



ÅRSREDOVISNING

1/1 2009 - 31/12 2009

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
<i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i>	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Skutskepparen 52 får härmed avge redovisning för räkenskapsåret 2009-01-01 - 2009-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Vald t.o.m.

Ordinarie ledamöter

årsstämman

Thorbjörn Örjegen	Ordförande	2010
Lennart Nilsson	Vice ordförande	2011
Kristin Karlsson	Sekreterare	2010
Garry Johansson	Ledamot	2011
Sven-Olof Johansson	Ledamot	2010
Robin Jansson	Ledamot	2011

Styrelsesuppleanter

Marianne Wirendal		2010
Marianne Sundelius		2011
Anette Örjegen		2010

Ordinarie revisor(er)

Åke Bergkvist		2010
Jan Gelin		2010

Revisorssuppleant(er)

Hans Bergkvist		2010
----------------	--	------

Valberedning

Åke Karlsson		2010
Tommie Sundin		2010

Firmateckning

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

Stämma, styrelsemöten och medlemmar

Ordinare årsstämma hölls 2009-03-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 16 st protokollförda sammanträden.

Antalet medlemmar utgjorde den 31/12 2009 90 st i 64 lägenheter.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Skutskepparen 52 i Nyköpings kommun med därpå uppförda 2 st byggnader med 76 lägenheter och 6 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1960 samt 1984. Fastighetens adress är Brunnsgratan 8-22 och Kungsgatan 23-25 i Nyköping.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
15	8	41	9	2	1

Därtill kommer:

Lokaler	Förråd	Garage	P-Platser
6	14	36	18

Av det totala antalet lägenheter den 31/12 2009 är 63 st bostadsrätter och 12 st hyresrätter, samt 1 lägenhet nyttjad av föreningen

Styrelsen har under året godkänt 14 st överlåtelser av bostadsrätter samt 3 st lägenhetsövergångar från hyresrätt till bostadsrätt.

Total bostadsarea (BR):	4 668 kvm
Total bostadsarea (HR):	604 kvm
Total lokalarea:	580 kvm

Årets taxeringsvärde	36 079 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	36 079 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Södermanland.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Förvaltning

Enligt av styrelsen tecknade uppdragsavtal har

- Fastighetsskötsel inkl städning skötts av Lennanders FastighetsFörvaltning, Nyköping
- Ekonomisk förvaltning skötts av Riksbyggen, Nyköping.

INVESTERINGAR OCH UNDERHÅLL

Under året har framförallt två stora projekt genomförts.

Garagetak

Det nödvändiga renoverings-/förstärkningsarbetet av taket på storgaraget slutfördes under hösten. Projektet var kostnadsberäknat till ca 1 000 tkr. I samband med entreprenadupphandling bedömdes lämpligt att samtidigt tillskapa en ny, fräsch innergårdsmiljö. Detta har inneburit att projektet i sin helhet, inkl konsultkostnader, uppgått till ca 1 704 tkr. Arbetet betraktas som en förbättring och skrivs av på 20 år. Årets avskrivningskostnad blir således 85,2 tkr.

Stambyte

Stambytet i 60-talshuset var för många ett påfrestande projekt. Utöver det nödvändiga stambytet har samtliga badrum byggts om, ny maskinell utrustning installerats i undercentral och i nya tvättstugor. Som allmänt omdöme har slutresultatet blivit bra.

I den vid fastighetsförvärvet redovisade ekonomiska planen bedömdes stambyteskostnaden till 8 750 tkr. Antaget anbud från entreprenören SEFAB uppgick till 8 620 tkr. Totalkostnaden till SEFAB beräknas uppgå till ca 9 050 tkr.

Skillnaden, ca 430 tkr, beror på ofullständiga/felaktiga ritningar i anbudsunderlaget och ett antal oförutsedda tilläggsarbeten.

Den maskinella utrustningen i tvättstugor och torkrum har uppgått till 320 tkr och det totala konsultarvodet för projektet till 190 tkr. Diverse övriga kostnader ca 15 tkr.

Entreprenaden avslutades i december månad. Vid årsskiftet var inte alla kostnader färdigförhandlade, ca 80 tkr återstår, varför stambytet betraktas såsom pågående arbete i 2009 års bokslut och avskrivningar påbörjas först 2010. Hänsyn härtill har tagits i innevarande års budget.

Ovannämnda projekt har finansierats genom byggnadskreditiv som per bokslutsdagen uppgick till ca 8 200 tkr. Detta skall när arbetet är klart göras om till sedvanligt hypotekslån. Kostnaden för upplägg av kreditivet samt pantbrevskostnader har uppgått till 164 tkr.

Såväl garagetaks- som stambytesprojektet har inneburit värdehöjande effekter på såväl fastigheten i sin helhet som de enskilda lägenheterna.

Övrigt

Utöver garagetaks- och stambytesprojekten samt löpande frågor och ärenden av allehanda slag har styrelsen under 2009 bl a behandlat

- lägenhetsförsäljningar
- nytt lägenhetsregister
- lägenhetsombyggnader
- förhandlingar med Hyresgästföreningen med anledning av stambyte och generella hyresförändringar
- yttrande över detaljplan för kv Slottsvakten 1 m fl (parkeringsplatsen hörnet Brunngatan- Kungsgatan)
- yttrande över busstrafikplan på Brunngatan

Boendearrangemang

Lördagen den 29 augusti anordnades en kombinerad invignings- och kräftfest på föreningens nya innergård "Bryggan".

Planerade investeringar och underhåll 2010

Styrelsen har beslutat att inhämta kostnadsförslag på bl a utbyte av befintliga lägenhets- och entrédörrar, effektivisering av ventilationssystem, målning och allmän uppfräschning av samtliga trapphus - allt i 60-talshuset. För närvarande pågår upphandlingsprocessen och beslut om genomförande kommer att fattas på årsstämman den 29 mars 2010. Finansiering bedöms kunna ske genom befintliga likvida medel.

Resultat och ställning (tkr)

	2009
Rörelsens intäkter	3 602
Årets resultat	- 88
Balansomslutning	73 054
Soliditet %	45%
Likviditet %	124%
Avgifts- och hyresbortfall %	2,55%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	485
Driftskostnad, kr / kvm	255
Ränta, kr / kvm	194
Underhållsfond, kr / kvm	19
Lån, kr / kvm	6 523

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm har BOA som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA (=BOA + LOA) som beräkningsgrund.

Årsavgifter och hyror

Under år 2009 har följande höjningar genomförts

- 1/1 Bostadsrättsavgift 3 %
- 1/4 Bostadshyror 3,85 %
- 1/4 Garage- och P-platser 20:- /mån
- 1/10 Bostadsrättsavgift 17 %
- 1/11 Bostadshyror 351:-/mån

Styrelsebeslut föreligger att höja bostadsrättsavgifterna med 6,95 % fr o m 2010-01-01.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-327 321
Årets resultat före fondförändring	-88 040
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-72 158
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>0</u>
Summa underskott	-487 520

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	-487 520
----------------------------	----------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-01-01 2009-12-31</i>	<i>2008-02-22 2008-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 694 546	2 858 547
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 94 169	- 790
Övriga förvaltningsintäkter	3	2 063	1 267
		<u>3 602 440</u>	<u>2 859 024</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 80 646	- 129 508
Planerat underhåll	5	0	- 33 750
Fastighetsavgift/skatt		- 118 492	- 113 020
Driftskostnader	6	-1 496 593	-1 059 733
Övriga kostnader	7	- 40 680	- 41 317
Personalkostnader	8	- 145 623	- 129 935
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 559 737	- 465 644
		<u>-2 441 771</u>	<u>-1 972 906</u>
Rörelseresultat		1 160 669	886 118
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	10	26 346	69 302
Räntekostnader	11	-1 267 235	-1 224 986
		<u>-1 240 889</u>	<u>-1 155 684</u>
Resultat efter finansiella poster		- 80 221	- 269 566
Inkomstskatt		<u>- 7 820</u>	<u>- 19 347</u>
Årets resultat		<u>- 88 040</u>	<u>- 288 913</u>
Tillägg till resultaträkningen			
<i>Avsättning till underhållsfond</i>		- 72 158	- 72 158
<i>lansspråktagande av underhållsfond</i>		0	33 750
<i>Förändring av underhållsfond</i>		<u>- 72 158</u>	<u>- 38 408</u>
<i>Resultat efter fondförändring</i>		- 160 198	- 327 321

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	60 772 800	59 607 337
Maskiner och inventarier	13	119 324	140 460
Pågående byggnation och förskott	14	9 661 758	9 219
		<u>70 553 881</u>	<u>59 757 016</u>
Summa anläggningstillgångar		70 553 881	59 757 016
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		5 272	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	22 294	86 516
		<u>27 566</u>	<u>86 516</u>
<i>Kassa och bank</i>	16		
Kassa och bank		2 472 785	2 453 123
Summa omsättningstillgångar		2 500 351	2 539 639
SUMMA TILLGÅNGAR		73 054 232	62 296 654

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		32 841 010	31 677 311
Upplåtelseavgifter		406 301	0
Underhållsfond		110 566	38 408
		<u>33 357 877</u>	<u>31 715 719</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 327 321	0
Årets resultat		- 88 040	- 288 913
Avsättning till underhållsfond		- 72 158	- 72 158
Ianspråktagande av underhållsfond		0	33 750
		<u>- 487 520</u>	<u>- 327 321</u>
<i>Summa eget kapital</i>		32 870 357	31 388 398
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	18	38 174 966	29 988 188
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		1 003 673	129 144
Skatteskulder	19	258 679	132 367
Övriga skulder, kortfristiga	20	5 573	1 433
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	740 984	657 124
		<u>2 008 909</u>	<u>920 068</u>
<i>Summa skulder</i>		40 183 875	30 908 256
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 054 232	62 296 654
Ställda säkerheter			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		40 000 000	40 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Från och med 1 januari 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter. Som intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som lagts ner i fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlösta och sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 26,3 % på skattepliktig inkomst.

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	60 år
Installationer	10 år
Inventarier, fastighetsinventarier	5 år
Markanläggning	20 år

Belopp i kr om inget annat anges.

	2009-12-31	2008-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	2 458 066	1 845 529
Hyror, bostäder	704 227	600 055
Hyror, lokaler	312 934	250 323
Hyror, garage	179 505	132 460
Hyror, p-platser	39 814	30 180
	<hr/>	<hr/>
	3 694 546	2 858 547
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 79 549	0
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 800	- 450
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 9 510	0
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 4 310	- 340
	<hr/>	<hr/>
	- 94 169	- 790
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Kabel-tv-avgifter	1 500	1 250
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	563	17
	<hr/>	<hr/>
	2 063	1 267

*Hyresrätterna fick kompensation på hyran under delar stambytet

2009-12-31 2008-12-31

Not 4 Reparationer

Material gemensamma utrymmen	13 666	17 285
Bostäder	2 156	512
Lokaler	7 028	19 837
Installationer	50 774	56 337
Huskropp	2 433	22 337
Gårdar och grönanläggningar	1 880	6 719
Garage och parkeringsplatser	2 709	4 678
Vandalisering	0	1 803
	<hr/>	<hr/>
	80 646	129 508

Not 5 Planerat underhåll

Huskroppar	0	33 750
	<hr/>	<hr/>
	0	33 750

Not 6 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	56 407	51 186
Kabel-TV	71 335	57 857
IT-kostnader	8 921	1 318
Möteskostnader	3 150	5 899
Fastighetsskötsel extradebitering	94 711	225 218

* i 2008 års summa ingår fasta avtal inkl extradebiteringar

Fast avtal förvaltning Riksbyggen	77 609	
Fast avtal förvaltning Lennander	254 680	
Obligatoriska besiktningar	11 771	6 790
Materiel, skötsel och städ	0	6 921
Förbrukningsmateriel	4 507	2 305
Fordons- och maskinkostnader	0	360
Vatten	179 747	125 540
EI	161 015	106 484
Uppvärmning	507 391	416 101
Sophantering	65 350	53 754
	<hr/>	<hr/>
	1 496 593	1 059 733

2009-12-31 2008-12-31

Not 7 Övriga kostnader

Lokalkostnader	600	18 002
Resekostnader	0	330
Annonsering	0	914
Kreditupplysningar	500	0
Representation	0	233
Kontorsmateriel	14 567	10 903
Telefon och porto	5 202	7 691
Medlems- och föreningsavgifter	3 202	1 447
Köpta tjänster	15 975	0
Bankkostnader	635	0
Övriga externa kostnader	0	1 797
	<hr/>	<hr/>
	40 680	41 317

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	120 480	91 750
Övriga ersättningar till förtroendevalda	0	4 100
Föreningsvald revisor	0	4 100
Summa	<hr/>	<hr/>
	120 480	99 950
Sociala kostnader	25 143	29 985
	<hr/>	<hr/>
	145 623	129 935

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	453 398	444 508
Markanläggningar	85 203	0
Maskiner och inventarier	9 954	9 954
Installationer	11 182	11 182
	<hr/>	<hr/>
	559 737	465 644

Not 10 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	2 259	15 372
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	0	6 283
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	46	207
Ränteintäkter Sörmlands Sparbank	24 042	47 440
	<hr/>	<hr/>
	26 346	69 302

Not 11 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	1 267 190	1 224 801
Övriga finansiella kostnader	45	185
	<hr/>	<hr/>
	1 267 235	1 224 986

	2009-12-31	2008-12-31
Not 12 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	50 696 845	0
Mark	9 355 000	0
	60 051 845	0
Årets anskaffningar		
Markanläggning (garageförbättring)	1 704 064	0
Summa anskaffningsvärden	61 755 909	60 051 845
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 444 508	0
	- 444 508	0
Årets avskrivning byggnader	- 453 398	- 444 508
Årets avskrivning markanläggningar	- 85 203	0
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 983 109	- 444 508
Restvärde enligt plan vid årets slut	60 772 800	59 607 337
<i>Varav</i>		
Byggnader	49 798 939	50 252 337
Mark	9 355 000	9 355 000
Markanläggningar	1 618 861	0
Taxeringsvärden		
bostäder	33 897 000	33 897 000
lokaler	2 182 000	2 182 000
Totalt taxeringsvärde	36 079 000	36 079 000
<i>varav byggnader</i>	26 724 000	26 724 000

2009-12-31 2008-12-31

Not 13 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Maskiner och inventarier	49 772	0
Installationer	111 824	0
	<hr/>	<hr/>
	161 596	0

Årets anskaffningar

Maskiner och inventarier	0	49 772
Installationer	0	111 824
	<hr/>	<hr/>
	0	161 596

Avyttringar och utranteringar

	<hr/>	<hr/>
	0	0

Summa anskaffningsvärden

161 596 161 596

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Maskiner	- 9 954	0
Installationer	- 11 182	0
	<hr/>	<hr/>
	- 21 136	0

Årets avskrivningar

Maskiner	- 9 954	- 9 954
Installationer	- 11 182	- 11 182
	<hr/>	<hr/>
	- 21 136	- 21 136

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 42 272 - 21 136

Restvärde enligt plan vid årets slut

119 324 140 460

Varav

Maskiner	29 864	39 818
Installationer	89 460	- 11 182

Not 14 Pågående byggnation och förskott

Pågående byggnation (stambyte och tvättstugor)

	9 661 758	9 219
	<hr/>	<hr/>
	9 661 758	9 219

2009-12-31 2008-12-31

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalt förvaltningsarvode	0	63 670
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 589	17 589
Övriga förutbetalda driftskostnader	0	604
Fastighetsförsäkring	4 705	4 653
	<u>22 294</u>	<u>86 516</u>

Not 16 Kassa och bank

Bankmedel i Sörmlands Sparbank	1 578 014	953 598
Avräkning med Swedbank	894 770	1 499 525
	<u>2 472 785</u>	<u>2 453 123</u>

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	31 677 311	38 408	- 327 321
Disposition enl årsstämlobeslut		0	0
Förändring av underhållsfond			- 72 158
Avsättning till underhållsfond		72 158	
Uttag ur underhållsfond		0	
Årets resultat			- 88 040
Vid årets slut	31 677 311	110 566	- 487 520

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	38 174 966	29 988 188
Skuld vid årets slut	38 174 966	29 988 188

Låneinstitut	Ränta	Bundet till Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYP	4,69	2011-02-03 8 000 000			8 000 000
SWEDBANK HYP	4,70	2012-02-03 8 000 000			8 000 000
SWEDBANK HYP	4,84	2013-02-03 8 000 000			8 000 000
SÖRMLANDS SPB	,85	2010-02-28 5 988 188			5 988 188
<i>Utnyttjat byggnadskreditiv</i>					8 186 778
					<u>29 988 188</u>
					38 174 966

2009-12-31 2008-12-31

Not 19 Skatteskulder

Skatteskuld, avser föregående år	132 367	132 367
Årets beräknade skatteskuld	126 312	0
	<hr/>	<hr/>
	258 679	132 367

Not 20 Övriga skulder, kortfristiga

Avräkning HUS	5 573	1 433
	<hr/>	<hr/>
	5 573	1 433

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	36 000	29 985
Upplupna räntekostnader	205 952	202 129
Upplupna elkostnader	17 403	22 591
Upplupna värmekostnader	73 789	62 511
Upplupna revisionsarvoden	0	4 100
Upplupna styrelsearvoden	120 000	95 850
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	67 500	0
Förutbetalda hyror och avgifter	220 340	239 958
	<hr/>	<hr/>
	740 984	657 124

Nyköping 2010-

Thorbjörn Örjegen

Lennart Nilsson

Kristin Karlsson

Robin Jansson

Sven-Olof Johansson

Garry Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Jan Gelin

Åke Bergkvist

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

FOLKRÖRELSE

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

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. 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.

RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

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. God soliditet är 5% 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.



Bostadsrättsföreningen Skutskepparen 52

Organisationsnummer: 769614-4125

Adress: Brunngatan 10, 611 32 Nyköping

E-postadress: brf-skutskepparen52@hotmail.com

Faxnummer: 0155-124360

SPARA ÅRSREDOVISNINGEN

- den behöver du vid lån av pengar eller om du skall sälja din lägenhet. Årsredovisningen är en handling som ger både säljare och köpare bra möjlighet att bedöma föreningens ekonomi.

Årsredovisningen är upprättad av Brf Skutskepparen 52's styrelse i samarbete med Riksbyggen, Nyköping.