelser efter räkenskapsåret

Av flera uppgifter för styrelsen att arbeta med prioriteras följande:

- Uppföljning av det nya befintliga ekonomiska förvaltningsavtalet med HSB Södertörn.
- Omsätta lån nr. 2.
- Kontroll och ev. ny upphandling av andra leverantörsavtal som är möjliga, eller i behov av ny upphandling. Ex; el, Försäkring, Data, Tel, Tv etc.
- Starta arbetet med att ta fram en Underhållsplan.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 25 kr/kvm boarea för föreningens hus. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

fr

Flerårsöversikt

	2012	2013	2014
Nettoomsättning, Kkr	835	3 497	3 520
Resultat efter finansiella poster, Kkr	0	693	-604
Soliditet, %	77,38	78,06	78,10
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	163	688	687
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	7 707	7 616	7 518
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	12 152	12 152	12 152
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,94	2,41	2,88
Fastighetens belåningsgrad, % *	21,60	21,70	21,60

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

Nyckeltalen för jämförelseåren har inte räknats om.
Beloppen för år 2012 avser endast perioden september till december.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	586 797
Årets resultat	-604 409
	<hr/>
	-17 612
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	106 625
I ny räkning överföres	-124 237
	<hr/>
	-17 612

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

ju

RESULTATRÄKNING

		2014-01-01	2013-01-01
	Not	2014-12-31	2013-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	3 510 282	3 496 531
Övriga rörelseintäkter		9 940	0
		<u>3 520 222</u>	<u>3 496 531</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 732 124	-1 702 300
Övriga externa kostnader	3	-131 334	-148 516
Personalkostnader	4	-87 500	-68 102
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 244 265	-92 000
		<u>-3 195 223</u>	<u>-2 010 918</u>
Rörelseresultat		324 999	1 485 613
Finansiella poster			
Ränteintäkter		138	33
Räntekostnader		-929 546	-792 224
		<u>-929 408</u>	<u>-792 191</u>
Resultat efter finansiella poster		-604 409	693 422
Årets resultat		-604 409	693 422

BALANSRÄKNING

		2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och tomträtt	5	148 464 660	149 708 000
Inventarier, verktyg och installationer	6	42 825	0
Pågående nyanläggningar	7	0	6 440
		<u>148 507 485</u>	<u>149 714 440</u>
Summa anläggningstillgångar		148 507 485	149 714 440
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		24 292	24 530
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	190 875	172 474
		<u>215 167</u>	<u>197 004</u>
Kassa och bank		971 586	630 608
Summa omsättningstillgångar		1 186 753	827 612
SUMMA TILLGÅNGAR		149 694 238	150 542 052

BALANSRÄKNING**2014-12-31****2013-12-31**

	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		116 820 000	116 820 000
Fond för yttre underhåll		106 625	0
		<u>116 926 625</u>	<u>116 820 000</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		586 797	0
Årets resultat		-604 409	693 422
		<u>-17 612</u>	<u>693 422</u>
Summa eget kapital		<u>116 909 013</u>	<u>117 513 422</u>
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		<u>31 928 884</u>	<u>31 969 298</u>
Summa långfristiga skulder		<u>31 928 884</u>	<u>31 969 298</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder		135 400	515 350
Leverantörsskulder		52 550	24 057
Skatteskulder		0	18 000
Övriga skulder		15 542	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>652 849</u>	<u>501 925</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>856 341</u>	<u>1 059 332</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		149 694 238	150 542 052
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder			
Fastighetsinteckningar		<u>33 000 000</u>	<u>33 000 000</u>
		<u>33 000 000</u>	<u>33 000 000</u>

M

KASSAFLÖDESANALYS

	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	324 999	1 485 613
Avskrivningar	1 244 265	92 000
Erhållen ränta mm	138	33
Erlagd ränta	-929 546	-792 224
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	639 856	785 422
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	0	4 956
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-18 163	91 242
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	28 493	-556 529
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	148 466	-45 622
Kassaflöde från den löpande verksamheten	798 652	279 469
Investeringsverksamheten		
Förändring av inventarier, verktyg och installationer	-43 750	0
Förändring av pågående nyanläggningar	6 440	-6 440
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-37 310	-6 440
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-420 364	-515 352
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-420 364	-515 352
Förändring av likvida medel	340 978	-242 323
Likvida medel vid årets början	630 608	872 931
Likvida medel vid årets slut	971 586	630 608

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Det är första året föreningen tillämpar BFNAR 2009:1 vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Utgifter för förvärvat tomträtt balanseras och redovisas i årsredovisningen tillsammans med föreningens byggnad som materiell anläggningstillgång. Detta då styrelsen anser att det ger en mer rättvisande bild att redovisa tomträtt och byggnad tillsammans.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningsprincip

Avskrivningsmetoden innebär att den totala avskrivningsperioden är linjär (rak).

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad och tomträtt	120 år
Installationer	10 år

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Intäktsredovisning

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

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats. Styrelsearvoden har utbetalats med 66 600 kr enligt beslut från föregående års föreningsstämma.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2014	2013
	Årsavgifter bostäder	2 929 764	2 932 355
	Årsavgifter bredband	179 520	179 638
	Årsavgifter varmvatten	107 015	86 614
	Hysesintäkter garage och p-platser	293 984	296 083
	Övriga intäkter	-1	1 841
		<u>3 510 282</u>	<u>3 496 531</u>
Not 2	Driftskostnader	2014	2013
	Fastighetsskötsel	272 814	288 752
	Entremattor	20 794	18 367
	Fastighetsel	219 162	236 697
	Uppvärmning	257 840	326 189
	Vatten och avlopp	65 499	34 314
	Sophantering	62 625	35 740
	Snöröjning och sandning	22 196	0
	Fastighetsförsäkring	18 137	18 120
	Fastighetsskatt/avgift	-18 000	18 000
	IT-kommunikation och TV	174 021	173 059
	Tomträttsavgäld	462 880	462 880
	Reparation och underhåll	97 687	66 998
	Övriga driftskostnader	76 469	23 184
		<u>1 732 124</u>	<u>1 702 300</u>
Not 3	Övriga externa kostnader	2014	2013
	Ekonomisk förvaltning	85 000	82 200
	Revisionsarvode	16 198	29 376
	Övriga externa kostnader	30 136	36 940
		<u>131 334</u>	<u>148 516</u>
Not 4	Personalkostnader	2014	2013
	Styrelsearvode	66 600	54 375
	Sociala avgifter	20 900	13 727
		<u>87 500</u>	<u>68 102</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5	Byggnader och tomträtt	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	149 800 000	149 800 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	149 800 000	149 800 000
	Ingående avskrivningar	-92 000	0
	Årets avskrivningar	-1 243 340	-92 000
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 335 340	-92 000
	Utgående redovisat värde	148 464 660	149 708 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	74 600 000	74 600 000
	varav byggnader:	56 000 000	56 000 000
Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2014-12-31	2013-12-31
	Inköp	43 750	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 750	0
	Årets avskrivningar	-925	0
	Utgående redovisat värde	42 825	0
Not 7	Pågående nyanläggningar	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	6 440	0
	Pågående fasadarbeten	0	6 440
	Omklassificeringar	-6 440	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	6 440
	Utgående redovisat värde	0	6 440
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
	Förutbetald försäkringspremie	5 963	5 963
	Upplupna intäkter	54 524	35 268
	Förutbetald IT kostnad	14 668	15 523
	Förutbetald kostnad tomträttsavgäld	115 720	115 720
		190 875	172 474

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Balanserat resultat	Yttre fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	51 827 000	64 993 000			693 422
Disp. av fg. års resultat			586 797	106 625	-693 422
Årets förlust					-604 409
Belopp vid årets utgång	51 827 000	64 993 000	586 797	106 625	-604 409

Not 10 Långfristiga skulder

2014-12-31

2013-12-31

Fastighetslån inom 2 till 5 år

541 600

2 061 400

Fastighetslån efter 5 år

31 387 284

29 907 898

31 928 884

31 969 298

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2015	Skuld per 2014-12-31
Stadshypotek	2016-06-01	2,01	120 000	10 095 084
Stadshypotek	2015-06-30	2,88	7 700	10 984 600
Stadshypotek	2017-06-30	3,36	7 700	10 984 600
			135 400	32 064 284

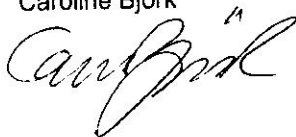
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntor fastighetslån	148 059	162 270
Förskottsbetalda hyror och avgifter	256 699	207 814
Upplupna styrelsearvoden och sociala avgifter	67 705	34 497
Upplupet revisionsarvode	17 000	30 000
Upplupna taxbundna kostnader	163 386	67 344
	652 849	501 925

Stockholm 2015-09-21


Christer Ahlstrand


Bengt Larsson Heppling

Caroline Björk

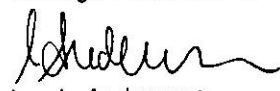



Rolf Tyrander


Staffan Paulusson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22/4 2015.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Ingela Andersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sillgrisslan,
org. nr 769622-5148

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sillgrisslan för räkenskapsåret 2014.

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. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året 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 Bostadsrättsföreningen Sillgrisslan för räkenskapsåret 2014.

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 och föreningens stadgar.

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 ersättningsskyldig 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 22 april 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ingela Andersson
Auktoriserad revisor

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 driftkostnader 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).