
Årsredovisning

BRF NEDRE HÖRNET
1/1 2013 - 31/12 2013
Org nr 716422-2148

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



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 teck-

nats 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.

110

Innehållsförteckning

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

NO 

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF NEDRE HÖRNET får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Ordinarie ledamöter			
Hans Svensson	Ledamot	Stämman	2014
Maria Wold-Troell	Ledamot	Stämman	2015
Ann-Christine Sigvardsson	Ledamot	Stämman	2014
Styrelsesuppleanter			
Malin Alexandersson		Stämman	2014
Ordinarie revisor			
Tsviatko Ganev		Stämman	2014
Revisorssuppleant			
Per Hallstan		Stämman	2014
Valberedning			
Kerstin Ganev		Stämman	2014
Johannes Antoniew		Stämman	2014

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. På fastigheten finns två byggnader med 20 lägenheter och en 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: 1 416 kvm
Total lokalarea: 35 kvm

Årets taxeringsvärde 20 226 000 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 53 tkr och planerat underhåll för 214 tkr. Kostnaderna 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 digital miljö.

Verksamhet och ekonomi

Allmänt

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 under året hållit ordinarie årsstämma den 16 maj 2013. Styrelsen har hållit x protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 24 (2013-12-31)

Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år främst p.g.a. ökade intäkter och minskade räntekostnader.

Utfört underhåll under året består av upprustning av hyreslägenhet, målning av trapphus samt utbyte av komponenter i undercentral. Föreningen har sedan tidigare ett negativt balanserat resultat och på grund av stora underhållskostnader även ett negativt saldo i underhållsfonden. Därav föreslås årets utförda underhåll inte som ianspråktagande ur fonden, förrän det egna kapitalet har ökat.

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	991	840	786	865	837
Årets resultat	- 77	- 109	- 760	- 220	- 290
Balansomslutning	4 867	5 518	5 630	5 920	6 243
Soliditet %	75%	68%	69%	78%	78%
Likviditet %	71%	246%	260%	333%	305%
Lån, kr / kvm	703	1 064	1 084	778	794

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret inga överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom en som upplåts med hyresrätt).

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Com Hem	Kabeltv

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-63 124
Årets resultat före fondförändring	<u>-77 495</u>
Summa underskott	-140 619

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	-140 619
----------------------------	----------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	991 673	839 700
Hysesbortfall	2	- 2 400	- 520
Övriga förvaltningsintäkter	3	1 327	320
		<u>990 600</u>	<u>839 500</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 52 963	- 43 412
Planerat underhåll	5	- 213 737	- 139 886
Fastighetsavgift/skatt		- 26 460	- 29 170
Driftkostnader	6	- 519 306	- 531 737
Övriga kostnader	7	- 61 068	- 31 225
Personalkostnader	8	- 800	- 2 307
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 151 949	- 151 949
		<u>-1 026 283</u>	<u>- 929 686</u>
Rörelseresultat		- 35 683	- 90 186
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	10	4 810	53 181
Räntekostnader	11	- 46 621	- 72 066
		<u>- 41 811</u>	<u>- 18 885</u>
Resultat efter finansiella poster		- 77 495	- 109 071
Årets resultat		- 77 495	- 109 071

Handwritten signature in blue ink.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	4 715 185	4 864 134
Inventarier, verktyg och installationer	13	6 000	9 000
		<u>4 721 185</u>	<u>4 873 134</u>
Summa anläggningstillgångar		4 721 185	4 873 134
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		14 314	- 2 383
Kundfordringar	14	- 200	2 383
Skattefordringar	15	666	-
Övriga fordringar	16	21 808	15 078
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	37 794	31 105
		<u>74 382</u>	<u>46 183</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	18	-	200 000
Kassa och bank			
Bankmedel	19	-	97 283
Avräkning med Swedbank		71 270	300 921
		<u>71 270</u>	<u>398 203</u>
Summa omsättningstillgångar		145 652	644 386
SUMMA TILLGÅNGAR		4 866 837	5 517 521

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
Bundet eget kapital			
Insatser		3 921 143	3 921 143
Underhållsfond		- 107 015	- 129 415
		<u>3 814 128</u>	<u>3 791 728</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 63 124	68 347
Årets resultat		- 77 495	- 109 071
		<u>- 140 619</u>	<u>- 40 724</u>
Summa eget kapital		3 673 509	3 751 004
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	21	988 934	1 505 087
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	21	31 684	39 263
Leverantörsskulder		81 072	83 063
Skatteskulder		-	1 544
Övriga kortfristiga skulder	22	2 500	2 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	89 138	135 060
		<u>204 394</u>	<u>261 430</u>
Summa skulder		1 193 328	1 766 517
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 866 837	5 517 521
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		6 440 500	6 440 500
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper 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 22 procent.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 074 kr per småhus eller 0,75 % 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. 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 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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Rak	50
Inventarier	Rak	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	824 518	696 860
Hyror, bostäder	119 335	106 000
Hyror, lokaler	33 660	30 600
Hyror, övriga	14 160	6 240
	<u>991 673</u>	<u>839 700</u>

Not 2 Hyresbortfall

Hyresbortfall, p-platser	- 2 400	- 520
	<u>- 2 400</u>	<u>- 520</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 13	-
Inkassointäkter	1 340	320
	<u>1 327</u>	<u>320</u>

Not 4 Reparationer

Bostäder	1 469	877
Vattenskador	-	1 363
Gemensamma utrymmen	4 075	800
Installationer	405	-
Vatten/Avlopp	30 189	14 181
Ventilation	16 825	-
Huskropp	-	23 066
Gårdar och grönanläggningar	-	3 125
	<u>52 963</u>	<u>43 412</u>

Not 5 Planerat underhåll

Bostäder	68 947	-
Gemensamma utrymmen, målningsarbeten	63 665	46 550
Tvättstugor	-	61 770
Installationer	81 125	-
Ventilation	-	31 566
	<u>213 737</u>	<u>139 886</u>

Not 6 Driftkostnader

Företagsförsäkring	27 600	28 875
Förvaltningsarvode	123 252	143 018
Kabel-TV	19 391	18 828
Inkassokostnader	2 669	800
Arvode, yrkesrevisorer, <i>korrigerig från fg år</i>	- 9 500	10 625
Möteskostnader	1 240	2 850
Övriga utgifter, köpta tjänster, <i>radomnätning</i>	-	1 313
Snö- och halkbekämpning	40 168	7 822
Drift och förbrukning, <i>Swesafe</i>	3 806	-
Förbrukningsmateriel	9 496	11 754
Vatten	34 308	31 483
El	29 307	35 241
Uppvärmning	197 103	198 322
Sophantering och återvinning	40 466	40 806
	<u>519 306</u>	<u>531 737</u>

Not 7 Övriga kostnader

Representation	3 100	11 276
Kontorsmateriel	-	2 853
Telefon och porto	-	147
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-	2 583
Medlems- och föreningsavgifter	-	7 490
Köpta tjänster	-	1 800
Bankkostnader	1 395	2 004
Advokat och rättegångskostnader	56 573	-
Övriga externa kostnader	-	3 072
	<u>61 068</u>	<u>31 225</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Övriga kostnadsersättningar	-	560
Utbildning, förtroendevalda	800	2 250
Summa	<u>800</u>	<u>2 810</u>
Sociala kostnader	-	- 503
	<u>800</u>	<u>2 307</u>

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	148 949	148 949
Inventarier, verktyg och installationer	3 000	3 000
	<u>151 949</u>	<u>151 949</u>

Not 10 Ränteintäkter

Ränteintäkter bank	4 151	-
Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	51	172
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	200	52 901
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	-	42
Övriga ränteintäkter	408	66
	<u>4 810</u>	<u>53 181</u>

2013-12-31 2012-12-31

Not 11 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	40 921	62 206
Övriga räntekostnader	5 700	9 860
	<u>46 621</u>	<u>72 066</u>

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	7 447 463	7 447 463
Mark	705 000	705 000
Summa anskaffningsvärden	<u>8 152 463</u>	<u>8 152 463</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 288 329	-3 139 380
	<u>-3 288 329</u>	<u>-3 139 380</u>
Årets avskrivning byggnader	- 148 949	- 148 949
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-3 437 278</u>	<u>-3 288 329</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	4 715 185	4 864 134
Varav		
Byggnader	4 010 185	4 159 134
Mark	705 000	705 000

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	125 833	125 833
Summa anskaffningsvärden	<u>125 833</u>	<u>125 833</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 116 833	- 113 833
	<u>- 116 833</u>	<u>- 113 833</u>
Årets avskrivningar	3 000	3 000
Inventarier och verktyg	<u>3 000</u>	<u>3 000</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 119 833</u>	<u>- 116 833</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 000	9 000

Not 14 Kundfordringar

Kundfordringar	- 200	2 383
	<u>- 200</u>	<u>2 383</u>

2013-12-31 2012-12-31

Not 15 Skattefordringar

Fastighetsavgift/skatt	666	–
	666	–

Not 16 Övriga fordringar

Skattekonto	14 747	13 750
Andra kortfristiga fordringar	7 061	1 328
	21 808	15 078

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	–	188
Förutbetalda försäkringspremier	23 455	24 195
Förutbetalda driftkostnader	9 297	–
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 954	4 847
Övriga periodiserade kostnader	–	1 875
Övrigt	88	–
	37 794	31 105

Not 18 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	–	200 000
-------------------------------------	---	---------

Not 19 Bankmedel

Bankmedel	–	97 283
	–	97 283

Not 20 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	3 921 143	- 129 415	68 347	- 109 071
Disposition enl årsstämmobeslut			- 109 071	109 071
Avsättning till underhållsfond		22 400	- 22 400	
Årets resultat				- 77 495
Vid årets slut	3 921 143	- 107 015	- 63 124	- 77 495

Not 21 Fastighetslån

Fastighetslån	1 020 618	1 544 350
Avgår nästa års amortering	- 31 684	- 39 263
Skuld vid årets slut	988 934	1 505 087

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,64%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	3,21%	2014-09-17	1 049 889		29 271	1 020 618
STADSHYPOTEK	3,55%		490 000		2 500	487 500
			1 539 889		31 771	1 508 118

2013-12-31 2012-12-31

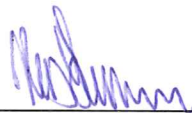
Not 22 Övriga kortfristiga skulder

Depositioner	2 500	2 500
	<u>2 500</u>	<u>2 500</u>

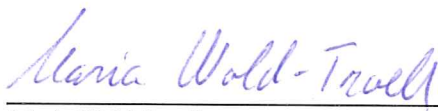
Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	–	12 886
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	3 125
Upplupna elkostnader	2 574	3 318
Upplupna värmekostnader	26 104	34 237
Upplupna revisionsarvoden	–	9 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	2 922
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	60 461	69 072
	<u>89 138</u>	<u>135 060</u>

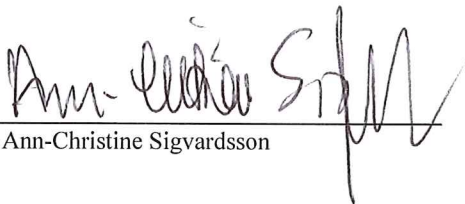
Uppsala den 2014-04-



Hans Svensson

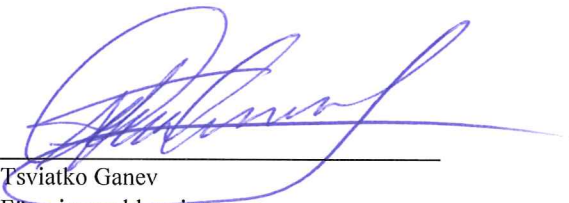


Maria Wold-Troell



Ann-Christine Sigvardsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2014-



Tsviatko Ganev
Föreningsvald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse 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 resultat-räkningen) 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 bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrätts-havaren 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 bostadsrätts-havaren 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.

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.

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

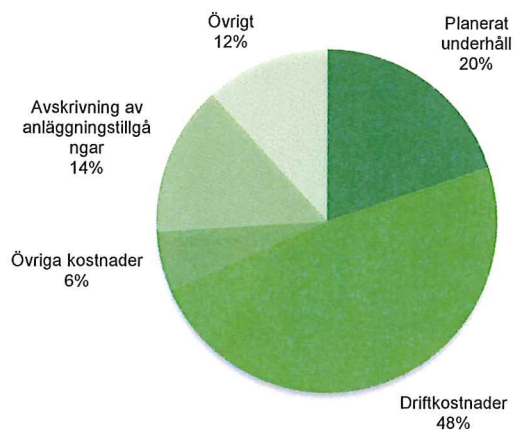
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

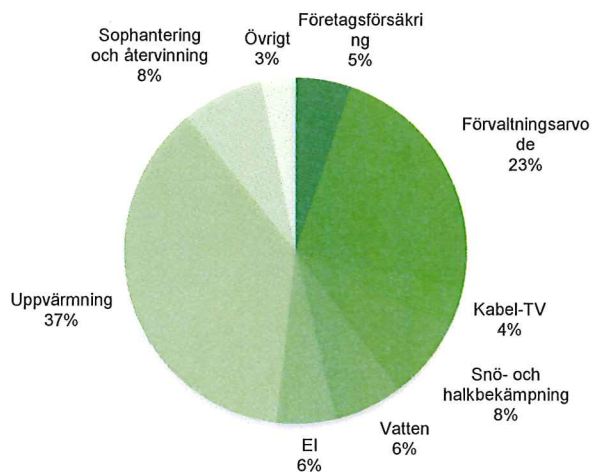
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	52 963	43 412
Planerat underhåll	213 737	139 886
Fastighetsavgift/skatt	26 460	29 170
Driftkostnader	519 306	531 737
Övriga kostnader	61 068	31 225
Personalkostnader	800	2 307
Avskrivning av anläggningstillgångar	151 949	151 949
Finansiella poster	46 621	72 066
Summa kostnader	1 072 904	1 001 751



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Företagsförsäkring	27 600	28 875
Förvaltningsarvode	123 252	143 018
Kabel-TV	19 391	18 828
Inkassokostnader	2 669	800
Arvode, yrkesrevisor, korrigerig från fg	- 9 500	10 625
Möteskostnader	1 240	2 850
Övriga utgifter, köpta tjänster, radonmätning	0	1 313
Snö- och halkbekämpning	40 168	7 822
Drift och förbrukning, Swesafe	3 806	0
Förbrukningsmateriel	9 496	11 754
Vatten	34 308	31 483
El	29 307	35 241
Uppvärmning	197 103	198 322
Sophantering och återvinning	40 466	40 806
Summa driftkostnader	519 306	531 737



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2013

2012

BOA (kvm):

1416

1416

Kr / kvm

Kr / kvm

Företagsförsäkring	19	20
Förvaltningsarvode	87	101
Kabel-TV	14	13
Inkassokostnader	2	1
Arvode, yrkesrevisorer, korrigerig från fg	-7	8
Möteskostnader	1	2
Övriga utgifter, köpta tjänster, radonmätni	0	1
Snö- och halkbekämpning	28	6
Drift och förbrukning, Swesafe	3	0
Förbrukningsmateriel	7	8
Vatten	24	22
El	21	25
Uppvärmning	139	140
Sophantering och återvinning	29	29
Summa driftkostnader	367	376

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