

Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Stålet

Org nr: 797000-0134



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	5
Balansräkning.....	6
Noter.....	8

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Stålet 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.

Årets resultat är bättre än föregående år vilket främst beror på lägre kostnader för reparationer och underhåll samt minskade räntekostnader.

I resultatet ingår avskrivningar med 614 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 284 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Kamreraren 1-14, Gjutaren 2-7 och Grindvakten 2-11 i Luleå Kommun. På fastigheterna finns 30 byggnader med 120 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1947-55. Fastigheternas adress är Läraregatan 20-27, Långgatan 40-42, Ringgatan 40-53, Storstigen 19-23 och Yrkesgatan 44-56 i Luleå. Föreningens styrelse har sitt säte i Luleå.

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

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
120	Lägenheter	7 200 m ²
54	Garage	
	Lokaler	864 m ²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska 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 39 tkr och planerat underhåll för 178 tkr.

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

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ulf Bergström	Ordförande	Stämman	2018
Sören Tjernberg	Vice Ordförande	Stämman	2018
Maria Hallqvist	Sekreterare	Stämman	2019
Kjell Öberg		Stämman	2018
Siv Smeds		Avgått September 2017	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Bäckström	Stämman	2019
Susanne Hjelte	Stämman	2019
Linda Köhler	Stämman	2018
Marcus Nordgren	Stämman	2018
Fredrik Salonpää	Stämman	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Ulf Sundbom	Föreningsvald revisor	Stämman
KPMG AB	Autoriserat revisionsbolag	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
vakant	

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Hans Manderstedt	Sammanställande
Siv Andersson	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Föreningen har under året på två stämmor antagit nya stadgar som registrerats hos Bolagsverket.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 142 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 141 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2016 då avgifterna höjdes med 300kr/bostadsrätt/månad.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgifterna 2017 uppgår i genomsnitt till 660 kr/m²/år.

Under räkenskapsåret har 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st).

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015
Nettoomsättning	5 199	4 986	4 772
Resultat efter finansiella poster	670	137	-61
Soliditet %	8,4	6	5,4
Likviditet %	742	762,5	720,4
Årsavgift kr/kvm	660	630	600
Ränta kr/kvm	63	73	83
Lån kr/kvm	3 280	3 334	3 390

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

	Bundet		Fritt	
	Reserv- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	186 000	897 564	372 344	136 549
Disposition enl. årsstämmobeslut			136 549	-136 549
Reservering underhållsfond		327 425	-327 425	
Ianspråktagande av underhållsfond		-178 068	178 068	
Årets resultat				670 376
Vid årets slut	186 000	1 046 921	359 536	670 376

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	508 893
Årets resultat	670 376
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-327 425
Årets ianspråktagande av underhållsfond	178 068
Summa	1 029 912

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **1 029 912**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 198 904	4 986 371
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 019	3 399
Summa rörelseintäkter		5 213 923	4 989 770
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 132 982	-3 463 749
Övriga externa kostnader	Not 5	-271 833	-163 490
Personalkostnader	Not 6	-106 398	-122 525
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-613 891	-613 891
Övriga rörelsekostnader		0	-1
Summa rörelsekostnader		-4 125 103	-4 363 656
Rörelseresultat		1 088 819	626 114
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35 034	36 806
Räntekostnader och liknande poster		-453 477	-526 371
Summa finansiella poster		-418 444	-489 565
Resultat efter finansiella poster		670 376	136 549
Årets resultat		670 376	136 549

Balansräkning

Belopp i SEK		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	15 289 815	15 810 088
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	818 733	912 351
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	22 500	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 131 048	16 722 439
Summa anläggningstillgångar		16 131 048	16 722 439
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 003	0
Övriga fordringar		18 652	5 532
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		260 276	253 572
Summa kortfristiga fordringar		279 930	259 104
Kassa och bank			
Kassa och bank		10 481 277	9 496 072
Summa kassa och bank		10 481 277	9 496 072
Summa omsättningstillgångar		10 761 208	9 755 176
Summa Tillgångar		26 892 256	26 477 616

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Reservfond	186 000	186 000	
Fond för yttre underhåll	1 046 921	897 564	
Summa bundet eget kapital	1 232 921	1 083 564	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	359 536	372 344	
Årets resultat	670 376	136 549	
Summa fritt eget kapital	1 029 912	508 893	
Summa eget kapital	2 262 833	1 592 457	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	23 217 720	23 605 820
Summa långfristiga skulder		23 217 720	23 605 820
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	400 600	400 600
Leverantörsskulder		380 544	255 458
Skatteskulder		7 186	1 546
Övriga skulder		0	2 871
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		623 373	618 863
Summa kortfristiga skulder		1 411 703	1 279 338
Summa Eget kapital och Skulder		26 892 256	26 477 616

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar, följande avskrivningsår tillämpas

Markanläggning	20
Inventarier, verktyg installationer	5, 15 och 20

Fastighet:

Stomme	90
Radiatorer	35
Rörinstallation	50
Värmeväxlare	20
Fjärrvärme	50
Garage	40

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 752 000	4 536 000
Hyror, garage	236 374	227 500
Hyror, övriga	3 750	3 750
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-15 792	-13 895
Elavgifter	222 571	233 016
Summa nettoomsättning	5 198 904	4 986 371

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Övriga ersättningar	12 504	1 320
Fakturerade kostnader	1 620	900
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	73	179
Övriga rörelseintäkter	822	1 000
Summa övriga rörelseintäkter	15 019	3 399

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-178 068	-417 352
Reparationer	-39 199	-99 753
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-168 490	-162 850
Försäkringspremier	-112 916	-100 667
Kabel- och digital-TV	-379 800	-379 863
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 474	-3 819
Obligatoriska besiktningar	0	-2 464
Snö- och halkbekämpning	-74 813	-51 250
Förbrukningsinventarier	-3 902	-6 012
Vatten	-368 394	-347 104
Fastighetsel	-457 890	-471 851
Uppvärmning	-829 223	-836 749
Sophantering och återvinning	-209 298	-219 591
Förvaltningsarvode drift	-305 514	-364 425
Summa driftkostnader	-3 132 982	-3 463 749

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-153 447	0
IT-kostnader	-1 233	-2 113
Arvode, yrkesrevisorer	-11 488	-17 363
Övriga förvaltningskostnader	-50 251	-23 230
Kreditupplysningar	-1 980	-3 738
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-23 072	0
Representation	-11 179	-9 104
Kontorsmateriel	-7 406	-5 185
Telefon och porto	-260	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-93	-6
Serviceavgifter	-7 700	-1 062
Konsultarvoden	0	-99 346
Bankkostnader	-1 925	-1 443
Övriga externa kostnader	-1 800	-900
Summa övriga externa kostnader	-271 833	-163 490

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Lön till kollektivanställda	-2 475	-15 097
Styrelsearvoden	-80 000	-80 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-500	0
Övriga kostnadsersättningar	0	-2 591
Sociala kostnader	-23 423	-24 838
Summa personalkostnader	-106 398	-122 525

Föreningen har inte haft några anställda under verksamhetsåret.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-270 856	-270 856
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-208 551	-208 551
Avskrivning Markanläggningar	-5 866	-5 866
Avskrivning Anslutningsavgifter	-35 000	-35 000
Avskrivning Maskiner och inventarier	-93 618	-93 618
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-613 891	-613 891

**Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	12 981 208	11 575 691
Mark	101 100	101 100
Markanläggningar	143 069	143 069
Byggnadsinventarier, standardförbättringar	10 306 266	10 306 266
Årets anskaffningar	0	1 405 517
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 531 643	23 531 643
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader, byggnadsinventarier	-7 660 610	-7 146 203
Markanläggningar	-60 945	-55 079
Årets avskrivningar byggnader, byggnadsinventarier	-514 407	-514 407
Årets avskrivningar markanläggningar	-5 866	-5 866
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 241 828	-7 721 555
Utgående redovisat värde	15 289 815	15 810 088
Taxeringsvärde		
Byggnad	39 753 000	39 753 000
Mark	15 516 000	15 516 000
	55 269 000	55 269 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Anskaffningsvärden	1 843 937	1 412 127
Årets anskaffningar	0	431 810
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 843 937	1 843 937
Ingående avskrivningar	-931 586	-837 968
Årets avskrivningar	-93 618	-93 618
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 025 204	-931 586
Utgående redovisat värde	818 733	912 351

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2017-12-31	2016-12-31
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	22 500	0
Vid årets slut	22 500	0

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	23 618 320	24 006 420
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-400 600	-400 600
Långfristig skuld vid årets slut	23 217 720	23 605 820

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	2,66 %	2018-04-28	4 637 500,00	0,00	50 000,00	4 587 500,00
SEB	0,71 %	2018-05-28	1 740 000,00	0,00	80 000,00	1 660 000,00
SEB	3,32 %	2018-12-28	3 803 920,00	0,00	120 600,00	3 683 320,00
SEB	1,17 %	2019-04-28	4 537 500,00	0,00	50 000,00	4 487 500,00
SEB	1,47 %	2020-04-28	4 650 000,00	0,00	50 000,00	4 600 000,00
SEB	1,13 %	2021-04-28	4 637 500,00	0,00	37 500,00	4 600 000,00
Summa			24 006 420	0	388 100	23 618 320

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	400 600	400 600
Summa övriga skulder till kreditinstitut	400 600	400 600

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	26 076 000	26 076 000
--	------------	------------

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Ulf Bergström

Sören Öberg

Maria Hallqvist

Kjell Öberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ulf Sundbom
Av föreningen vald revisor

Hans Öystilä, KPMG AB
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

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. Bränsletillägg 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 förutbetalad 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 förutbetalad 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 planenliga 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.

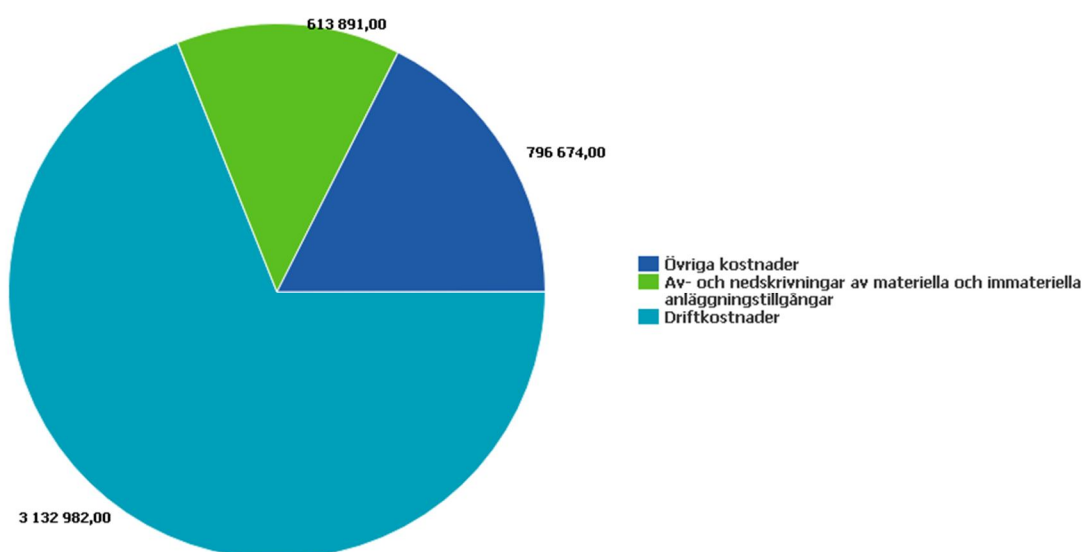
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

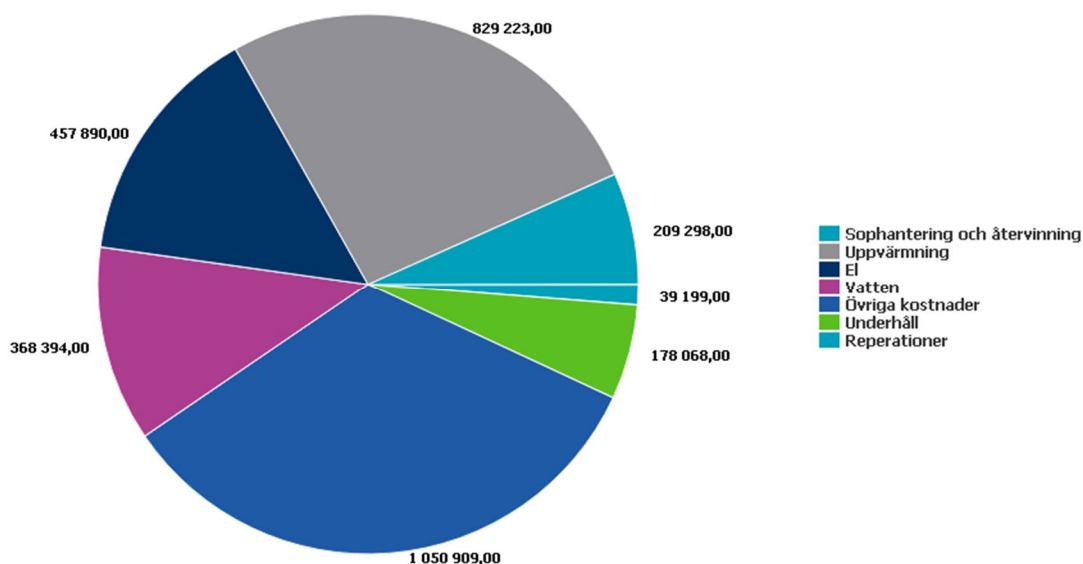
Nyckeltal

Belopp i SEK	2017-12-31	2016-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 132 982	3 463 749
Övriga externa kostnader	271 833	163 490
Personalkostnader	106 398	122 525
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	613 891	613 891
Övriga rörelsekostnader	0	1
Finansiella poster	418 444	489 565
Summa kostnader	4 543 547	4 853 221



Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2017-12-31	2016-12-31
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	298 514	276 785
Trädgårdsskötsel grundavtal	7 000	80 640
Trädgårdsskötsel extra debiterat	0	7 000
Systematiskt brandskyddsarbete	5 474	3 819
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	2 464
Snö- och halkbekämpning	74 813	51 250
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	15 471	89 238
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	3 629	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	438	0
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	10 438	10 515
Reparation, utgift för köpta tjänster, garage &p-platser	1 685	0
Vattenskador	7 538	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, bostäder	0	417 352
Underhåll, utgift för köpta tjänster, installationer	66 914	0
UH Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	96 035	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	15 119	0
Fastighetsel	457 890	471 851
Summa driftkostnader	3 132 982	3 463 749



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2017-12-31	2016-12-31
BOA (kvm)	7 200 kr/kvm	7 200 kr/kvm
Belopp i SEK	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsel	64	66
Fastighetsförsäkring	16	14
Fastighetsskatt	23	23
Fjärrvärme	115	0
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	0	1
Kommunikation	53	53
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	0
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	1	1
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	2	12
Reparation, utgift för köpta tjänster, garage &p-platser	0	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	1	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	0	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	0	0
Snö- och halkbekämpning	10	7
Sophämtning	29	30
Systematiskt brandskyddsarbete	1	1
Trädgårdsskötsel grundavtal	1	11
UH Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	13	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, bostäder	0	58
Underhåll, utgift för köpta tjänster, installationer	9	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	2	0
Uppvärmning	0	116
Vatten	51	48
Vattenskador	1	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	41	38
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	0
Summa driftkostnader	13 054,09	14 432,29

BRF Stålet

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Stålet i samarbete med Riksbyggen

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

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

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

