
Årsredovisning

BRF FLAGGAN
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 794000-0230

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



DAGORDNING
VID
ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

Söndag den 2 april 2017 kl 16.30
Umeå Folkets Hus, lokal Embla

- a. Uppgörande av förteckning över närvarande medlemmar
- b. Val av ordförande för stämman
- c. Val av sekreterare att föra mötesanteckningar
- d. Val av justeringsmän
- e. Fråga om kallelse behörigen skett
- f. Styrelsens förvaltningsberättelse
- g. Revisorernas berättelse
- h. Fastställande av resultaträkning och balansräkning
- i. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- j. Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
- k. Fråga om arvode
- l. Ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
- m. Val av revisorer och suppleanter
- n. Val av kommitté för valberedning
- o. Övriga i stadgeenlig ordning anmälda ärenden

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8
Revisionsberättelse	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF FLAGGAN får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

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

Föreningen äger fastigheterna Flaggan 8 och Trumman 8 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 5 byggnader med 54 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1945. Fastighetens adresser är Kaptensgatan 3-7.

Lägenhetsfördelning:	Dessutom tillkommer:	
2 rok	Carport	P-platser med MV
54	24	29

Total tomtarea:	8 400 m ²
Total bostadsarea:	3 456 m ²

Årets taxeringsvärde	37 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	31 000 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

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

Efter den senaste stämman 2016-04-13 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Inga Sikström	Ordförande	Stämman	2017
Jolina Orrell	Sekreterare	Stämman	2017
Jörgen Forsgren	Ledamot	Stämman	2018
Mattias Karlsson Sjövik	Ledamot	Stämman	2018
Samuel Grönlund	Ledamot	Stämman	2017
Åke Abrahamsson	Ledamot	Stämman	2017
Styrelsesuppleanter			
Anna Sahlén		Stämman	2017
Maria Lindman		Stämman	2017

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Eva Andersson	Revisor	Stämman
---------------	---------	---------

Revisorssuppleanter

Erik Lorentzson		Stämman
Johan Gunséus		Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-01-01 då den höjdes med 100 kr/mån. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 50 kr/mån från och med 2017-01-01. Hyror för Carport och P-platser höjs med 25 kr/mån. Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 675 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 19 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Avsättning till föreningens underhållsfond för verksamhetsåret har skett med 340 tkr.

Årets resultat är lika som föregående år, trots ökade driftkostnader och minskade räntekostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre uppvärmingskostnader. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån/rörlig ränta.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 208% till 292%.

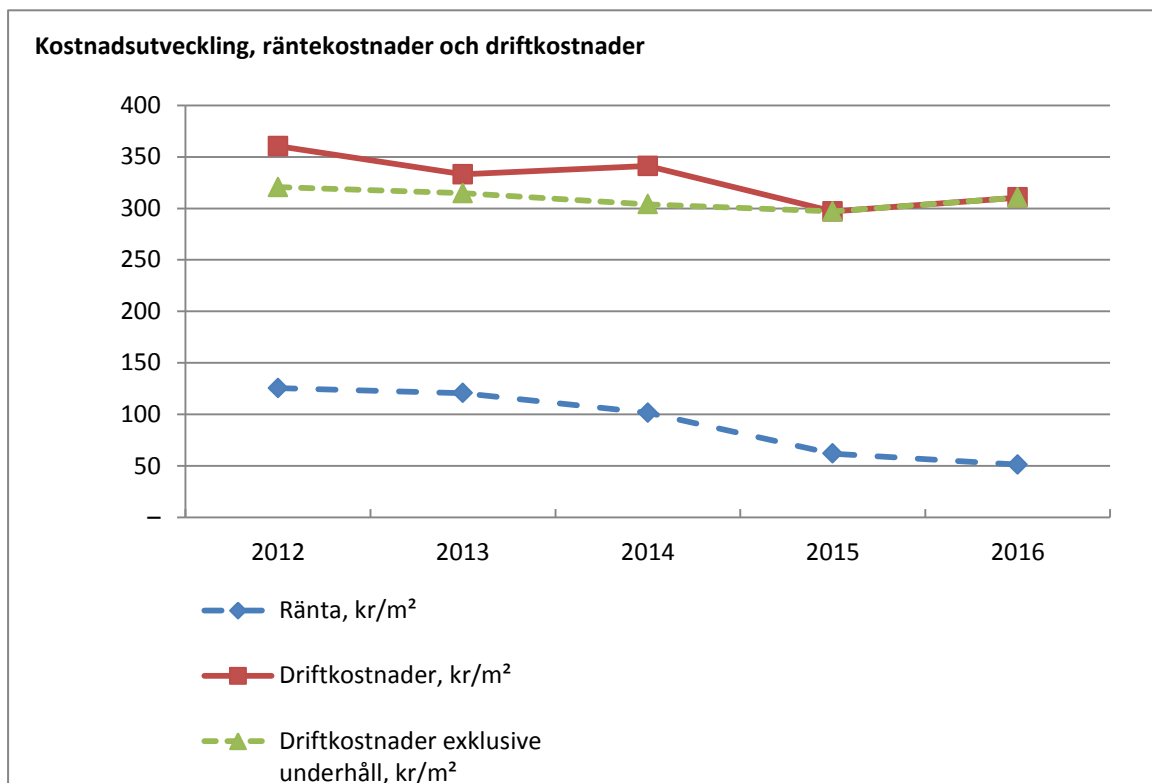
I resultatet ingår avskrivningar med 382 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 793 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 71 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 73 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	2 473	2 472	2 473	2 405	2 403
Resultat efter finansiella poster	411	410	158	84	- 17
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	453	466	338	344	375
Balansomslutning	13 131	12 978	12 721	13 103	12 517
Kassaflöde, indirekt metod	537	655	- 15	164	-
Soliditet	17%	14%	11%	9%	9%
Likviditet	292%	208%	123%	91%	73%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	675	675	675	656	656
Driftkostnader, kr/m ²	311	297	341	333	360
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	311	297	304	315	321
Ränta, kr/m ²	51	62	102	121	125
Underhållsfond, kr/m ²	317	204	77	27	11
Lån, kr/m ²	3 040	3 109	3 179	3 267	3 355

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m², driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	–	660 047	705 512	- 6 158	410 117
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			50 000	- 50 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut				410 117	- 410 117
Reservering underhållsfond			340 000	- 340 000	
Årets resultat					410 700
Vid årets slut	–	660 047	1 095 512	13 960	410 700

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	353 960
Årets resultat före fondförändring	410 700
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-340 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>0</u>
Summa överskott	424 660

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>100 000</u>
Att balansera i ny räkning	324 660

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	2 472 713	2 471 713
Övriga rörelseintäkter	3	342	702
Summa rörelseintäkter, m.m.		2 473 055	2 472 415
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-1 073 320	-1 026 532
Övriga externa kostnader	5	- 264 080	- 255 006
Personalkostnader	6	- 171 286	- 173 514
Avskrivningar av anläggningstillgångar	7	- 381 853	- 396 203
Summa rörelsekostnader		-1 890 539	-1 851 256
Rörelseresultat		582 516	621 159
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	5 274	3 345
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 177 090	- 214 387
Summa finansiella poster		- 171 816	- 211 042
Resultat efter finansiella poster		410 700	410 117
Årets resultat		410 700	410 117

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	11 126 415	11 506 239
Inventarier	11	4 092	6 121
Summa materiella anläggningstillgångar		11 130 507	11 512 360
Summa anläggningstillgångar		11 130 507	11 512 360
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		26 227	29 649
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	66 322	65 768
Summa kortfristiga fordringar		92 549	95 417
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen		–	1 100 000
Summa kortfristiga placeringar		–	1 100 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	1 907 699	270 604
Summa kassa och bank		1 907 699	270 604
Summa omsättningstillgångar		2 000 249	1 466 020
SUMMA TILLGÅNGAR		13 130 755	12 978 380

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		660 047	660 047
Underhållsfond		1 095 512	705 512
Summa bundet eget kapital		1 755 559	1 365 559
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		13 960	- 6 158
Årets resultat		410 700	410 117
Summa fritt eget kapital		424 660	403 960
Summa eget kapital		2 180 219	1 769 518
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	10 266 153	10 505 621
Summa långfristiga skulder		10 266 153	10 505 621
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	239 468	239 468
Leverantörsskulder		100 598	129 242
Övriga skulder	15	51 586	41 416
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	292 731	293 115
Summa kortfristiga skulder		684 383	703 241
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 130 755	12 978 380

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	50
Markinventarier	Linjär	1
Markanläggningar	Linjär	20
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	2 332 638	2 332 638
Hyror, p-platser	141 400	140 175
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 1 325	- 1 100
	<u>2 472 713</u>	<u>2 471 713</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	162	162
Inkassointäkter	180	540
	<u>342</u>	<u>702</u>

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	18 692	33 583
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	70 778	67 122
Försäkringspremier	29 056	27 790
Kabel- och digital-TV	51 512	50 372
Snö- och halkbekämpning	10 840	8 607
Materiel, skötsel och städning	–	2 951
Förbrukningsmateriel	9 399	7 069
Fordons- och maskinkostnader	3 736	4 255
Vatten	126 346	126 785
El	200 106	199 619
Uppvärmning	498 327	443 051
Sophantering och återvinning	54 528	55 328
	<u>1 073 320</u>	<u>1 026 532</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	66 436	64 698
IT-kostnader	107 683	107 443
Juridiska kostnader	225	675
Möteskostnader	4 072	3 375
Representation	3 445	1 175
Kontorsmateriel	1 396	96
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	–
Serviceavgifter	4 430	4 418
Konsultarvoden	74 274	69 711
Bankkostnader	1 000	465
Övriga externa kostnader	1 119	2 951
	<u>264 080</u>	<u>255 006</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	139 274	144 202
Personalomkostnader fastighetsskötare	1 539	1 539
Telefonersättning	–	1 200
Mertid fastighetsskötare	3 930	3 756
Fast styrelsearvode	15 000	13 050
Sammanträdesarvoden	13 800	8 500
Föreningsvald revisor	–	1 200
Utbildning, förtroendevalda	–	2 000
Övriga personalkostnader (lönebidrag)	- 56 558	- 55 941
Summa	116 985	119 506
Sociala kostnader	54 301	54 008
	171 286	173 514

Medelantalet anställda har under året varit 1 personer (f.å. 1).

Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar

Byggnader	307 140	307 140
Markanläggningar	72 684	72 684
Markinventarier	–	14 350
Inventarier	2 029	2 029
	381 853	396 203

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från bank	4 106	–
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	934	3 063
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	–	97
Övriga ränteintäkter	234	185
	5 274	3 345

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	177 090	214 387
----------------------------------	---------	---------

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	11 978 465	11 978 465
Mark	3 992 822	3 992 822
Markanläggning	1 453 742	1 453 742
Markinventarier	14 350	–
Årets anskaffningar		
Markinventarier	–	14 350
Summa anskaffningsvärden	17 439 379	17 439 379

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-4 937 531	-4 630 391
Markanläggningar	- 981 259	- 908 575
Markinventarier	- 14 350	–
	-5 933 140	-5 538 966

	2016-12-31	2015-12-31
Årets avskrivning byggnader	- 307 140	- 307 140
Årets avskrivning markanläggningar	- 72 684	- 72 684
Årets avskrivning markinventarier	-	- 14 350
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 312 964	-5 933 140
Restvärde enligt plan vid årets slut	11 126 415	11 506 239
Varav		
Byggnader	6 733 794	7 040 934
Mark	3 992 822	3 992 822
Markanläggningar	399 799	472 483
Taxeringsvärden		
bostäder	37 400 000	31 000 000
varav byggnader	23 600 000	26 000 000

Not 11 Inventarier

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier	232 457	227 301
Installationer på egen fastighet	70 530	70 530
	302 987	297 831
Årets anskaffningar		
Inventarier	-	5 156
Summa anskaffningsvärden	302 987	302 987
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier	- 226 336	- 224 307
Installationer	- 70 530	- 70 530
	- 296 866	- 294 837
Årets avskrivningar		
Inventarier	- 2 029	- 2 029
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 298 895	- 296 866
Restvärde enligt plan vid årets slut	4 092	6 121

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	-	548
Förutbetalda försäkringspremier	24 918	24 073
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 109	12 878
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	26 730	26 730
Övriga periodiserade kostnader	1 565	1 539
	66 322	65 768

Not 13 Kassa och bank

Bankmedel	205	205
Bankmedel	1 304 106	-
Förvaltningskonto i Swedbank	603 389	270 399
	1 907 699	270 604

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	10 505 621	10 745 089
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 239 468	- 239 468
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	10 266 153	10 505 621

					2016-12-31	2015-12-31
Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	0,41%	2016-10-24	2 550 648		50 000	2 500 648
NORDEA HYPOTEK AB	2,37%	2017-03-15	3 827 617		88 500	3 739 117
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,73%	2017-11-24	4 366 824		100 968	4 265 856
			10 745 089		239 468	10 505 621

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 239 468 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 957 872 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 9 308 281 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	9 556	9 556
Skuld sociala avgifter och skatter	28 284	13 393
Avräkning lån	13 747	14 542
Clearing	–	3 925
	51 586	41 416

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner	21 292	17 523
Upplupna drift- och underhållskostnader	–	5 314
Upplupna elkostnader	19 837	19 373
Upplupna värmekostnader	63 758	58 174
Upplupna kostnader för renhållning	1 114	–
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	1 376
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	186 730	191 355
	292 731	293 115

Umeå 2017-03-07

Inga Sikström

Jolina Orrell

Jörgen Forsgren

Mattias Karlsson Sjövik

Samuel Grönlund

Åke Abrahamsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-

Erik Lorentzon Johan Gunséus
Revisorer

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 FLAGGAN

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF FLAGGAN 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