

ÅRSREDOVISNING 2012

BRF AKTERSPEGLN 18



ÅRSREDOVISNING

för

Brf Akterspegeln 18

Org.nr. 769607-9552

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01--2012-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
- tilläggsupplysningar	9
- underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-01-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-07-20 och nuvarande stadgar registrerades 2004-11-15 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Förenings fastighet, Akterspegeln 18 i Stockholms kommun, förvärvades 2005.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Fastigheterna bebyggdes 1963 och består av 3 flerbostadshus. Fastigheternas värdeår är 1963.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 456 kvadratmeter, varav 2 195 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 6 261 kvadratmeter utgör lokalyta.

Föreningen upplåter 27 lägenheter och 4 lokaler med bostadsrätt och 36 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok, 18 st

4 rok, 3 st

5 rok, 6 st

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2015. Underhållsplanen uppdaterades 2011.

Bl.a. har nedanstående åtgärder genomförts:

Injustering av värmesystemet, 2012

Bytt ut undercentralen och uppgraderat den, 2011/2012

Bytt ut alla balkongdörrar, 2012

Installerat säkerhetsdörrar, 2012

Takisolering, 2012

Byggt ny bastu, 2011

Totalrenoverat hiss 38:an, 2011

Radonmätning, 2010/2011

Brf Akterspegeln 18

Org.nr. 769607-9552

Installerat höghastighetsbredband i lägenheterna, 2010

Stamspolning, 2009/2012

Byggt ny tvättstuga 2008

Bokningssystem och automatdörröppnare för tvättstuga och gemensamma utrymmen, 2007/2008

Ny reglercentral, 2007

Nya termostater i hela fastigheten, 2006/2007

Förvaltning

Kabel-tv, Com Hem

El & värme, Fortum AB

Sopor, Trafikkontoret Sthlm stad

Brandalarm, SOS Alarm

Städning, Städassistent Tommy Östlin

Vatten & avlopp, Stockholm Vatten AB

Grovsopor, Sita

Trädgård, Mark- och landskapsteknik AB

Internetleverantör, Bredbandsbolaget

Larm, MulticomSecurity

Fastighetskötsel och teknisk förvaltning, Nordstaden

Ekonomisk förvaltning, Nordstaden

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 27 st och 4 lokaler. Av föreningens medlemslägenheter har 1 st överlåtits under året.

Under året har föreningen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

Överlåtelse och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift tas ut av köpare.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Maria Hedenström, Ordförande

Jeanette Rindeskog, Sekreterare

Zuzanne Eriksson, Kassör

Christer Persson, Ledamot

Lars-Erik Hägglöf, Ledamot

Åke Hallström, Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 20 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Margareta Kleberg, Ordinarie extern

Henrik Löfgren, Ordinarie intern

Valberedning



Brf Akterspegeln 18

Org.nr. 769607-9552

Per-Ulrik Bergman

Agneta Nilsson

Elisabeth Larsson

Stämmor

Ordinarie stämma hölls 2012-04-26.

Väsentliga händelser under året

Under hösten avslutades samarbetet med Nordstaden AB angående den tekniska förvaltningen, samt avslutades till årsskiftet 2012/13 Nordstadens fastighetsskötsel.

Ett läckage av varmvatten under tvärbanan under sensommaren ledde till omfattande renoveringsarbete och ny ledningsdragning i garaget.

Stokab har installerat fiber (kostnadsfritt) för framtida alternativ till internetuppkoppling.

Biblioteket delades, stambytes, helrenoverades, fläktar flyttades och Biblioteket fick en ny entré.

I det som var Galleri Bibb öppnades ett Apotek efter att lokalen stambytes och renoverades med bl.a. ny ventilation och ny entrédörr.

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

Uppgradering av undercentral

Injustering av värmesystemet

Takisolering

Inventering och påbörjad planering av trädgården, test av ny grillplats

Underhåll och felsökning av hiss 38 an

Säkerhetsdörrar installerade till samtliga lägenheter samt till de flesta lokaler i kontorsplanet

Balkongdörrarna har bytts ut till samtliga lägenheter

Energistudie har genomförts (WSP)

Stambyte av hyreslokal, Essinge Rail AB

Renovering och stambyte bibliotekslokalen

Renovering och stambyte av apotek

Byte av ventilationsaggregat och kylanläggning Pixel Pal

Utredning av baksug kallvatten/varmvatten i 38:an

Cykelställ installerade i cykelrummet

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Fortsatt arbete med installation av säkerhetsdörrar till hyreslokaler

Fortsatt planering av och genomförande av plan för trädgården

Fortsatt arbete med OVK

Fortsatt planering för gemensamma utrymmen (arkiv, verkstad)

Förstudie av stambyte och ev. påbörja genomförande

Byte takfönster i lägenheter och hyreslokal (Desknet)

Varvtalsstyrning till fläktarna för kontorslokalerna

Ny fastighetsskötare från 1/1 2013 Jacki Hymander.

Uppgradera larmcentralen till webbaserat system

Byta elstigar

Byta hushållsfläktar på taken

Brf Akterspegeln 18

Org.nr. 769607-9552

Föreningens ekonomi

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	153	153	289	309	282
Lån/kvm bostadsrättsyta	6891	6403	6584	6689	7755
Elkostnad/kvm totalyta	53	52	61	47	47
Värmekostnad/kvm totalyta	144	129	139	133	113
Vattenkostnad/kvm totalyta	8	17	11	10	10

För hyreshus var den kommunala fastighetsavgiften 2012 1365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4% av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen är ett oäkta bostadsföretag. Detta innebär att föreningen uttagsbeskattas för mellanskillnaden av bruksvärdeshyror och årsavgifter. Även medlemmarna beskattas för denna förmån. Kontrolluppgift för detta förmånsvärde (Utdelning mm på delägarätter) har lämnats till Skatteverket. Förmånsvärdet har fått en viss nedsättning med 10 % beroende på fastighetens värdeår och att medlemmarna själva står för det inre underhållet av sina lägenheter. I medlemmarnas deklaration för förmånsvärdet har medlem rätt till viss nedsättning av förmånsvärdet, det så kallade lättnadsbeloppet. Förmånen deklarerar för medlem på separat blankett, K12.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står	
balanserat resultat	-138 020
reservering till fond för yttre underhåll enl stadgar	-214 200
årets resultat	-11 353
	-363 573

Styrelsen föreslår att	
ianspråktagande av yttre fond görs med	-90 563
i ny räkning överföres	-273 010
	-363 573

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



RESULTATRÄKNING

		2012-01-01	2011-01-01
	Not	2012-12-31	2011-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	6 070 253	5 608 181
		<u>6 070 253</u>	<u>5 608 181</u>
Rörelsens kostnader			
Reparation och underhåll		-885 776	-1 293 721
Drift	2	-2 429 325	-2 346 298
Administrationskostnader	3	-602 617	-579 124
Fastighetsskatt		-458 855	-457 154
Avskrivningar	4,5	-384 036	-260 994
		<u>-4 760 609</u>	<u>-4 937 291</u>
Rörelseresultat		1 309 644	670 890
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		809	1 484
Räntekostnader		-585 250	-541 778
		<u>-584 441</u>	<u>-540 294</u>
Resultat efter finansiella poster		725 203	130 596
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		-622 739	-467 246
Återföring från periodiseringsfond		377 522	391 997
		<u>-245 217</u>	<u>-75 249</u>
Resultat före skatt		479 986	55 347
Skatt på årets resultat		-491 339	-378 278
Årets resultat		-11 353	-322 931

BALANSRÄKNING**2012-12-31****2011-12-31****Not****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	4	55 170 056	53 393 816
Maskiner och inventarier	5	0	41 782
		<u>55 170 056</u>	<u>53 435 598</u>

Summa anläggningstillgångar

55 170 056

53 435 598

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		118 407	4 260
Övriga fordringar		17 366	17 204
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>131 244</u>	<u>132 906</u>
		267 017	154 370

Kassa och bank

2 470 528

1 909 850

Summa omsättningstillgångar

2 737 545

2 064 220

SUMMA TILLGÅNGAR**57 907 601****55 499 818**

BALANSRÄKNING**2012-12-31****2011-12-31****Not****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****6****Bundet eget kapital**

Inbetalda insatser

29 771 275

29 771 275

Upplåtelseavgifter

5 922 426

5 922 426

Fond för yttre underhåll

722 053

1 054 074

36 415 754

36 747 775

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-352 220

-361 310

Årets resultat

-11 353

-322 931

-363 573

-684 241

Summa eget kapital

36 052 181

36 063 534

Obeskattade reserver

Periodiseringsfond

7

1 914 216

1 668 999

Summa obeskattade reserver

1 914 216

1 668 999

Långfristiga skulder

Fastighetslån

8

16 925 000

15 725 000

Summa långfristiga skulder

16 925 000

15 725 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

1 084 520

312 294

Skatteskuld

339 144

222 448

Övriga kortfristiga skulder

138 750

238 451

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 453 790

1 269 092

Summa kortfristiga skulder

3 016 204

2 042 285

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**57 907 601****55 499 818****POSTER INOM LINJEN****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar

31 500 000

31 500 000

31 500 000

31 500 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Byggnader 0,5%

Tvättstuga 6,67%

Maskiner och inventarier 20%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avsättningar

Reservering till yttre fond ska enligt stadgarna årligen göras med ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Inkomstskatt

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda, arvoden till styrelsen har dock betalats ut i enlighet med beslut på föreningsstämman.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2012	2011
	Årsavgifter	376 920	376 920
	Hysesintäkter	5 478 522	5 096 510
	Övrigt	214 811	134 751
		6 070 253	5 608 181

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2	Drift	2012	2011
	Fastighetsel	445 342	441 589
	Fjärrvärme	1 218 333	1 089 963
	Vattenavgifter	70 370	139 929
	Sophämtning	16 491	17 062
	Grovsopor	25 544	19 688
	Fastighetsförsäkring	75 917	69 751
	Städning	118 121	120 761
	Snöskottning	75 688	40 118
	Förvaltararvode	221 624	229 312
	Övrigt	161 895	178 125
		<u>2 429 325</u>	<u>2 346 298</u>
Not 3	Administrationskostnader	2012	2011
	Revisionsarvoden	34 954	34 087
	Styrelsearvoden	278 660	256 800
	Föreningsarvode	14 285	12 852
	Lagstadgade soc.avgifter	86 128	84 677
	Övrigt	188 590	190 708
		<u>602 617</u>	<u>579 124</u>
Not 4	Byggnader och mark	2012-12-31	2011-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	54 640 503	53 991 923
	Årets inköp	<u>2 118 494</u>	<u>648 580</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 758 997	54 640 503
	Ingående avskrivningar	-1 246 687	-1 027 476
	Årets avskrivningar	<u>-342 254</u>	<u>-219 211</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 588 941	-1 246 687
	Utgående redovisat värde	<u>55 170 056</u>	<u>53 393 816</u>
	Redovisat värde byggnader	37 026 253	35 250 013
	Redovisat värde mark	<u>18 143 803</u>	<u>18 143 803</u>
		55 170 056	53 393 816
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	71 400 000	71 400 000
	varav byggnader:	54 800 000	54 800 000

✓

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2012-12-31	2011-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	208 913	208 913
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	208 913	208 913
	Ingående avskrivningar	-167 131	-125 348
	Årets avskrivningar	-41 782	-41 783
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-208 913	-167 131
	Utgående redovisat värde	0	41 782

Not 6 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	29 771 275	5 922 426	1 054 074	-684 241
Resultatdisp enl beslut av 2012 års föreningsstämma				
Ianspråktagande av yttre fond			-546 221	546 221
Årets reservering till fond för yttre underhåll			214 200	-214 200
Årets förlust				-11 353
Belopp vid årets utgång	29 771 275	5 922 426	722 053	-363 573

Not 7	Periodiseringsfond	2012-12-31	2011-12-31
	Periodiseringsfond, taxering 2008	0	377 522
	Periodiseringsfond, taxering 2009	481 948	481 948
	Periodiseringsfond, taxering 2010	130 000	130 000
	Periodiseringsfond, taxering 2011	212 283	212 283
	Periodiseringsfond, taxering 2012	467 246	467 246
	Periodiseringsfond, taxering 2013	622 739	0
		1 914 216	1 668 999

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 8 Långfristiga lån

2012-12-31

2011-12-31

Lån	Tid och villkor		
Östgöta enskilda bank	120630, 3.34%	0	-7 875 000
Handelsbanken	140630, 3.94%	-7 850 000	-7 850 000
Handelsbanken	170930, 3,43%	-7 875 000	0
Handelsbanken	90gdr, 2,95%	-1 200 000	0
		-16 925 000	-15 725 000

Stockholm 22/4 2013



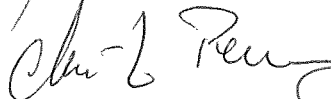
Maria Hedenström



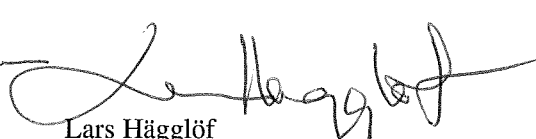
Jeanette Rindeskog



Zuzanne Eriksson



Christer Persson

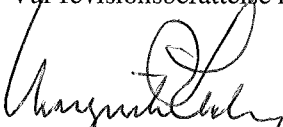
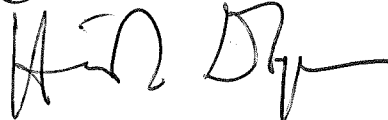


Lars Hägglöf



Åke Hallström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25/4 2013

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisorHenrik Löfgren
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Akterspegeln 18

769607-9552

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Akterspegeln 18 för år 2012.

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.

Revisorernas 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 2012 och av dess finansiella resultat 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 år 2012.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas 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 lagen om ekonomiska föreningar.

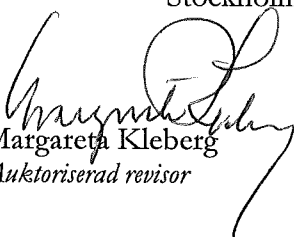
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, 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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 25 april 2013


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor


Henrik Löfgren
Intern revisor

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 reparationskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året. Årsavgifterna beräknas till en nivå där de tillsammans med hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll, avsättning till fond.

Intäkter

De viktigaste intäkterna i en bostadsrättsförening är medlemmarnas årsavgifter och hyresgästernas hyror. Hyrorna kommer från garageplatser och lokaler.

Kostnader inklusive avskrivningar

Föreningens kostnader utgörs till största delen av driftskostnader såsom el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning, sophämtning m.m. Till driften räknas även underhåll och reparationer. Kostnaden för större underhåll där föreningen förbättrar och förnyar en installation i fastigheten som t.ex. vid ett stambyte, 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. Ett slitage som bör finansieras genom att föreningens intäkter även täcker avsättningar till ett framtida planerat underhåll.

Finansiella intäkter och kostnader

Här redovisas vad föreningen har för räntekostnader på sina lån. Räntekostnaderna kan variera över tid beroende på ränteläge och typ av lån, se tilläggsupplysningarna kring långfristiga skulder i balansräkningen. Där finns upplysningar om bindningstider och räntesatser.

Balansräkningen

I detta avsnitt redovisas en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen. I en förening finns främst två olika slags tillgångar: anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. Anläggningstillgångar betyder att tillgångarna är bundna och därmed svåra att realisera. Den enskilt största tillgången är självklart föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet, som är högre. Omsättningstillgångar, t.ex. kassa och bank, är tillgångar som kan omsättas ganska enkelt. Ett mått för att se hur föreningen mår likviditetsmässigt, är att se om omsättningstillgångarna uppgår till minst en fjärdedel av omsättningen, dvs föreningens hyror och avgifter.

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 reparationskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året. Årsavgifterna beräknas till en nivå där de tillsammans med hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll, avsättning till fond.

Intäkter

De viktigaste intäkterna i en bostadsrättsförening är medlemmarnas årsavgifter och hyresgästernas hyror. Hyrorna kommer från garageplatser och lokaler.

Kostnader inklusive avskrivningar

Föreningens kostnader utgörs till största delen av driftskostnader såsom el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning, sophämtning m.m. Till driften räknas även underhåll och reparationer. Kostnaden för större underhåll där föreningen förbättrar och förnyar en installation i fastigheten som t.ex. vid ett stambyte, 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. Ett slitage som bör finansieras genom att föreningens intäkter även täcker avsättningar till ett framtida planerat underhåll.

Finansiella intäkter och kostnader

Här redovisas vad föreningen har för räntekostnader på sina lån. Räntekostnaderna kan variera över tid beroende på ränteläge och typ av lån, se tilläggsupplysningarna kring långfristiga skulder i balansräkningen. Där finns upplysningar om bindningstider och räntesatser.

Balansräkningen

I detta avsnitt redovisas en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen. I en förening finns främst två olika slags tillgångar: anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. Anläggningstillgångar betyder att tillgångarna är bundna och därmed svåra att realisera. Den enskilt största tillgången är självklart föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet, som är högre. Omsättningstillgångar, t.ex. kassa och bank, är tillgångar som kan omsättas ganska enkelt. Ett mått för att se hur föreningen mår likviditetsmässigt, är att se om omsättningstillgångarna uppgår till minst en fjärdedel av omsättningen, dvs föreningens hyror och avgifter.

Eget kapital

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och alla medlemmar i en sådan förening ska betala in en insats. Föreningens eget kapital består därför främst av vid bildandet inbetalda insatser och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt egen kapital. Bundet eget kapital är t.ex. insatser. Det kallas bundet eftersom det såsom anläggningstillgångar är svårt att realisera. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond, ibland även den inre fonden. 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 återfinns i omsättningstillgångarna, då fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer pengar även alltid att finnas för det planerade underhållet. Fritt eget kapital utgörs av tidigare års resultatmässiga under- och överskott.

Skulder

Föreningens skulder delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder. De långfristiga ska betalas först efter flera år, oftast mot en särskild amorteringsplan såsom t.ex. föreningens fastighetslån. Kortfristiga skulder kan vara förskottsinbetalda hyror och avgifter samt obetalda fakturor som benämns som upplupna kostnader i balansräkningen. Dessa ska betalas inom ett år.

Ställda säkerheter

Detta 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:

1) Löpande verksamheten, som består av avgifter och hyror, övriga intäkter och utgifter, kostfristiga fordringar och kortfristiga skulder.

2) Investeringsverksamheten, som består av nya förvärv. Köp av inventarier och gjorda installationer eller förbättringsarbeten på fastigheten.

3) Finansieringsverksamheten, som 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 bra 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, dvs fakturor som är betalda men gäller nästa år, samt upplupna, dvs fakturor som gäller för året men som ännu inte har betalats.