Årsredovisning

för

Brf Nedre Hörnet

716422-2148

Räkenskapsåret

2012

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas 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 på 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.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

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

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för Brf Nedre Hörnet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		**Utsedd av**	**Vald t.o.m. årsstämman**
Hans Svensson	Ordförande	Stämman	2014
Maria Wold-Troell	Sekreterare	Stämman	2013
Ruben Bongiovanni	Kassör	Stämman	Avgått juni -12
Ann-Christine Sigvardsson	Kassör	Extra stämman	2014
Inga Tidholm	Ledamot	Stämman	Avgått juni -12
Per Hallstan	Ledamot, inträder	Styrelsen	2013
Styrelsesuppleanter			
Nils Landegren		Stämman	Avgått
Per Hallstan		Stämman	Inträder som ledamot
Sofia Cavalli-Björkman-Hellström		Extra stämman	2013
Anna Cavalli-Björkman-Hellström		Extra stämman	2013
Ordinarie revisorer			
Tzviatko Ganev	Föreningsrevisor	Stämman	2013
Ann-Christine Sigvardsson	Föreningsrevisor	Stämman	t.o.m. 20120919
Valberedning			
Kerstin Ganev		Stämman	2013
Paula Negrete		Stämman	2013

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fjärdingen 3:7 i Uppsala kommun med därpå uppförda 2 st byggnader med 20 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1886.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	5 rok	2 rok hyresrätt
5	4	7	2	2

Dessutom tillkommer:

Lokaler
1

Total bostadsarea:	1 417 kvm
Årets taxeringsvärde	17 537 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	17 537 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Moderna försäkringar.

Förvaltning

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

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 43 tkr och planerat underhåll för 140 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Miljö

Föreningen använder sig utav Riksbyggens elektroniska fakturahanteringssystem som spar papper och brevgång. Bokslutet är upprättat i datamiljö utan användande av papper.

Verksamhet och ekonomi

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 28 maj 2012, som ajournerades och togs upp igen den 14 juni 2012. En Extra stämma hölls den 19 september 2012.

Antal medlemmar: 24 (2012-12-31)

Ekonomi

Föreningen gör ett bättre resultat än föregående år, dock ett negativt sådant. Mängden utfört underhåll på fastigheten är mindre än föregående år. Fösäljning av LUX räntefond har skett under året där en värdeökning på ca 53 tkr kunde realiseras.

På grund av det stora ianpråktagandet av underhållsfonden i föregående års resultatdisposition har underhållsfonden fått ett negativt värde, varför årets utförda underhåll inte föreslås till stämman som ianspråktagande av fonden.

För att åtgärda detta måste föreningen börja göra positiva resultat så att det egna kapitalet kan stärkas. För positivt resultat krävs i detta fall ökade intäkter.

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Resultat och ställning (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	840	786	865	837	911
Årets resultat	- 109	- 760	- 220	- 290	- 261
Balansomslutning	5 518	5 630	5 920	6 243	6 426
Soliditet %	68%	69%	78%	78%	80%
Likviditet %	246%	260%	333%	305%	635%
Lån, kr / kvm	1 064	1 084	778	794	809

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st).

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Com Hem	Kabeltv

Förslag till behandling av föreningens ansamlade förlust

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	68 347
Årets resultat	-109 071
Summa underskott	-40 724

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Avsättning till underhållsfond	-22 400
Att balansera i ny räkning	-63 124

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	839 700	822 714
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 520	- 10 500
Övriga förvaltningsintäkter	3	320	- 25 975
		839 500	786 239
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 43 412	- 110 451
Planerat underhåll	5	- 139 886	- 578 605
Fastighetsavgift/skatt		- 29 170	- 28 509
Driftskostnader	6	- 531 737	- 492 478
Övriga kostnader	7	- 31 225	- 96 078
Personalkostnader		- 2 307	- 31 429
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 151 949	- 151 949
		- 929 686	-1 489 499
Rörelseresultat		**- 90 186**	**- 703 260**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		53 181	482
Räntekostnader och liknande poster		- 72 066	- 57 342
		- 18 885	- 56 859
Resultat efter finansiella poster		**- 109 071**	**- 760 119**
Årets resultat		**- 109 071**	**- 760 119**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	4 864 134	5 013 083
Inventarier, verktyg och installationer	10	9 000	12 000
		4 873 134	5 025 083
Summa anläggningstillgångar		**4 873 134**	**5 025 083**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		- 2 383	150
Kundfordringar		2 383	2 383
Övriga fordringar		15 078	13 682
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	31 105	40 191
		46 183	56 406
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	12	200 000	0
HB LUX Räntefond		0	300 000
		200 000	300 000
Kassa och bank			
Bankmedel	14	97 283	97 283
Avräkning med Swedbank		300 921	151 188
		398 203	248 471
Summa omsättningstillgångar		**644 386**	**604 877**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 517 521**	**5 629 960**

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Insatser		3 921 143	3 921 143
Underhållsfond		- 129 415	426 790
		3 791 728	4 347 933
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		68 347	272 261
Årets resultat		- 109 071	- 760 119
		- 40 724	- 487 858
Summa eget kapital		**3 751 004**	**3 860 075**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	1 505 087	1 537 397
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		39 263	37 025
Leverantörsskulder		83 063	67 908
Skatteskulder		1 544	1 332
Övriga kortfristiga skulder	17	2 500	2 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	135 060	123 724
		261 430	232 489
Summa skulder		**1 766 517**	**1 769 886**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 517 521**	**5 629 960**
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		6 440 500	6 440 500
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisnings-principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter
Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 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. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår enligt den senaste inkomstdeklarationen till 268 831 kr.

”Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av”
1 365 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

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 stämman.

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.

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 de 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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Rak	50
Inventarier fastighetsinventarier	Rak	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2012-12-31	2011-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	696 860	679 874
Hyror, bostäder	106 000	106 000
Hyror, lokaler	30 600	30 600
Hyror, förråd	6 240	6 240
	839 700	822 714
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyresbortfall, p-platser	- 520	0
Rabatter	0	- 10 500
	- 520	- 10 500
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Fakturerade kostnader	0	2 383
Inkassointäkter	320	0
Kreditering av självrisk	0	- 28 358
	320	- 25 975
Not 4 Reparationer		
Bostäder	877	0
Vattenskador	1 363	72 114
Tvättstugor	0	4 768
Gemensamma utrymmen	800	850
Installationer	0	22 668
Vatten/Avlopp	14 181	1 119
Ventilation	0	1 462
Huskropp	23 066	5 935
Gårdar och grönanläggningar	3 125	1 535
	43 412	110 451
Not 5 Planerat underhåll		
Gemensamma utrymmen, *fläktar källare*	46 550	0
Tvättstugor, *ny tvättmaskin och mangel*	61 770	0
Installationer	0	30 100
Ventilation, *fönsterventiler*	31 566	0
Huskroppar	0	548 505
	139 886	578 605

	2012-12-31	2011-12-31

Not 6 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	28 875	28 127
Arvode förvaltning	143 018	138 614
Kabel-TV	18 828	18 483
Inkassokostnader	800	600
Revisionsarvode, externt	10 625	7 875
Möteskostnader	2 850	750
Fastighetsskötsel	0	1 750
Övriga utgifter, *radonmätning*	1 313	0
Snöröjning	7 822	28 638
Övriga driftkostnader	0	1 875
Förbrukningsmateriel	11 754	5 384
Vatten	31 483	- 9 376
El	35 241	49 805
Uppvärmning	198 322	175 161
Sophantering	40 806	44 792
	531 737	492 478

Not 7 Övriga kostnader

Representation	11 276	10 655
Kontorsmateriel	2 853	0
Telefon och porto	147	139
Konstaterade förluster hyror/avgifter	2 583	0
Medlems- och föreningsavgifter	7 490	6 865
Köpta tjänster	1 800	71 400
Bankkostnader	2 004	100
Övriga externa kostnader	3 072	6 919
	31 225	96 078

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	148 949	148 949
Maskiner och inventarier	3 000	3 000
	151 949	151 949

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	7 447 463	7 447 463
Mark	705 000	705 000
Summa anskaffningsvärden	8 152 463	8 152 463
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 139 380	-2 990 431
	-3 139 380	-2 990 431
Årets avskrivning byggnader	- 148 949	- 148 949
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 288 329	-3 139 380
Restvärde enligt plan vid årets slut	4 864 134	5 013 083

	2012-12-31	2011-12-31

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	125 833	125 833
Summa anskaffningsvärden	125 833	125 833
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 113 833	- 110 833
	- 113 833	- 110 833
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 3 000	- 3 000
	- 3 000	- 3 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 116 833	- 113 833
Restvärde enligt plan vid årets slut	9 000	12 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalt förvaltningsarvode	0	34 215
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 847	4 707
Periodiserade kostnader månadsrapporter	1 875	1 269
Upplupna ränteintäkter	188	0
Förutbetalda försäkringspremier	24 195	0
	31 105	40 191

Not 12 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	200 000	0

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	200 000	2,25	2013-01-17

Not 14 Bankmedel

Bankmedel	97 283	97 283
	97 283	97 283

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Resultat
Vid årets början	3 921 143	426 790	272 261	- 760 119
Disposition enl årsstämmobeslut			- 760 119	760 119
Avsättning till underhållsfond, beslut av stämma 2012		22 400	- 22 400	
Uttag ur underhållsfond, beslut av stämma 2012		- 578 605	578 605	
Årets resultat				- 109 071
Vid årets slut	3 921 143	- 129 415	68 347	- 109 071

	2012-12-31	2011-12-31

Not 16 Fastighetslån

Fastighetslån	1 544 350	1 574 422
Avgår nästa års amortering	- 39 263	- 37 025
Skuld vid årets slut	1 505 087	1 537 397

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	3,41%	2013-09-17	1 076 922	20 072	1 056 850
STADSHYPOTEK	3,55%	2013-06-30	497 500	10 000	487 500
			1 574 422	**30 072**	**1 544 350**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 39 263 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 222 500 kr.

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Depositioner nycklar	2 500	2 500
	2 500	2 500

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	0	5 878
Upplupna räntekostnader	12 886	4 127
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 125	0
Upplupna elkostnader	3 318	3 669
Upplupna värmekostnader	34 237	24 033
Upplupna revisionsarvoden	9 500	7 875
Upplupna styrelsearvoden	0	25 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 922	0
Förutbetalda hyror och avgifter	69 072	53 142
	135 060	123 724

Uppsala 2013-

Hans Svensson

Maria Wold-Troell

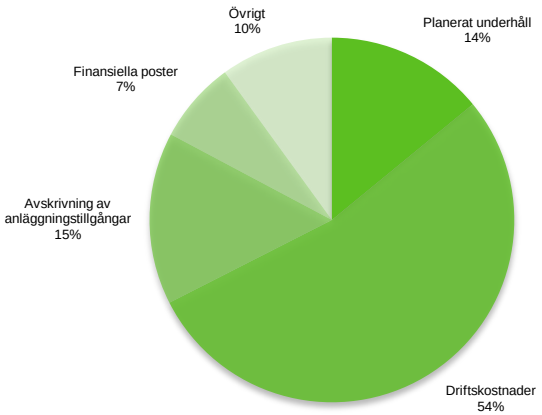
Per Hallstan

Min revisionsberättelse har lämnats den

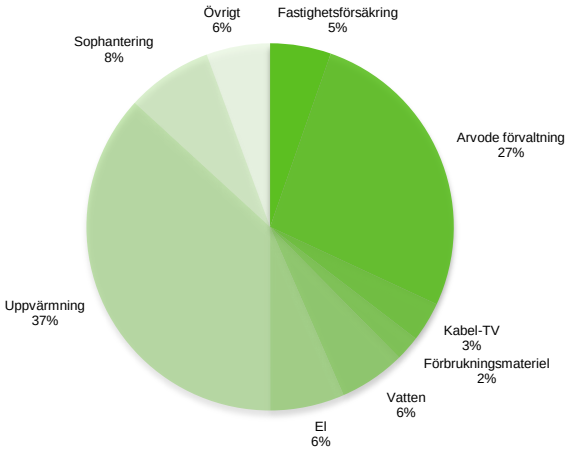
Tzviatko Ganeva
Föreningsrevisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	43 412	110 451
Planerat underhåll	139 886	578 605
Fastighetsavgift/skatt	29 170	28 509
Driftskostnader	531 737	492 478
Övriga kostnader	31 225	96 078
Personalkostnader	2 307	31 429
Avskrivning av anläggningstillgångar	151 949	151 949
Finansiella poster	72 066	57 342
Summa kostnader	**1 001 751**	**1 546 840**



Driftskostnadsfördelning	2012	2011
Fastighetsförsäkring	28 875	28 127
Arvode förvaltning	143 018	138 614
Kabel-TV	18 828	18 483
Inkassokostnader	800	600
Revisionsarvode, externt	10 625	7 875
Möteskostnader	2 850	750
Fastighetsskötsel	0	1 750
Övriga utgifter, radonmätning	1 313	0
Snöröjning	7 822	28 638
Övriga driftkostnader	0	1 875
Förbrukningsmateriel	11 754	5 384
Vatten	31 483	- 9 376
El	35 241	49 805
Uppvärmning	198 322	175 161
Sophantering	40 806	44 792
Summa driftskostnader	**531 737**	**492 478**



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.

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 betalnings-beredskap, 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.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor det 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 NEDRE HÖRNET

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF NEDRE HÖRNET 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

Riksbyggen
Rum för hela livet

RIKSBYGGEN RESERVERAR SIG FÖR EV. TRYCKFEL OCH FÖRBEHÅLLER SIG RÄTTEN TILL ÄNDRINGAR.