
Årsredovisning

BRF PRISMA
1/1 2014 - 31/12 2014
Org nr 769622-4992

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



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Kassaflödesanalys	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Järnbrott 133:12 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 66 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2012.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok
2	31	32

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
		40

Total bostadsarea: 4 651 m²

Årets taxeringsvärde 66 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 66 000 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Årsavgifter

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 545 kr/m²/år.

Underhåll och underhållsplan

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 157 tkr och planerat underhåll för 60 tkr.

Förvaltning

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

Avtal

Föreningen har ingått följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Kone AB	Hissar
Trädgårdsskötsel	Grönereads Fixarservice
Städ	Sapray i Göteborg AB

Efter den senaste stämman och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning

			Vald t.o.m. årsstämman
Styrelse			
Ordinarie ledamöter		Utsedd av	
Bengt Forsman	Ordförande	Stämman	2015
Dan Dahlén	Sekreterare	Stämman	2015
Bengt-Allan Olsson	Ledamot	Stämman	
Eva Berntson Gärtner	Ledamot	Stämman	2015
Karl-Erik Edvardsson	Ledamot	Stämman	
Styrelsesuppleanter			
Marianne Leffler		Stämman	
Lena Johansson		Stämman	
Revisorer och övriga funktionärer			
Ordinarie revisorer			
Klas Björnsson	Öhrling PricewaterhouseCoopers AB	Stämman	
Revisorssuppleanter			
/Namn/		Stämman	
/Namn/		Stämman	
Valberedning			
/Namn/ (sammankallande)		Stämman	
/Namn/		Stämman	

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 1 171 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 857 tkr.

Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. För att se hur likviditeten har förändrats under året hänvisas till kassaflödesanalysen. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till

97 2014-12-31

Överlåtelse

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret inga överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012
Rörelsens intäkter	2 919	2 838	483
Årets resultat	- 314	678	262
Balansomslutning	154 514	155 448	63 599
Soliditet	81%	80%	99%
Likviditet	197%	175%	171%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	545	535	107
Driftkostnader, kr/m ²	235	240	42
Ränta, kr/m ²	181	171	0
Lån, kr/m ²	6 300	6 386	—

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 Lånr/m² har samtliga bostadsareor + lokalarer som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämman följande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	530 478
Årets resultat före fondförändring	-313 550
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-417 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	60 000
Summa underskott	-140 073

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	-140 073

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 881 915	2 825 492
Övriga rörelseintäkter	2	36 901	12 690
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 918 816	2 838 182
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 093 015	-1 115 666
Fastighetsadministration	4	- 130 279	- 130 631
Personalkostnader	5	- 10 114	- 7 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 170 596	- 125 000
Summa rörelsekostnader		-2 404 004	-1 378 297
Rörelseresultat		514 812	1 459 885
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	7	14 367	12 609
Räntekostnader och liknande poster	8	- 842 729	- 794 668
Summa finansiella poster		- 828 362	- 782 059
Resultat efter finansiella poster		- 313 550	677 826
Årets resultat		- 313 550	677 826

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	152 372 144	153 536 315
Inventarier, verktyg och installationer	10	57 825	—
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	11	164 569	—
Summa anläggningstillgångar		152 594 538	153 536 315
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	12	7 066	20
Övriga fordringar		172	—
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	41 474	9 440
Summa kortfristiga fordringar		48 712	9 460
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	14	1 600 000	1 400 000
Summa kortfristiga placeringar		1 600 000	1 400 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	270 935	501 818
Summa kassa och bank		270 935	501 818
Summa omsättningstillgångar		1 919 647	1 911 278
SUMMA TILLGÅNGAR		154 514 185	155 447 593

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		124 016 000	124 016 000
Fond för yttre underhåll		766 000	409 000
Summa bundet eget kapital		124 782 000	124 425 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		173 478	- 147 348
Årets resultat		- 313 550	677 826
Summa fritt eget kapital		- 140 073	530 478
Summa eget kapital		124 641 927	124 955 478
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	28 900 000	29 400 000
Summa långfristiga skulder		28 900 000	29 400 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	400 000	300 000
Leverantörsskulder		141 800	200 147
Skatteskulder		60 313	124 000
Övriga kortfristiga skulder		4 164	—
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	365 980	467 968
Summa kortfristiga skulder		972 257	1 092 115
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		154 514 185	155 447 593
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckning		30 000 000	30 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2014-12-31	2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-313 550	677 826
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 170 596	125 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	857 046	802 826
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-39 252	181 852
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-219 858	391 382
Kassaflöde från den löpande verksamheten	597 936	1 376 060
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	-90 748 315
Investeringar i inventarier	-64 250	0
Investeringar i pågående byggnation	-164 569	0
Försäljning av byggn. & inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-228 819	-90 748 315
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-400 000	29 700 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	61 079 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-400 000	90 779 000
Årets kassaflöde	-30 883	1 406 745
Likvida medel vid årets början	1 901 818	495 073
Likvida medel vid årets slut	1 870 935	1 901 818
(se Not 14 och Not 15)		

Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 7 och Not 8

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är 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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplånen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. 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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2113
Inventarier	Linjär	10	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Styrelsen har beslutat att för räkenskapsåret 2014 tillämpas K2-regelverket. Föreningen har haft en progressiv avskrivningsplan. Progressiv avskrivning på byggnad är inte tillåten enligt nu gällande K-regelverk och styrelsen har antagit en linjär avskrivningsplan på 100 år.

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31 2013-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	2 533 015	2 486 775
Hyror, garage	348 900	338 717
	<u>2 881 915</u>	<u>2 825 492</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar	22 200	12 250
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 23	130
Inkassointäkter	180	160
Övriga rörelseintäkter	14 544	150
	<u>36 901</u>	<u>12 690</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	156 833	156 882
Underhåll	60 000	—
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	28 313	124 000
Försäkringspremier	27 500	27 000
Kabel- och digital-TV	29 188	27 083
Trädgårdsskötsel	9 303	29 282
Städning gemensamma utrymmen	55 875	27 000
Obligatoriska besiktningar	14 268	11 875
Övriga utgifter, köpta tjänster	5 831	—
Snö- och halkbekämpning	- 1 500	6 477
Förbrukningsmateriel	72 349	84 068
Fordons- och maskinkostnader	1 092	—
Vatten	108 061	95 930
El	102 665	117 282
Uppvärmning	375 840	378 180
Sophantering och återvinning	47 397	30 607
	<u>1 093 015</u>	<u>1 115 666</u>

Not 4 Fastighetsadministration

Fritidsmedel	579	2 861
Förvaltningsarvode	88 120	86 884
Lokalkostnader	6 242	–
IT-kostnader	2 235	–
Juridiska kostnader	225	200
Arvode, yrkesrevisorer	15 194	18 625
Representation	14 000	17 941
Kontorsmateriel	2 657	–
Telefon och porto	477	2 815
Konstaterade förluster hyror/avgifter	10	–
Bankkostnader	540	405
Övriga externa kostnader	–	900
	<u>130 279</u>	<u>130 631</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	7 000	7 000
Arvode vicevärd	1 500	–
Summa	<u>8 500</u>	<u>7 000</u>
Sociala kostnader	1 614	–
	<u>10 114</u>	<u>7 000</u>

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	1 164 171	125 000
Maskiner och inventarier	6 425	–
	<u>1 170 596</u>	<u>125 000</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	398	731
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	13 951	11 878
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	18	–
	<u>14 367</u>	<u>12 609</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader för fastighetslån	842 039	793 875
Övriga räntekostnader	690	793
	<u>842 729</u>	<u>794 668</u>

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	138 661 315	
Mark	15 000 000	15 000 000
	<u>153 661 315</u>	<u>15 000 000</u>
Årets anskaffningar		
Byggnader	–	138 661 315
	<u>153 661 315</u>	<u>153 661 315</u>
Summa anskaffningsvärden		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 125 000	–
	<u>- 125 000</u>	<u>–</u>
Årets avskrivning byggnader	-1 164 171	- 125 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-1 289 171</u>	<u>- 125 000</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	152 372 144	153 536 315
Taxeringsvärden		
bostäder	62 800 000	62 800 000
lokaler	3 200 000	3 200 000
Totalt taxeringsvärde	<u>66 000 000</u>	<u>66 000 000</u>
varav byggnader	55 000 000	55 000 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	64 250	–
	<u>64 250</u>	<u>–</u>
Summa anskaffningsvärden	64 250	–
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 6 425	–
	<u>- 6 425</u>	<u>–</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 6 425</u>	<u>–</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	57 825	–

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

Pågående om- och tillbyggnader	164 569	–
	<u>164 569</u>	<u>–</u>

Not 12 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	–	20
Kundfordringar	7 066	–
	<u>7 066</u>	<u>20</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	878	2 143
Förutbetalda försäkringspremier	33 299	—
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 297	7 297
	<u>41 474</u>	<u>9 440</u>

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen				1 600 000	1 400 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum	
	30 dagar	600 000	0,70	2015-01-05	
	90 dagar	1 000 000	0,75	2015-03-05	
				<u>1 600 000</u>	<u>1 400 000</u>

Not 15 Kassa och bank

Handkassa	3 000	—
Bankmedel	7 478	—
Förvaltningskonto i Swedbank	260 457	501 818
	<u>270 935</u>	<u>501 818</u>

Not 16 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	15 310 000	108 706 000	409 000	- 147 348	677 826
Disposition enl årsstämmobeslut				677 826	- 677 826
Avsättning till underhållsfond			417 000	- 417 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 60 000	60 000	
Årets resultat					- 313 550
Vid årets slut	15 310 000	108 706 000	766 000	173 478	- 313 550

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	29 300 000	29 700 000
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 400 000	- 300 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>28 900 000</u>	<u>29 400 000</u>

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 2,90%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK	1,81%		9 700 000		400 000	9 300 000
SWEDBANK HYPOTEK	3,10%	2017-11-24	10 000 000			10 000 000
SWEDBANK HYPOTEK	3,35%	2019-11-25	10 000 000			10 000 000
			<u>29 700 000</u>		<u>400 000</u>	<u>29 300 000</u>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 400 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	7 000	7 000
Upplupna räntekostnader	129 769	145 870
Upplupna elkostnader	9 290	9 177
Upplupna vattenavgifter	9 183	38 400
Upplupna kostnader för renhållning	4 012	12 300
Upplupna revisionsarvoden	12 500	12 500
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	73 036	1 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	—	12 267
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	121 190	228 954
	<u>365 980</u>	<u>467 968</u>

2014-12-31

2013-12-31

Göteborg den


Bengt Forsman


Dan Dahlén


Bengt-Allan Olsson


Eva Berntson Gärtner


Karl-Erik Edvardsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den
Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB

Klas Björnsson

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 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 tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren 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.

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 PRISMA

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF PRISMA i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

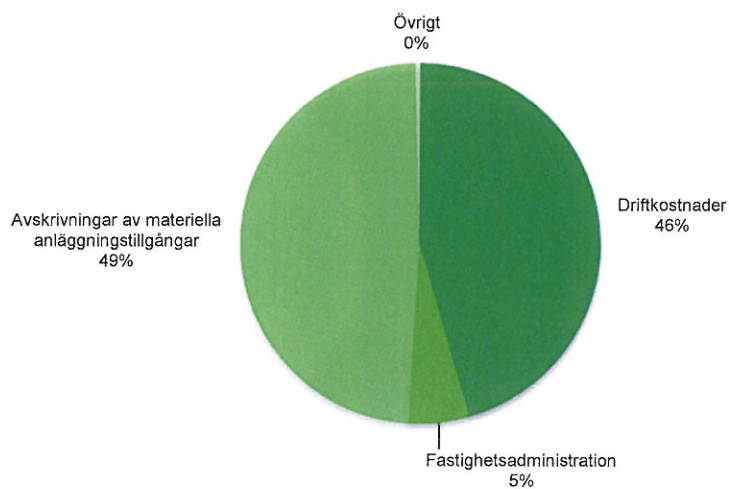
Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

Nyckeltal

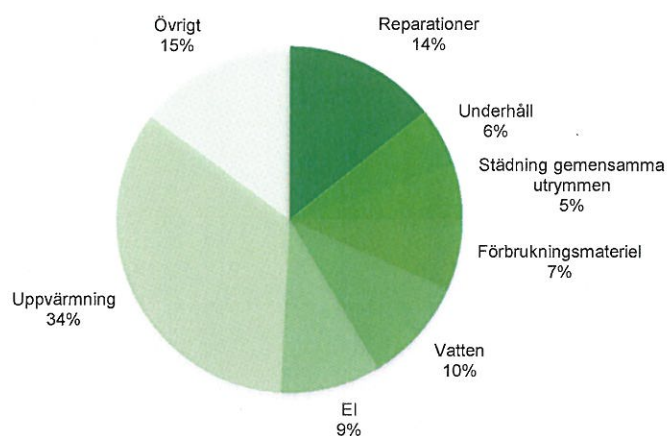
Kostnadsfördelning

	2014	2013
Driftkostnader	1 093 015	1 115 666
Fastighetsadministration	130 279	130 631
Personalkostnader	10 114	7 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 170 596	125 000
Summa kostnader	2 404 004	1 378 297



Driftskostnadsfördelning

	2014	2013
Reparationer	156 833	156 882
Underhåll	60 000	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	28 313	124 000
Försäkringspremier	27 500	27 000
Kabel- och digital-TV	29 188	27 083
Trädgårdsskötsel	9 303	29 282
Städning gemensamma utrymmen	55 875	27 000
Obligatoriska besiktningar	14 268	11 875
Övriga utgifter, köpta tjänster	5 831	0
Snö- och halkbekämpning	- 1 500	6 477
Förbrukningsmateriel	72 349	84 068
Fordons- och maskinkostnader	1 092	0
Vatten	108 061	95 930
El	102 665	117 282
Uppvärmning	375 840	378 180
Sophantering och återvinning	47 397	30 607
Summa driftkostnader	1 093 015	1 115 666



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

2014

2013

4651

4651

Kr / kvm

Kr / kvm

Reparationer

34

34

Underhåll

13

0

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

6

27

Försäkringspremier

6

6

Kabel- och digital-TV

6

6

Trädgårdsskötsel

2

6

Städning gemensamma utrymmen

12

6

Obligatoriska besiktningar

3

3

Övriga utgifter, köpta tjänster

1

0

Snö- och halkbekämpning

0

1

Förbrukningsmateriel

16

18

Fordons- och maskinkostnader

0

0

Vatten

23

21

El

22

25

Uppvärmning

81

81

Sophantering och återvinning

10

7

Summa driftkostnader

235

240