
Årsredovisning

ENGELBREKTSGÅRDARNA
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 785000-0410

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



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för
ENGELBREKTSGÅRDARNA får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret

*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 har sitt säte i Gävle kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 12 104 285 kr.

Föreningen äger fastigheten Väster 9:3, 10:2, 10:5, 10:6X i Gävle kommun. På fastigheten finns 20 byggnader med 192 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1946-1948. Fastighetens adress är Engelbrektsgratan, Klintbergsgatan och Brändströmsgatan i Gävlegatan i Gävle.

Lägenhetsfördelning:

1 roks	1 rok	2roks	2 rok	3 rok	4 rok
24	14	10	82	51	11

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	Förråd	Gästlägenh.	Samlingslokal
1	16	119	37	1	1

Total bostadsarea: 9 737 m²

Total lokalarea: 482 m²

Årets taxeringsvärde 74 376 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 59 601 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam RB försäkring.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

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

Efter den senaste stämman 2016-05-24 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde och extrastämma 2016-10-06 har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Ann Westholm	Ordförande	Stämman	
Ulla Eriksson	Vice ordförande	Stämman	
Per-Erik Persson	Sekreterare	Stämman	
Simon Samuelsson	Ledamot	Stämman	
Ingemar Hedström	Ledamot	Stämman	

Styrelsesuppleanter

Åsa Norrbelius		Stämman	
Irène Westholm		Stämman	
Gunnar Anderung		Stämman	

I tur att avgå är ledamöterna Ann Westholm, Pelle Persson, samt suppleanterna Åsa Norrbelius, Irene Westholm och Gunnar Anderung.

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Mona-Lisa Åkerström	Revisor	Stämman	
Gävle Grant Thornton	Godkänd Revisor	Stämman	

Revisorssuppleanter

Göran Eliasson		Stämman	
----------------	--	---------	--

Valberedning

Ulla Arvidsson	Valberedning	Stämman	
Göran Nyström	Valberedning	Stämman	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-01-01 då den höjdes med 6 %.

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

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 548 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 168 tkr och planerat underhåll för 221 tkr.

Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i mars 2017. Avsättning för verksamhetsåret har skett enligt plan med 890 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll och tillkommande utgifter
(standardförbättringar).**

	År
Takrenovering	2009/2010
Källartrappor	2012
Byte 4 St tvättmaskiner	2012
Rör o ventilationsmärkn	2012
Markarbeten	2012
Balkongbyte	2013/2014
Torktumlare	2014
Träd o markarbeten	2014
Rör o ventilationsmärkn	2014
Renovering garagedörrar, p-plats, stödmur	2014
Byte 2 St manglar	2015

Årets utförda underhåll

Belopp tkr

Vattenmätarkoppel	221 250
-------------------	---------

Planerat underhåll

År



Årets resultat är lägre än föregående år. Förändringen beror främst på, ökade driftskostnader, samt ökade övriga externa kostnader. Personalkostnader och räntor har minskat. Avskrivningar ha ökat i samband med de investeringar som gjorts under året.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på att underhållskostnaderna tillsammans med fastighetsavgift och de taxebundna kostnaderna ökat. Räntekostnaderna har ökat/minskat, p.g.a.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 457% till 477%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 489 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 924 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 223 personer.

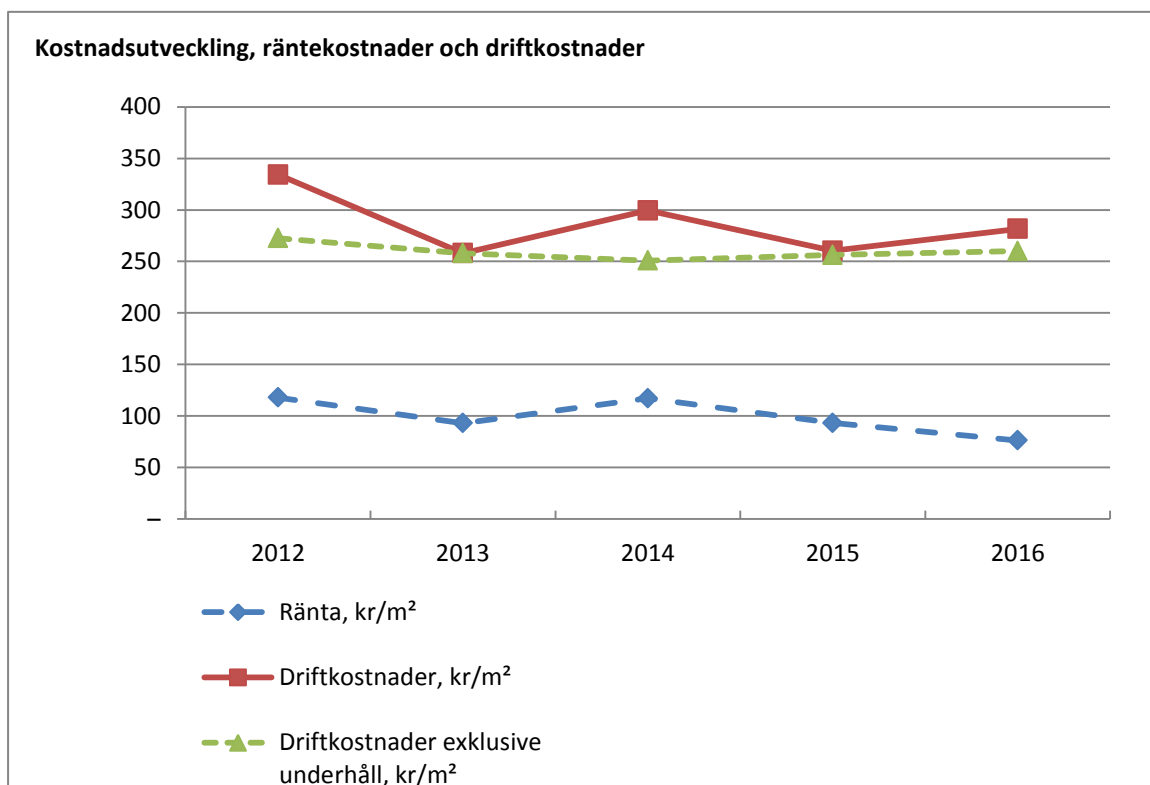
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 51 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 50 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 224 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 36 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 27). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	6 946	6 956	6 943	6 635	6 591
Resultat efter finansiella poster	1 435	1 703	1 082	1 192	112
Årets resultat	1 435	1 703	1 082	1 192	112
Soliditet	15%	13%	10%	8%	8%
Likviditet	477%	457%	349%	532%	135%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	548	548	548	517	514
Bränsletillägg, kr/m²	119	119	119	119	119
Driftkostnader, kr/m²	282	260	299	258	334
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	260	256	251	258	273
Ränta, kr/m²	76	93	117	93	118
Underhållsfond, kr/m²	370	326	146	107	20
Lån, kr/m²	4 588	4 640	4 693	4 746	3 327

*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Uppskrivningsfond	Upplåtelseavgifter	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat

Belopp vid årets början						
Disposition enl. årsstämmbeslut	-	1 771 723	213 334	3 334 879	- 15 861	1 703 134
Reservering underhållsfond				890 000	- 890 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				- 447 730	447 730	
Årets resultat						1 435 445
Vid årets slut	-	1 771 723	213 334	3 777 149	1 245 003	1 435 445

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 687 272
Årets resultat före fondförändring	1 435 445
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-890 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	447 730
Summa överskott	<u>2 680 448</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>1 500 000</u>
Att balansera i ny räkning	1 180 448

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	6 945 987	6 955 834
Övriga rörelseintäkter	3	522 689	496 522
Summa rörelseintäkter, m.m.		7 468 676	7 452 356
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-2 877 840	-2 660 446
Övriga externa kostnader	5	- 650 994	- 345 849
Personalkostnader	6	- 274 185	- 407 494
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 488 900	-1 424 679
Summa rörelsekostnader		-5 291 920	-4 838 468
Rörelseresultat		2 176 756	2 613 888
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	38 003	41 057
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 779 314	- 951 812
Summa finansiella poster		- 741 311	- 910 755
Resultat efter finansiella poster		1 435 445	1 703 134
Årets resultat		1 435 445	1 703 134

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	47 303 161	47 927 785
Inventarier, verktyg och installationer	11	75 368	98 314
Summa materiella anläggningstillgångar		47 378 529	48 026 099
Finansiella anläggningstillgångar			
Summa finansiella anläggningstillgångar		–	–
Summa anläggningstillgångar		47 378 529	48 026 099
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		–	37 220
Övriga fordringar	12	174 049	200 608
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	90 011	84 678
Summa kortfristiga fordringar		264 060	322 506
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		–	2 000 000
Summa kortfristiga placeringar		–	2 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	9 102 610	5 179 563
Summa kassa och bank		9 102 610	5 179 563
Summa omsättningstillgångar		9 366 670	7 502 069
SUMMA TILLGÅNGAR		56 745 199	55 528 168

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 985 057	1 985 057
Uppskrivningsfond		–	–
Underhållsfond		3 777 149	3 334 879
Summa bundet eget kapital		5 762 206	5 319 936
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 245 002	- 15 861
Årets resultat		1 435 445	1 703 134
Summa fritt eget kapital		2 680 448	1 687 272
Summa eget kapital		8 442 654	7 007 208
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	46 340 000	46 880 000
Summa långfristiga skulder		46 340 000	46 880 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	540 000	540 000
Leverantörsskulder		305 617	232 540
Skatteskulder	16	97 620	–
Övriga skulder	17	37 192	43 563
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	982 116	824 857
Summa kortfristiga skulder		1 962 545	1 640 960
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 745 199	55 528 168

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid
Byggnader	Linjär	110
Standardförbättringar	Linjär	50/55
Markanläggningar	Linjär	50/55
Inventarier	Linjär	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	5 336 280	5 336 280
Årsavgifter, lokaler	78 923	78 923
Hyror, lokaler	25 362	34 382
Hyror, garage	86 925	92 150
Hyror, p-platser	210 020	210 139
Hyror, övriga	66 354	65 364
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	- 7 200	- 13 400
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	- 475	-
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 7 409	- 5 211
Bränsleavgifter, bostäder	1 137 241	1 137 241
Bränsleavgifter, övrigt	19 967	19 967
	<u>6 945 987</u>	<u>6 955 834</u>

I år redovisas bränsle-, vatten- och elavgifter så att de ingår i nettoomsättningen. Tidigare har dessa avgifter redovisats som övriga rörelseintäkter. Även jämförelsetalen har justerats till den nya principen.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Övriga lokalintäkter	3 400	4 400
Balkonginglasning	437 008	441 012
Övriga ersättningar	14 750	13 350
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 64	-
Inkassointäkter	1 440	540
Övriga rörelseintäkter	2 757	-
Försäkringsersättningar	63 398	37 220
	<u>522 689</u>	<u>496 522</u>

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	167 728	220 831
Underhåll	221 250	42 138
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	232 760	183 010
Försäkringspremier	61 592	58 657
Kabel- och digital-TV	86 760	84 864
Fastighetsskötsel (Samhall)	31 548	119 646
Systematiskt brandskyddsarbete	25 276	-
Städning gemensamma utrymmen	27 909	84 392
Sotning	-	2 000
Snö- och halkbekämpning	114 715	48 290
Förbrukningsmateriel	80 717	60 554
Vatten	360 672	326 408
El	126 121	117 099
Uppvärmning	1 151 411	1 118 632
Sophantering och återvinning	189 382	193 925
	<u>2 877 840</u>	<u>2 660 446</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

Arvode för teknisk förvaltning	-	16 424
Arvode för ekonomisk förvaltning	-	179 302
Förvaltningsarvode	468 461	-
IT-kostnader	6 192	5 551
Juridiska kostnader	2 550	2 750
Arvode, yrkesrevisor	14 125	19 913
Övriga förvaltningskostnader	28 189	28 977
Kreditupplysningar	7 200	2 400
Kontorsmateriel	5 600	9 630
Telefon och porto	10 590	10 888
Köpta tjänster	70 948	69 054
Bankkostnader	2 275	960
Advokat och rättegångskostnader	34 864	-
	<u>650 994</u>	<u>345 849</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	89 473	202 183
Personalomkostnader fastighetsskötare	4 400	–
Övriga kostnadsersättningar	–	300
Fast styrelsearvode	66 616	62 050
Sammanträdesarvoden	47 200	49 200
Arvode till valberedningen	4 000	6 000
Föreningsvald revisor	4 000	4 000
Utbildning, förtroendevalda	–	3 050
Summa	215 689	326 783
Sociala kostnader	58 496	80 711
	274 185	407 494

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	184 592	184 592
Om- och tillbyggnader	1 234 404	1 188 126
Markanläggningar	46 958	24 739
Inventarier och verktyg	22 946	27 222
	1 488 900	1 424 679

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	37 581	39 631
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	68	21
Övriga ränteintäkter	354	1 405
	38 003	41 057

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	779 314	951 812
	779 314	951 812

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 1 231 613 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 789 343 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	13 574 800	13 574 800
Mark	200 912	200 912
Fastighetsförbättringar	53 362 866	53 362 866
Markanläggning	642 825	49 681
	<u>67 781 403</u>	<u>67 188 259</u>
Årets anskaffningar		
Fastighetsförbättringar	619 136	–
Markanläggning	222 194	593 144
	<u>841 330</u>	<u>593 144</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>68 622 733</u>	<u>67 781 403</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 637 344	-5 452 752
Fastighetsförbättringar	-14 176 631	-12 988 505
Markanläggningar	-39 643	-14 904
	<u>-19 853 618</u>	<u>-18 456 161</u>
Årets avskrivning byggnader		
	-184 592	-184 592
Årets avskrivning tillkommande utgifter		
	-1 234 404	-1 188 126
Årets avskrivning markanläggningar		
	-46 958	-24 739
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-21 319 572</u>	<u>-19 853 618</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>47 303 161</u>	<u>47 927 785</u>
Varav		
Byggnader	7 752 864	7 937 456
Mark	200 912	200 912
Fastighetsförbättringar	38 570 967	39 186 235
Markanläggningar	778 418	603 182
Taxeringsvärden		
bostäder	53 851 000	43 951 000
mark	20 525 000	15 650 000
Totalt taxeringsvärde	<u>74 376 000</u>	<u>59 601 000</u>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	791 843	724 818
	<u>791 843</u>	<u>724 818</u>
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	–	67 025
	<u>–</u>	<u>67 025</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>791 843</u>	<u>791 843</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-693 529	-666 307
	<u>-693 529</u>	<u>-666 307</u>

	2016-12-31	2015-12-31
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 22 946	- 27 222
	<u>- 22 946</u>	<u>- 27 222</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 716 475</u>	<u>- 693 529</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	75 368	98 314
Varav		
Inventarier och verktyg	75 368	98 314

Not 12 Övriga fordringar

Skattefordringar	106 429	155 999
Skattekonto	46 817	44 609
Andra kortfristiga fordringar	20 803	-
	<u>174 049</u>	<u>200 608</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	-	56
Förutbetalda försäkringspremier	66 592	61 592
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 074	21 690
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 345	1 340
	<u>90 011</u>	<u>84 678</u>

Not 14 Kassa och bank

Handkassa	1 980	867
Bankmedel Nordea	95 948	4 122 193
Bankmedel Resur	7 081 350	-
Förvaltningskonto i Swedbank	1 923 332	1 056 503
	<u>9 102 610</u>	<u>5 179 563</u>

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	46 880 000	47 420 000
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 540 000	- 540 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>46 340 000</u>	<u>46 880 000</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,54%	2017-09-25	10 000 000			10 000 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,57%	3 mån	25 000 000			25 000 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,29%	2018-09-27	12 420 000		540 000	11 880 000
			47 420 000		540 000	46 880 000

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 540 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 160 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 44 180 000 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Skatteskulder

Beräknad fastighetsavgift rest 2015	97 620	-
	<u>97 620</u>	<u>-</u>

Not 17 Övriga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	38 862	43 478
Felinbetalningar	- 1 670	85
	<u>37 192</u>	<u>43 563</u>

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	15 764	21 933
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	- 8 696	69 146
Upplupna elkostnader	11 845	11 298
Upplupna värmekostnader	138 143	126 902
Upplupna kostnader för renhållning	11 588	13 617
Upplupna revisionsarvoden	–	500
Upplupna styrelsearvoden	–	2 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	222 194	16 719
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	591 278	562 242
	<u>982 116</u>	<u>824 857</u>

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser*Ställda säkerheter*

Fastighetsinteckning	<u>48 516 000</u>	<u>48 516 000</u>
Summa ställda pantar	48 516 000	48 516 000

Gävle 2017- -

Ann Westholm

Ulla Eriksson

Per-Erik Persson

Simon Samuelsson

Ingemar Hedström

Vår revisionsberättelse har lämnats

Mona-Lisa Åkerström
Revisor

Gävle Grant Thornton
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.

ENGELBREKTS- GÅRDARNA

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för
ENGELBREKTSGÅRDARNA 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 medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se