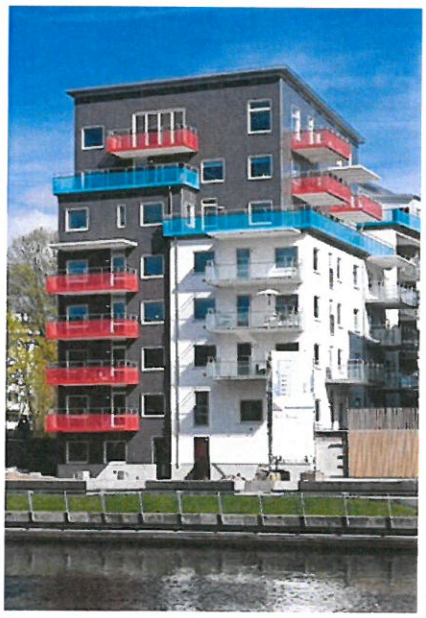
Årsredovisning

Brf Bron vid Nissan

769618-5953

Styrelsen för Brf Bron vid Nissan får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i heltal kr (sek).



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	SIDA
- Förvaltningsberättelse	1 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Tilläggsupplysningar	8 - 10
- Underskrifter	11

PART
Fastighetsförvaltning AB

Att bo i bostadsrätt

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

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens utgifter. 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. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

PART
Fastighetsförvaltning AB

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Bron vid Nissan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Järnbanan 1 med därpå uppförda 2 stycken byggnader med 77 lägenheter. Fastighetens adress är Egon Östlunds gata 2, 4 och 6. Esaias Thoréns gata 3 och 7 i Halmstad.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		*vald t.o.m.
Christer Wolrath	Ordförande	2020
Per-Axel Nilsson	Vice ordförande	2019
Håkan Wallentin	Sekreterare	2020
Gunnel Carlsson	Ledamot	2020
Styrelsesuppleanter		
Arne Hansson		2019
Nina Hultberg		2019
Ordinarie revisor		
Johan Liljencrantz	Auktoriserad revisor	2019
Revisorsuppleant		
Susanne Bengtsson	Auktoriserad revisor	2019
Valberedning		
Josephine Nylander		*2019*

**Med vald t.o.m. förstås vald t.o.m. ordinarie årsstämma.*

Firmateckning

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

Föreningen har under verksamhetsåret hållit ordinarie årsstämma 2018-04-26. Styrelsen har under verksamhetsåret haft tio protokollförda sammanträden.

Föreningen har sedan start beskattats som en äkta förening. Ingen statusändring är att vänta.

Antal överlåtelser uppgick under året till 10 st (f.g. år 13 st.)

Gällande föreningens finansiering se not 6.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Halland som också omfattar ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har tecknat och bekostar en kollektiv försäkring beträffande bostadsrättstillägg. Hemförsäkring tecknas och bekostas av bostadsrättshavarna.

Fastighetsinformation	
Fastighetsbeteckning:	Järnbanan 1
Byggnadsår:	2010
Antal lägenheter:	77 stycken, samtliga upplåtna med bostadsrätt.
Bostadsyta, BOA:	6 924 kvm
Bruttoarea, BTA:	8 600 kvm
Tomtyta:	3 615 kvm
Lokaler:	Inga
Garage:	59 platser, samtliga för extern uthyrning

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrningen av garageplatserna.

Gemensamhetsanläggning
Föreningen förvaltar en gemensamhetsanläggning tillsammans med Järnbanan 2 (Brf Järnbanan). Gemensamhetsanläggningen omfattar plattsatta ytor, grönytor, lekyta, belysningsarmaturer, ledningar, el, garage inkl. nedfartsramp, körytor, port med automatik, ventilation samt belysning.

Väsentliga servitut
Föreningens fastighet belastas av ledningsrätt för spillvattenledning till förmån för Halmstad kommun. Fastigheten belastas dessutom av Halmstad kommuns rätt att på fastigheten anlägga, bibehålla och underhålla en gångramp, samt en mur ut mot cykelbana och en mur i mitten av rampen.

Tomten ägs av föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets resultat visar ett överskott på 531 TSEK. Överskottet beror på att lån som förfallit och omplacerats har fått en lägre ränta. Föreningen har inte heller gjort några större reparationer eller investeringar under räkenskapsåret. Under året har JM åtgärdat de sista anmärkningarna som upptagits vid garantibesiktningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

BELOPP I TSEK där ej annat anges	**1801-1812**	**1701-1712**	**1601-1612**	**1501-1512**	**1401-1412**
Årsavgifter och hyror	4 694	4 695	4 695	4 682	4 656
Resultat exkl avskrivningar	2 111	1 406	1 764	1 230	1 124
Eget kapital	189 075	188 544	188 718	188 534	188 884
Resultat efter finansiella poster	531	-174	184	-350	-456
Taxeringsvärde	112 150	112 150	112 150	89 617	89 617

NYCKELTAL BELOPP I SEK där ej annat anges					
Soliditet %	79	79	79	78	78
Årsavgift/kvm, boa	598	598	598	598	598
Avsättning uhållsfond/kvm, bta	52	52	52	52	20
Avskrivning/kvm, bta	184	184	184	184	184
Lån/kvm, boa	6782	7 060	7 291	7 493	7 675

KASSAFLÖDE BELOPP I TSEK					
Årsavgifter och hyror	4 694	4 695	4 695	4 682	4 656
Drift och arvoden	-2 053	-2 347	- 1 817	-1 535	-1 425
Räntor	-482	-874	-1 036	-1 917	-2 074
Amortering fastighetslån	-1 925	-1 600	-1 400	-1 262	-962
Förändring av rörelsefordringar/ rörelseskulder	29	-99	72	-312	71
Periodens kassaflöde	263	-225	514	-344	266

UNDERHÅLL

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts med 52 kr/ kvm BTA för föreningens byggnad. Avsättning har även gjorts för gemensamhetsanläggningen med 38 000 kr fr.o.m. 2016.
Avsättning görs i enlighet med underhållsplanen.
Inom de närmsta 10 åren föreligger inget planerat underhåll.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems-insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	187 625 000	2 154 718	-1 061 219	-174 169	**188 544 330**
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-174 169	174 169	**0**
Förändring av underhållsfond		485 200	-485 200		**0**
Årets resultat				531 414	**531 414**
Belopp vid årets utgång	**187 625 000**	**2 639 918**	**-1 720 588**	**531 414**	**189 075 744**

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-1 235 388
Årets resultat	531 414
Summa	*-703 974*
Förslag till disposition:	
Avsättning till underhållsfond	485 200
Balanseras i ny räkning	-1 189 174
Summa	*-703 974*

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	**1**	4 693 567	4 695 211
Summa rörelseintäkter		**4 693 567**	**4 695 211**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	**2**	-2 024 906	-2 347 196
Styrelsearvoden och sociala avgifter	**3, 4**	-74 833	-68 387
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 579 812	-1 579 812
Summa rörelsekostnader		**-3 679 551**	**-3 995 395**
Rörelseresultat		**1 014 016**	***699 816***
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-482 602	-873 985
Summa finansiella poster		**-482 602**	**-873 985**
Resultat efter finansiella poster		**531 414**	**-174 169**
Resultat före skatt		**531 414**	**-174 169**
Årets resultat		**531 414**	**-174 169**

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	**5**	235 668 637	237 248 449
Summa materiella anläggningstillgångar		235 668 637	*237 248 449*
Summa anläggningstillgångar		**235 668 637**	**237 248 449**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		776 233	828 783
Övriga fordringar		72 586	70 424
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		70 414	69 883
Summa kortfristiga fordringar		919 233	*969 090*
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 260 569	997 761
Summa kassa och bank		1 260 569	*997 761*
Summa omsättningstillgångar		**2 179 802**	**1 966 851**
SUMMA TILLGÅNGAR		**237 848 439**	**239 215 300**

		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		187 625 000	187 625 000
Fond för yttre underhåll		2 639 918	2 154 718
Summa bundet eget kapital		*190 264 918*	*189 779 718*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 235 388	-580 083
Avsättning till underhållsfond		-485 200	-481 136
Årets resultat		531 414	-174 169
Summa fritt eget kapital		-1 189 174	*-1 235 388*
Summa eget kapital		**189 075 744**	**188 544 330**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	6, 7	45 456 500	47 281 500
Summa långfristiga skulder		**45 456 500**	**47 281 500**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		241 665	192 429
Fastighetsskatteskuld		145 065	142 407
Fastighetslån		1 500 000	1 600 000
Övriga skulder		38 191	38 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 391 274	1 415 934
Summa kortfristiga skulder		**3 316 195**	**3 389 470**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**237 848 439**	**239 215 300**

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016, årsredovisning för mindre företag

Materiella anläggningstillgångar
Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	**Procent**	**Antal år**
Byggnad	0,8	125

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2018	2017
Årsavgifter bostad	4 141 939	4 141 939
Kabel-tv	184 800	184 800
Hyresintäkter garageplatser	339 840	339 840
Hyresintäkter gästlägenheten	26 600	28 200
Övriga intäkter	388	432
	4 693 567	**4 695 211**

Not 2 Driftskostnader

	2018	2017
Löpande reparation och underhåll	277 257	164 049
Passagesystem	-	532 961
El	213 877	172 055
Uppvärmning	385 226	354 602
Vatten och avlopp	95 936	92 475
Sophantering	172 428	168 289
Snö- och halkbekämpning	7 687	7 421
Gemensamhetsanläggningen Järnbanan	151 630	156 090
Elkostnad garage	35 013	30 002
Fastighetsskötsel och förvaltning	237 636	231 907
TV, Tele, Data	212 428	207 012
Fastighetsskatt	72 976	72 089
Försäkring	79 676	76 834
Revisionsarvode	18 750	17 500
Gästlägenheten	2 065	1 805
Gårdsfest	26 979	30 584
Årsstämma	6 071	4 389
Bankavgifter	3 349	3 322
Övriga förvaltningskostnader såsom hemsida, bolagsverket m.m	25 922	23 810
	2 024 906	**2 347 196**

		2018-12-31	2017-12-31
Not 3	**Medeltalet anställda**	0	0

Not 4 Styrelsearvoden och sociala avgifter

Styrelsearvoden	62 500	62 850
Sociala avgifter	12 333	5 537
	74 833	**68 387**

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	244 300 000	244 300 000
Utgående anskaffningsvärden	244 300 000	244 300 000
Ingående avskrivningar	-7 051 551	-5 471 739
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-1 579 812	-1 579 812
Utgående avskrivningar	-8 631 363	-7 051 551
Redovisat värde	**235 668 637**	**237 248 449**
Taxeringsvärden	112 150 000	112 150 000

Not 6 Fastighetslån, långfristiga **45 456 500**
Kortfristig del amorteras under 2019 1 500 000

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t.o.m.	Ing.skuld	Amortering/ Omsättning	Utg.skuld	Amortering 2019
Stadshypotek	1,25%	2022-06-01	6 800 000	-975 000	5 825 000	-600 000
Stadshypotek	0,59%	2019-10-30	15 826 500		15 826 500	-900 000
Stadshypotek	1,15%	2019-04-30	6 890 000	-50 000	6 840 000	-
Stadshypotek	0,59%	2019-11-29	9 675 000	-	9 675 000	-
Stadshypotek	1,49%	2020-10-30	9 690 000	-900 000	8 790 000	
			48 881 500	-1 925 000	46 956 500	-1 500 000

Not 7 Förfallotid skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller mellan 1 och 5 år	6 000 000	6 400 000
Förfaller senare än 5 år	39 456 500	40 881 500

Övriga upplysningar

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser, information kommer löpande under året.

Not 9 Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar

	2018-12-31	**2017-12-31**
Fastighetsinteckningar	56 675 000	56 675 000

Halmstad 18/3 2019

Christer Wolrath

Per-Axel Nilsson

Håkan Wallentin

Gunnel Carlsson

Min revisionsberättelse har lämnats 21/3 2019

Johan Liljencrantz
Auktoriserad revisor

HGM Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bron vid Nissan
Org.nr 769618-5953

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bron vid Nissan för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar
Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bron vid Nissan för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Halmstad 2019-03-21

Johan Liljencrantz
Auktoriserad revisor

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR
Tilllgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med e.v. 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.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL
Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större 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 hat uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER
Skulder som föreningen betalar inom ett år.

PART
Fastighetsförvaltning AB

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.

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. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. 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 del är finansierad med lån.

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 föreningen 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 omfattar förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.