

# Årsredovisning

**BRF  
FREDRIKSDALSVÄGEN  
1/1 2015 - 31/12 2015  
Org nr 769627-6141**

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



---

## Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	7

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF  
FREDRIKSDALSVÄGEN får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2015-01-01 - 2015-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela  
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 äger fastigheten Villastaden 27:11 i Gävle Kommun. På fastigheten finns 1 byggnader med 27 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1946. Fastighetens adress är Fredrikdalsgatan 4 A-C i Gävle.

### Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	4 rok
9	12	6

### Dessutom tillkommer:

P-platser
2

Total bostadsarea:	1 582 m <sup>2</sup>
Varav hyresrätter:	41 m <sup>2</sup>
Total lokalarea:	232 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 13 917 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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

Efter stämman den 2015-01-22 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

#### Styrelse

<i>Ordinarie ledamöter</i>	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Helena Jansson	Ledamot	Stämman	2015
Sarah Karlsson	Ledamot	Stämman	2015
Tony Hägg	Ledamot	Stämman	2015
Anna-Karin Hegestad	Ledamot	Stämman	2015
Benny Berggren	Ledamot	Stämman	2015

Sarah Karlsson flyttade den 29 augusti och frånsade sig därmed uppdraget.

#### *Styrelsesuppleanter*

Anders Lejonmark	Stämman	2015
Caroline Coquard	Stämman	2015

#### Revisorer och övriga funktionärer

##### *Ordinarie revisorer*

Borev Revision AB	Godkänd Revisor	Stämman
-------------------	-----------------	---------

#### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

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

Hysesavgiften har styrelsen beslutat att höjas from 1 februari med 4 800 kr per år.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 635 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 67 tkr och planerat underhåll för 34 tkr.

Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Byte torktumlare	21
Framdragning värmerör	13

#### Planerat underhåll

Dörrbyte
Fönsterbyte
Dränering

Föreningen är en nybildad Bostadsrättsföreningen och av de 27 lägenheter, har 24 upplåtits under året och efter räkenskapsåret har ytterligare 2 bostadrätter upplåtits och 1 lägenhet avser hyresrätt. Föreningen har sålt aktieandelar under året och fått intäkter på 37 tkr. Under hösten har föreningens lokal upplåtits. Lokalen har byggts om. 6 nya lägenheter har byggts och kommer under 2016 att säljas.

Föreningen har under verksamhetsåret gjort nya investeringar på totalt 5 117 tkr. Investeringen innefattar stamrust samt badrensningar i föreningens 27 lägenheter samt byte av el i samtliga lägenheter och elstammarna i källaren. I källaren har även vattenstråken bytts ut. I reparationskostanden ingår kostnader för fasning av kantsten.

Årets resultat hamnar på - 319 tkr vilket delvis beror på att alla lägenheter inte har överlåtits under verksamhetsåret.

Föreningen likviditet hamnar vid räkenskapsdagen på 122 %. Vilket visar på att föreningen har möjlighet att betala sina skulder. En god likviditet anses vara mellan 120-150 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 314 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -128 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

## Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 30 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 12 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 1 som upplåts med hyresrätt). Vid räkenskapsårets utgång var 2 bostadsrätter ej placerade.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2015
Nettoomsättning	1 193
Resultat efter finansiella poster	- 442
Balansomslutning	20 150
Soliditet	48%
Likviditet	122%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	635
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	273
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	42
Lån, kr/m <sup>2</sup>	5 433
Skuldkvot	7,91

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	0
Årets resultat före fondförändring	-441 843
Årets fondavsättning enligt ekonomisk plan	-41 751
Summa underskott	-483 594

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-483 594
----------------------------	----------

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>		
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 193 245
Övriga rörelseintäkter	2	52 342
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<u>1 245 587</u>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Driftkostnader	3	- 495 269
Övriga externa kostnader	4	- 769 799
Personalkostnader	5	- 32 855
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 313 600
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 611 523</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>- 365 936</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 75 920
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>- 75 907</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>- 441 843</b>
<b>Årets resultat</b>	10	<u><b>- 441 843</b></u>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	7	19 077 610
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>19 077 610</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>19 077 610</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		13 106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	24 849
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>37 955</b>
<b>Kassa och bank</b>		
Kassa och bank	9	1 034 111
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 034 111</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 072 066</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 149 676</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>	10	
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser		10 120 298
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>10 120 298</u>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Årets resultat		- 441 843
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>- 441 843</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>9 678 455</b></u>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	11	9 595 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>9 595 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	11	260 000
Leverantörskulder		484 672
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	131 549
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>876 221</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>20 149 676</b></u>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>		
<b>Ställda säkerheter</b>		
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</b>		
Fastighetsinteckning		19 970 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<u>19 970 000</u>
<b>Ansvarförbindelser</b>		
Övriga ansvarförbindelser		Inga

## Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

### Allmänna redovisningsprinciper

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

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

### Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### Underhåll/underhållsfond

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Pågående ombyggnad

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

### Värderingsprinciper m.m.

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

### Fordringar

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

### Materiella anläggningstillgångar

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Linjär	49
Standardförbättringar	Linjär	50

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31

#### Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	977 820
Hyrer, bostäder	279 474
Hyrer, p-platser	5 400
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 69 450
	<u>1 193 245</u>

#### Not 2 Övriga rörelseintäkter

Kabel-tv-avgifter	15 162
Inkassointäkter	180
Övriga rörelseintäkter	37 000
	<u>52 342</u>

#### Not 3 Driftkostnader

Reparationer	66 582
Underhåll	34 050
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	44 391
Försäkringspremier	29 544
Kabel- och digital-TV	16 983
Snö- och halkbekämpning	19 188
Förbrukningsmateriel	930
Vatten	99 816
El	18 261
Uppvärmning	139 809
Sophantering och återvinning	25 715
	<u>495 269</u>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	159 125
Juridiska kostnader	450
Övriga förvaltningskostnader	3 819
Köpta tjänster	395 440
Bankkostnader	210 965
	<u>769 799</u>

2015-12-31

**Not 5 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	
Fast styrelsearvode	25 000
Summa	25 000
Sociala kostnader	7 855
	32 855

**Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

Byggnader	211 250
Standardförbättringar	102 350
	313 600

**Not 7 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden	
Vid årets början	
Byggnader	10 562 713
	10 562 713

Årets anskaffningar	
Mark	3 711 000
Standardförbättringar	5 117 497
	8 828 497

Summa anskaffningsvärden	19 391 210
--------------------------	------------

Årets avskrivning byggnader	- 211 250
Årets avskrivning standardförbättringar	- 102 350
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 313 600

Restvärde enligt plan vid årets slut	19 077 610
--------------------------------------	------------

Varav	
Byggnader	10 351 463
Mark	3 711 000
Standardförbättringar	5 015 147

Taxeringsvärden	
bostäder	10 203 000
mark	3 714 000
Totalt taxeringsvärde	13 917 000

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda försäkringspremier	19 059
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 790
	24 849

**Not 9 Kassa och bank**

Bankmedel	30 504
Förvaltningskonto i Swedbank	1 003 607
	1 034 111

2015-12-31

<b>Not 10 Eget kapital</b>	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>
	Medlems- insatser	Årets resultat
Insatser enligt ek.plan	17 010 405	
Osålda lägenheter	-6 890 107	
Årets resultat		- 441 843
Vid årets slut	10 120 298	- 441 843

**Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån	9 855 000
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 260 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	9 595 000


Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	0,99%	2020-09-18		5 000 000	25 000	4 975 000
NORDEA HYPOTEK AB	0,93%	2016-12-23		4 000 000	60 000	3 940 000
NORDEA HYPOTEK AB	0,93%	2016-12-23		1 000 000	60 000	940 000
				<b>10 000 000</b>	<b>145 000</b>	<b>9 855 000</b>


Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 260 000 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld.

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna sociala avgifter	7 855
Upplupna räntekostnader	2 757
Upplupna kostnader för renhållning	8 773
Upplupna styrelsearvoden	25 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	87 164
	<b>131 549</b>

Gävle 2016-03-21

  
\_\_\_\_\_  
Helena Jansson

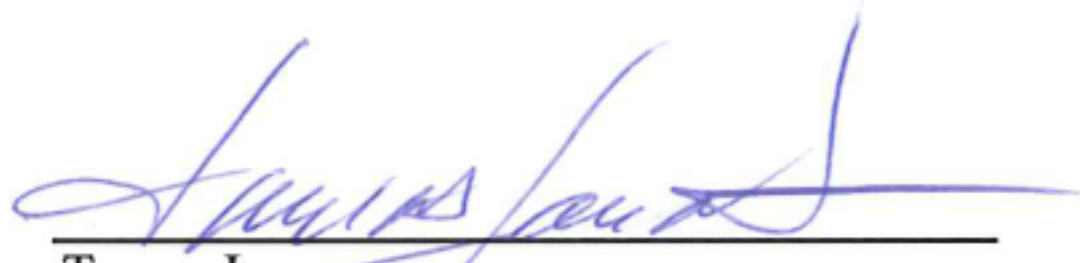
  
\_\_\_\_\_  
Sarah Karlsson

  
\_\_\_\_\_  
Tony Hägg

  
\_\_\_\_\_  
Anna-Karin Hegestad

  
\_\_\_\_\_  
Benny Berggren

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 20 april 2016*

  
\_\_\_\_\_  
Tomas Jonasson  
Godkänd Revisor  
Borev Revision AB

## Borev revisionsbyrå AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fredriksdalsvägen , org.nr. 769627-6141

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Fredriksdalsvägen, för år 2015

### *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*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Uttalanden*

Enligt min 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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2015.

#### *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*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 20 april 2016



Tomas Jonasson

Godkänd revisor

## Ordlista

### Anläggningstillgångar

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

### Ansvarsförbindelser

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

### Avskrivning

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

### Balansräkning

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

### Bränsletillägg

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

### Ekonomisk förening

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

### Folkrörelse

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

### Fond för inre underhåll

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

### Fond för yttre underhåll

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

### Förlagsinsats

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

### Förvaltningsberättelse

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

#### **Interimsfordringar**

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

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

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

#### **Interimsskulder**

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

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

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

#### **Kortfristiga skulder**

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

#### **Likviditet**

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

#### **Långfristiga skulder**

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

#### **Resultaträkning**

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

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

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

#### **Skuldkvot**

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

#### **Soliditet**

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

#### **Ställda säkerheter**

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

#### **Värdeminskning av fastigheten**

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

#### **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 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.

# BRF FREDRIKSDALSVÄGEN

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF FREDRIKSDALSVÄGEN 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.

RIKSBYGGEN:  
tel. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)