
Årsredovisning

**BRF BERGÄNGEN I
NACKA
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 714000-0154**

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



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Kassaflödesanalys	Bilaga
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Handwritten notes in blue ink:
MW 20 MC
OH
MB MR P

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF BERGÄNGEN I
NACKA 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

Efter den senaste stämman 2016-05-25 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Sam Carlsson	Ordförande	Stämman	2018
Christos Mavroudis	Vice ordförande	Stämman	2017
Marcus Krüger	Sekreterare	Stämman	2018
Tommy Ahlnäs	Ledamot	Stämman	2017
Mia Brager	Ledamot	Stämman	2017
Michael Casey	Ledamot	Stämman	2017
Anton Widlund	Ledamot	Stämman	2017
Styrelsesuppleanter			
Alexander Rosenberg		Stämman	2017
Daniel Emriksson		Stämman	2017
Jennifer Holappa Nordlöf		Stämman	2017

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Jörgen Götehed, BoRevision i Sverige AB	Stämman
Niclas Wärenfeldt, BoRevision i Sverige AB	Stämman

Revisorssuppleanter

Marcus Noreby, BoRevision i Sverige AB	Stämman
--	---------

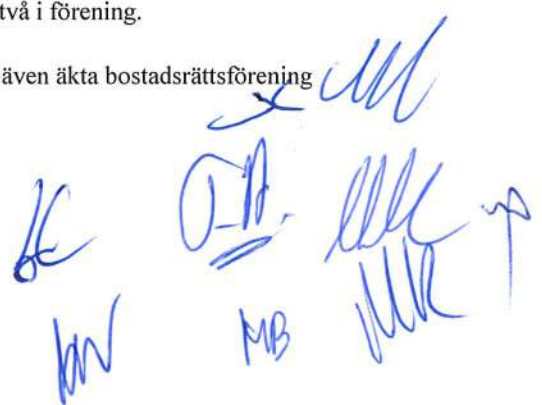
Valberedning

Åke Palmgren (sammankallande)	Stämman
Magnus Folke	Stämman

Firmateckning

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

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen ligger i Finntorp, Nacka med ett fastighetsbestånd som färdigställdes mellan 1951 och 1955. Föreningens ursprungliga ekonomiska plan antogs 1955 och gäller med vissa ändringar fortfarande. I planen återfinns uppgifter om insatser och andelsvärden. Dessa ligger till grund för förmögenhetsvärden för bostadsrätterna och delvis för bestämmande av årsavgifterna. Föreningen är en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Fastigheterna omfattar totalt 10 st byggnader belägna vid:

Fredrik Jahns gränd 4-14 / Gamla Värmdövägen 5 / Finntorpsvägen 1 (3 st)

Finntorpsvägen 3, 7, 8, 9 (4st)

Setterwalls Väg 4 / Finntorpsvägen 5 (1st)

Finntorpsvägen 6 (1st)

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
84	25	146	3	8

Totalt 270 lägenheter för bostadsändamål varav 268 st upplåts som bostadsrätt och 2 st som hyreslägenheter. 1 lokal om 350 m² är upplåten som bostadsrätt och innehas av Studieförbundet.

Totalt bostadsarea är upprättad med motsvarande 159 m² jmf med föregående år.

Total bostadsarea: 14 705 m²
Varav hyresrätter: 63 m²

Total lokalarea: 4 954 m²

Årets taxeringsvärde 224 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 212 200 000 kr

Försäkringar

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar AB.

Förvaltning

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

Föreningen är frivilligt momsregisterad.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit en extra stämma den 23 februari (avseende stadgeändring) och ordinarie årsstämma 25 maj 2016.

Föreningen har 350 medlemmar.

Styrelsen har haft 13 st möten under räkenskapsåret.

Föreningens tekniska och administrativa förvaltning har letts av styrelsen. Den tekniska driften har sköts av entreprenören Allgranth. Underhåll av föreningens fastigheter har följt den gällande underhållsplanen. Under 2016 har styrelsen gjort en översyn av föreningens underhållsplan och planen reviderats för att på ett tydligare sätt återspegla underhållsbehovet. För genomförandet av underhållsåtgärder anlitar föreningen ett antal entreprenörer. x

Föreningens samtliga byggnader och lokaler har godkänd OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) och är energideklarerade. Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm och Svenska Stöldskyddsföreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Viktiga händelser under räkenskapsåret 2016

Arbetet med att ombilda Kinarestaurangen på Finntorpsvägen 3 till bostadsrätter har fortlöpt under året. Under år 2015 togs beslut om att sälja lokalen rå och låta en byggtreprenör iordningställa 4 lägenheter som upplåts som bostadsrätter. Intresset för projektet var stort och föreningen fick in 5 st bud från olika byggbolag. Föreningen tecknade avtal, under våren 2016, med byggtreprenören Make KMZ AB, som erbjöd det högsta priset och de bästa villkoren. Projektet blev klart den 1 december 2016 och de nya lägenheterna säljs under januari-februari 2017.

I samband med projektet har nya förråd (17 st.) iordningställts under lägenheterna (plan -1), på tidigare outnyttjad yta. Avsikten är att hyra dessa till medlemmar i föreningen. Uthyrningen beräknas starta under första kvartalet 2017. Prissättningsmodellen är ännu inte fastställd.

Vid 2016-års stämma fattades beslut om att ge styrelsen mandat sälja fastigheten på Finntorpsvägen 6 (Gamla Macken). Under hösten har styrelsen ansökt om rivningsbygglov angående taket, som är i mycket dåligt skick och har stort renoveringsbehov, vilket också har beviljats av kommunen.

Under året har en uppfräschning av punkthusens entréer inletts, bl.a. har vissa rabatter iordningställts för nyplantering. Arbetet fortsätter under 2017. Andra insatser som gjorts för att snygga upp området är renovering av parkbänkarna på torget, nya lådor för sand, målning av golvet i tvätthallen i garaget, målning av grovsoprummet, målning av förråds- och garagedörrar samt målning av entrépartiet till expeditionen på Finntorpsvägen 5.

Föreningen har under året i princip haft de flesta tillgängliga lokaler uthyrda förutom en iordningsställd lokal i källaren under begravningsbyrån och bageriet. Under hösten upptäcktes en vattenläcka under bageriet. Fuktskadan berörde också begravningsbyrån och lokalen under, vilket åsamkade stora kostnader för föreningen. Under saneringsarbetet bedrev bageriet sin verksamhet i bod på torget. Saneringsarbetet fortsätter under nästa år.

Föreningen har under året ingått ett nytt avtal med fiberleverantörens Bredbandsbolaget. Hastigheten har ökat till 150-250 Mbit/s från tidigare 60-100 Mbit/s.


Föreningsstämman antog nya stadgar som tillåter föreningen att ta ut en avgift för uthyrning i andra hand vilket nu implementerats av styrelsen.

Föreningens hemsida har uppdaterats och har numera en enklare disposition. Nyhetsflödet uppdateras nu kontinuerligt med information till medlemmarna.

Verksamheten under kommande år 2017

Under verksamhetsåret 2017 finns flera större projekt som ska slutföras respektive genomföras. Ytterligare 5st källarförråd i källarplanet på Finntorpsvägen 3 ska slutföras för att sedan hyras ut.

Nya planteringar och eventuellt andra åtgärder ska göras vid punkthusen. Plattorna längs med gamla Värmdövägen ska rengöras och nedre delen av fasaden ska målas om. Fönsterkarmarna vid lokalerna på torget och på gamla Värmdövägen ska målas om och i vissa fall renoveras. Styrelsen planerar också för ommålning av undersidan på det utgående taket mot torget.

Tättskiktet över garaget och dränering av vattenläckage från torget undersöks för att kunna åtgärdas. I samband med detta planerar styrelsen att titta på möjliga alternativ för utveckling av torget. Styrelsen diskuterar också ett skyltprogram för de kommersiella aktörernas lokaler. 



Efter återkommande problem med några av hissarna genomförs statusbesiktning av samtliga hissar och offerter för renovering sammanställs av styrelsen. Renoveringar genomförs troligen under året. Åtgärder i underhållsplanen som skall åtgärdas inom de närmsta 2 åren omfattar dränering, hissar och vissa takåtgärder.

Skärmtaket på den gamla macken ska rivs och arbetet med att avyttra fastigheten ska fortsätta. Styrelsens ambition är att genomföra en affär under 2017.

Medlemsinformation

Styrelsen arbetar fortlöpande med att hålla de boende i föreningen informerade om aktuella frågor gällande föreningen. För detta ändamål skrivs nyhetsbrev som publiceras på föreningens hemsida, anslås i trapphusen samt delas ut till de boende. Under 2016 publicerades 10 (8) nyhetsbrev. Föreningens hemsida har också fått ett nytt utseende.

Besök gärna föreningens hemsida www.bergangen.se för att ta del av kontaktlista till styrelsen, årsredovisningen, praktiska tips, gränsdragningslistan som reglerar ansvaret mellan föreningen och den enskilde medlemmen, entreprenörer, medlemserbjudanden mm.

Arsavgifter

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning, vilket överensstämmer med föreningens övergripande ekonomiska mål, enligt stadgarna. För det kommande verksamhetsåret 2017 har styrelsen beslutat om oförändrade medlemsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 586 kr/kvm/år.

Lägenhetsöverlåtelser

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 29 (34) överlåtelser av bostadsrätter skett. Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt förutom 2 som upplåts med hyresrätt.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är i god balans. Soliditeten (tillgångar i relation till skulder) ligger på 37 % (34 %), vilket anses vara mycket bra. God soliditet är 5 % och över.

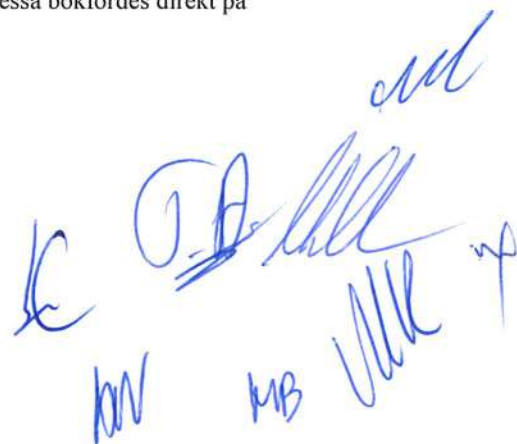
Likviditeten, som visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt (omsättningstillgångar i relation till kortfristiga skulder) uppgår till 482 % (426 %), vilket är mycket bra. God likviditet är 120-150 %.

Intäkterna ligger nära taket för vad som uppnås med gällande avtal. Föreningens samlade tillgångar i form av fastigheter mm torde vid en marknadsvärdering vida överstiga det bokförda värdet samt det totala taxeringsvärdet på ca 212 Mkr.

Föreningens totala lån är 55 Mkr vilket får anses lågt relativt ett uppskattat marknadsvärde.

I den löpande förvaltningen har föreningen ett positivt kassaflöde. Föreningens samlade likvida medel uppgick vid årsskiftet till 16,8 Mkr (11,7 Mkr) varav 1,2 Mkr (1,8 mkr) avser avräkningskontot hos föreningens ekonomiska förvaltare (Riksbyggen), 0,063 Mkr hos Nordea och 15,55 Mkr hos SBAB. Under år 2016 upphörde Riksbyggen med plaseringsverksamheten avseende vårt likvida överskott. Med anledning därav placerade föreningen överskottet hos SBAB som erbjöd den högsta intäktsräntan i konkurrens med andra intresserade banker. En del av det ökade överskottet (4,3 Mkr) kan hänföras till försäljningen av lokalen där den gamla Kina restaurangen låg på Finntorpsvägen 3.

Årets Resultatet (efter avskrivningar och finansiella poster dock före fondförändringar) uppgick till -0,47 Mkr (-0,12 Mkr), vilket är ca -0,35 Mkr lägre jämfört med förra årets resultat. Främst beroende på en extra kostnad på -0,8 Mkr, avseende en vattenskada på Fredriks Jahns gränd. Exkluderar man denna post blir resultatet positivt (0,3 Mkr) samt bättre (0,2 mkr) än föregående års resultat. Resultatet påverkas positivt av bl.a. lägre räntekostnader (-0,055 Mkr). Intäkterna från lokalförsäljningen har inte påverkat resultatet eftersom dessa bokfördes direkt på Balansräkningen som insats och upplåtelseavgift. ✕



Intäkterna minskade något (-0,033 Mkr) under året beroende i huvudsak på lägre sidointäcker avseende debiterade värmeintäkter till våra två kunder .

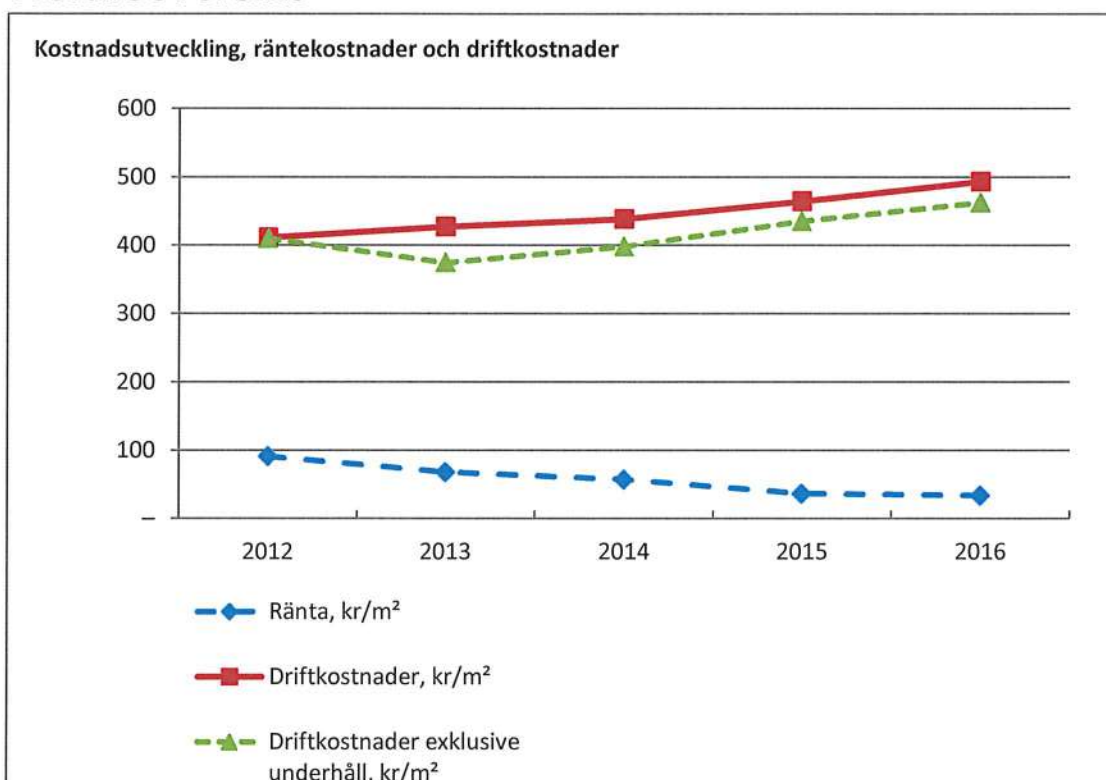
Rörelsekostnaderna exklusive avskrivningar ökade mellan åren med ca 0,4 Mkr beroende på, högre kostnader för reparationer och underhåll (0,52 Mkr), högre driftkostnader (0,062Mkr), lägre personalkostnader (-0,035 Mkr), samt lägre övriga kostnader (-0,13 Mkr) avseende i princip konsultarvoden för köpta tjänster.

Driftkostnaderna för fastigheterna i sig (exkl reparationer och underhåll) ökar för tredje året i rad, visserligen med blygsamma 0,062 Mkr, trots lägre kostnader för snö-och halkbekämpning (-0,165Mkr),besiktningar och bevakning (-0,036 Mkr) samt vatten förbrukning (-0,019 Mkr, en effekt av volymminskning).En del av kostnadsökningen ,kan förklaras av taxehöjningar från kommunens sida avseende vatten, uppvärmning (0,146Mkr),el (0,037 Mkr) och Sophantering (0,016 Mkr).Diverse andra kostnader (tex försäkrings-premier,städning mm) har ökat med 0,082 Mkr.

Avskrivningarna minskade netto med 0,025Mkr trots aktivering av de nya investeringarna i samband med ombyggnationen av ”Kina restaurangen ” och de nya förråden under den (plan -1) samt anskaffningen av ny kopiator till expeditionen och ny tvättmaskin.

I föreningens driftkostnader ingår ca 1,0 Mkr avseende gruppanslutning av Kabel-TV och Bredband/IP-telefoni till medlemmarna.

Flerårsöversikt



Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'JA', 'MB', and other illegible marks.

Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	12 544	12 502	12 478	12 582	- 12 718
Resultat efter finansiella poster	- 473	- 125	385	310	- 1 040
Resultat före avskrivningar	823	1 196	1 659	1 549	1 087
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	186	559	1 022	912	607
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	32	32	32	32	24
Balansomslutning	92 473	87 899	87 887	81 260	80 306
Soliditet	37%	34%	34%	28%	28%
Likviditet	482%	426%	421%	263%	271%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	586	581	581	579	585
Driftkostnader, kr/m ²	493	464	439	427	411
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	462	435	398	374	410
Ränta, kr/m ²	34	36	57	68	91
Underhållsfond, kr/m ²	128	120	117	125	121
Lån, kr/m ²	2 798	2 798	2 798	2 798	2 798

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

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Upplåtelse-avgifter	Medlems-insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	28 774 518	554 851	2 352 401	-1 576 804	- 124 926
Disposition enl. årsstämmobeslut				- 124 926	124 926
Reservering underhållsfond			637 000	- 637 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 471 545	471 545	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	4 293 920	6 080			
Årets resultat					- 472 809
Vid årets slut	33 068 438	560 931	2 517 856	-1 867 185	- 472 809

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-1 701 730
Årets resultat före fondförändring	-472 809
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-637 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	471 545
Summa underskott	-2 339 994

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:
Att balansera i ny räkning

-2 339 994

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	2015-01-01
		2016-12-31	2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	12 544 162	12 501 983
Övriga rörelseintäkter	3	331 862	406 925
Summa rörelseintäkter, m.m.		12 876 024	12 908 908
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-9 695 462	-9 130 707
Övriga externa kostnader	5	- 988 164	-1 114 434
Personalkostnader	6	- 764 318	- 799 175
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 296 017	-1 320 572
Summa rörelsekostnader		-12 743 962	-12 364 889
Rörelseresultat		132 062	544 019
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	57 423	48 100
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 662 294	- 717 045
Summa finansiella poster		- 604 871	- 668 945
Resultat efter finansiella poster		- 472 809	- 124 926
Årets resultat		- 472 809	- 124 926

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'MR', 'MB', 'WA', and others.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	74 399 320	74 639 831
Inventarier, verktyg och installationer	11	389 251	365 950
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	12	–	450 678
Summa materiella anläggningstillgångar		74 788 571	75 456 459
Summa anläggningstillgångar		74 788 571	75 456 459
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	13	89 500	47 946
Övriga fordringar	14	202 103	137 564
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	578 907	558 847
Summa kortfristiga fordringar		870 510	744 357
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	16	–	9 900 000
Summa kortfristiga placeringar		–	9 900 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	17	16 813 455	1 797 795
Summa kassa och bank		16 813 455	1 797 795
Summa omsättningstillgångar		17 683 965	12 442 153
SUMMA TILLGÅNGAR		92 472 536	87 898 612

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "SE", "MB", "OA", and others.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		33 629 369	29 329 369
Underhållsfond		2 517 856	2 352 401
Summa bundet eget kapital		36 147 225	31 681 770
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 867 185	-1 576 804
Årets resultat		- 472 809	- 124 926
Summa fritt eget kapital		-2 339 994	-1 701 730
Summa eget kapital		33 807 231	29 980 041
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	55 000 000	55 000 000
Summa långfristiga skulder		55 000 000	55 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		901 825	709 043
Övriga skulder	19	607 558	705 510
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 155 922	1 504 019
Summa kortfristiga skulder		3 665 305	2 918 572
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 472 536	87 898 612

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "GC", "MB", "VME", "P", and "A-A".

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

Avskrivningsplanen för byggnaden baseras på byggnadens olika komponenter och sker utifrån nyttjandeperioden i intervaller om 10 - 87 år.

Avskrivningsplan för markanläggning sker utifrån nyttjandeperioder.

Avskrivningsplan för inventarier baseras på tillgångarnas anskaffningsvärde och bedömd nyttjandeperiod.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	8 577 872	8 513 129
Årsavgifter, lokaler	295 419	295 419
Hyror, bostäder	70 595	70 595
Hyror, lokaler	3 311 985	3 351 506
Hyror, garage	493 800	490 500
Hyror, p-platser	89 700	90 500
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	- 56 882	-
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	- 167 626	- 240 586
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	- 64 650	- 42 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 6 050	- 3 600
Rabatter	-	- 23 080
	<hr/>	<hr/>
	12 544 162	12 501 983

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Vattenavgifter	7 120	7 120
Kabel-tv-avgifter	2 196	2 196
Övriga sidointäkter	304 230	348 735
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	235	-
Återvunna fordringar	-	41 250
Inkassointäkter	6 480	5 580
Övriga rörelseintäkter	11 600	2 044
	<hr/>	<hr/>
	331 862	406 925

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'KE', 'MB', 'OA', and others.

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	1 770 961	1 282 009
Underhåll	604 647	576 832
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	587 287	581 395
Försäkringspremier	182 249	172 305
Kabel- och digital-TV	470 012	473 677
Fastighetsskötsel	264 169	257 383
Trädgårdsskötsel	282 721	277 699
Systematiskt brandskyddsarbete	3 762	6 258
Städning gemensamma utrymmen	364 724	338 452
Obligatoriska besiktningar	13 471	43 350
Bevakningskostnader	25 407	19 253
Snö- och halkbekämpning	187 459	352 306
Förbrukningsmateriel	49 422	44 518
Fordons- och maskinkostnader	3 854	–
Vatten	790 057	809 302
El	696 154	658 806
Uppvärmning	3 009 692	2 863 869
Sophantering och återvinning	389 413	373 293
	<u>9 695 462</u>	<u>9 130 707</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	218 200	206 380
IT-kostnader	527 021	526 146
Juridiska kostnader	11 625	9 225
Arvode, yrkesrevisor	39 348	40 348
Möteskostnader	18 604	19 087
Övriga förvaltningskostnader	700	–
Kreditupplysningar	6 394	6 556
Kontorsmateriel	34 458	32 414
Telefon och porto	24 154	43 337
Konstaterade förluster hyror/avgifter	46 123	–
Tidskrifter och facklitteratur	–	546
Medlems- och föreningsavgifter	12 939	12 352
Köpta tjänster	7 875	–
Konsultarvoden	–	210 942
Bankkostnader	2 583	1 020
Övriga externa kostnader	38 141	6 081
	<u>988 164</u>	<u>1 114 434</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	210 350	202 068
Fast styrelsearvode	268 400	309 500
Sammanträdesarvoden	86 000	79 000
Arvode till valberedningen	17 800	11 100
Övriga arvoden styrelse	–	1 500
Summa	<u>582 550</u>	<u>603 168</u>
Sociala kostnader	181 768	196 007
(varav pensionskostnader)	2 159	1 828
	<u>764 318</u>	<u>799 175</u>

2016-12-31 2015-12-31

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1 180 040	1 167 847
Markanläggningar	35 856	35 856
Inventarier och verktyg	80 121	116 869
	<u>1 296 017</u>	<u>1 320 572</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	55 811	45 483
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	659	1 592
Övriga ränteintäkter	953	1 025
	<u>57 423</u>	<u>48 100</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	662 294	717 045
	<u>662 294</u>	<u>717 045</u>

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	101 611 480	101 273 804
Mark	1 250 000	1 250 000
Markanläggning	1 355 692	1 355 692
	<u>104 217 172</u>	<u>103 879 496</u>
Årets anskaffningar		
Byggnader	975 385	337 676
	<u>975 385</u>	<u>337 676</u>
Summa anskaffningsvärden	105 192 557	104 217 172
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-29 016 937	-27 849 090
Markanläggningar	-560 404	-524 548
	<u>-29 577 341</u>	<u>-28 373 638</u>
Årets avskrivning byggnader	-1 180 040	-1 167 847
Årets avskrivning markanläggningar	-35 856	-35 856
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-30 793 237</u>	<u>-29 577 341</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	74 399 320	74 639 831
Varav		
Byggnader	72 389 888	72 594 543
Mark	1 250 000	1 250 000
Markanläggningar	759 432	795 288

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'MB', 'QA', and others.

	2016-12-31	2015-12-31
Taxeringsvärden		
bostäder	199 000 000	187 000 000
lokaler	25 000 000	25 200 000
Totalt taxeringsvärde	224 000 000	212 200 000
varav byggnader	131 800 000	129 000 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	2 444 078	2 309 029
	2 444 078	2 309 029
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	103 422	135 049
	103 422	135 049
Summa anskaffningsvärden	2 547 500	2 444 078
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-2 078 128	-1 961 259
	-2 078 128	-1 961 259
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 80 121	- 116 869
	- 80 121	- 116 869
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 158 249	-2 078 128
Restvärde enligt plan vid årets slut	389 251	365 950
Varav		
Inventarier och verktyg	285 829	230 901

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

Pågående om- och tillbyggnader	–	450 678
	–	450 678
Vid årets början		
Ombyggnad lokal till bostadsrätter	450 678	322 781
	450 678	322 781
Förändring under året		
Ombyggad lokal till bostadsrätter	- 450 678	127 897
	- 450 678	127 897
Nedlagda utgifter vid årets slut för pågående projekt	–	450 678

Not 13 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	49 299	47 766
Kundfordringar	40 201	180
	89 500	47 946

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'SE', 'MB', and 'JA'.

2016-12-31 2015-12-31

Not 14 Övriga fordringar

Skattefordringar	15 490	21 383
Skattekonto	112 259	111 306
Andra kortfristiga fordringar	74 354	4 875
	<u>202 103</u>	<u>137 564</u>

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	–	3 135
Förutbetalda försäkringspremier	154 311	151 387
Förutbetald kabel-tv-avgift	117 853	117 503
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	128 985	133 000
Övriga förutbetalda driftkostnader	43 970	44 045
Övriga förutbetalda kostnader	133 788	109 777
	<u>578 907</u>	<u>558 847</u>

Not 16 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	–	9 900 000
	<u>–</u>	<u>9 900 000</u>

Not 17 Kassa och bank

Handkassa	2 394	2 834
Bankmedel	60 406	61 931
Inlåningskonto SBAB	15 546 532	–
Förvaltningskonto i Swedbank	1 204 122	1 733 030
	<u>16 813 455</u>	<u>1 797 795</u>

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	55 000 000	55 000 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>55 000 000</u>	<u>55 000 000</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	0,24%	2020-06-17	15 000 000			15 000 000
NORDEA HYPOTEK AB	0,24%	2020-06-17	15 000 000			15 000 000
NORDEA HYPOTEK AB	0,24%	2020-06-17	15 000 000			15 000 000
NORDEA HYPOTEK AB	2,95%	2018-05-22	10 000 000			10 000 000
			55 000 000			55 000 000

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 0 kr. 55 000 000 kr förfaller till betalning mellan 2 till 4 år efter balansdagen.

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

2016-12-31 2015-12-31

Not 19 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	89 221	89 221
Depositionsavgifter	369 590	354 265
Skuld för moms	19 252	136 694
Skuld sociala avgifter och skatter	129 494	120 638
Clearing	–	4 692
	<u>607 558</u>	<u>705 510</u>

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner	26 101	25 148
Upplupna räntekostnader	10 917	15 308
Upplupna elkostnader	75 793	59 654
Upplupna värmekostnader	643 719	317 805
Upplupna revisionsarvoden	40 000	39 500
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	324 204	34 082
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	58 530	7 849
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	976 658	1 004 673
	<u>2 155 922</u>	<u>1 504 019</u>

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	<u>65 000 000</u>	<u>65 000 000</u>
Summa ställda panter	65 000 000	65 000 000 <i>x</i>

Handwritten signatures and initials in blue ink:
 LC, MW, MB, PA, and other illegible signatures.

2016-12-31

2015-12-31

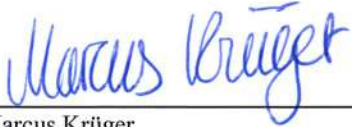
Nacka 2017- 03-27



Sam Carlsson



Christos Mavroudis



Marcus Krüger



Mia Brager



Michael Casey



Tommy Ahlnäs

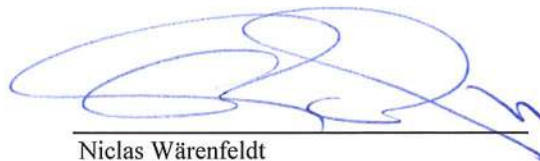


Anton Widlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-19



Jörgen Göthed
Revisor



Niclas Wärenfeldt
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bergängen i Nacka, org.nr. 714000-0154

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bergängen i Nacka för år 2016.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 på fel.

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

Våra 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
 - skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtats fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
 - utvärderar vi 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.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

BoRevision

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bergängen i Nacka för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

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

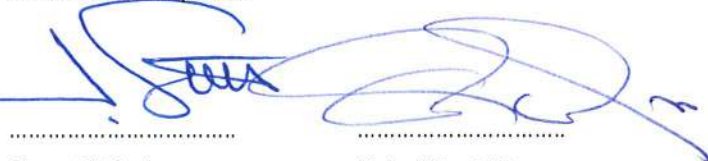
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 19 april 2017



Jörgen Götehed

Niclas Wärenfeldt

BoRevision AB

Borevision AB

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2016-12-31	2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-472 809	-124 926
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 296 017	1 320 572
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	823 208	1 195 646
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-126 153	106 899
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	746 733	136 848
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 443 788	1 439 393
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-524 707	-337 676
Investeringar i inventarier	-103 422	-135 049
Investeringar i pågående byggnation	0	-127 897
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-628 129	-600 622
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	4 300 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 300 000	0
Årets kassaflöde	5 115 659	838 771
Likvida medel vid årets början	11 697 795	10 859 025
Likvida medel vid årets slut (se Not 16 och Not 17)	16 813 455	11 697 795

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 8 och Not 9

Nyckeltal

Kostnadsfördelning

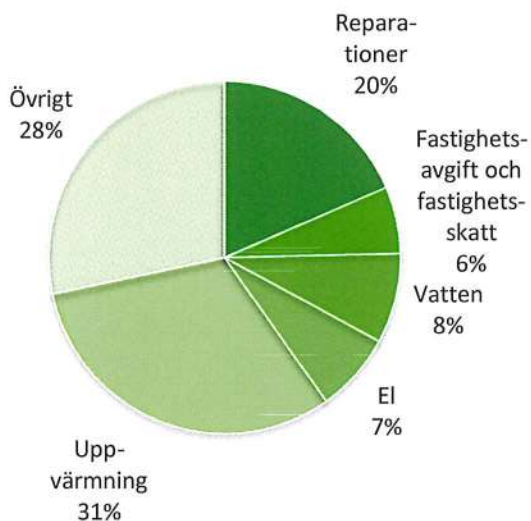
	2016	2015
Driftkostnader	9 695 462	9 130 707
Övriga externa kostnader	988 164	1 114 434
Personalkostnader	764 318	799 175
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 296 017	1 320 572
Finansiella poster	604 871	668 945
Summa kostnader	13 348 833	13 033 834



[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Driftkostnadsfördelning

	2016	2015
Reparationer	1 770 961	1 282 009
Underhåll	604 647	576 832
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	587 287	581 395
Försäkringspremier	182 249	172 305
Kabel- och digital-TV	470 012	473 677
Fastighetsskötsel	264 169	257 383
Trädgårdsskötsel	282 721	277 699
Systematiskt brandskyddsarbete	3 762	6 258
Städning gemensamma utrymmen	364 724	338 452
Obligatoriska besiktningar	13 471	43 350
Bevakningskostnader	25 407	19 253
Snö- och halkbekämpning	187 459	352 306
Förbrukningsmateriel	49 422	44 518
Fordons- och maskinkostnader	3 854	0
Vatten	790 057	809 302
El	696 154	658 806
Uppvärmning	3 009 692	2 863 869
Sophantering och återvinning	389 413	373 293
Summa driftkostnader	9 695 462	9 130 707



Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'MB', 'AH', and others.

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2016	2015
BOA (kvm):	14705	14547
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	120	88
Underhåll	41	40
Fastighetsavgift och fastighetskatt	40	40
Försäkringspremier	12	12
Kabel- och digital-TV	32	33
Fastighetskötsel	18	18
Trädgårdsskötsel	19	19
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
Städning gemensamma utrymmen	25	23
Obligatoriska besiktningar	1	3
Bevakningskostnader	2	1
Snö- och halkbekämpning	13	24
Förbrukningsmateriel	3	3
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	54	56
El	47	45
Uppvärmning	205	197
Sophantering och återvinning	26	26
Summa driftkostnader	659	628

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "LH", "MB", "JA", and "OA".

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 skuldtyngd 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
BERGÄNGEN I
NACKA**

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för BRF BERGÄNGEN I
NACKA i samarbete med Riksbyggen*

LC
MB
MB
JA