

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Ackjan-Pulkans
Samfällighetsförening

Org nr: 716415-0273



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	9

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

*Styrelsen för Ackjan-Pulkans
Samfällighetsförening får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31*

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Samfällighetsföreningen har till ändamål att bedriva förvaltning av anläggningssamfälligheten Umeå Stadsliden Ga 8, tillkommen genom anläggningsbeslut 1977-03-28 (dnr 102/76). Förvaltningen omfattar värmecentralbyggnad, grönytor, kulvertar och ledningar, el och fiberoptik, vägar, garage, parkeringar m.m. Anläggningsförrättningen omprövades 2022-06-30 vilket resulterade i att gemensamhetsanläggningen indelades i fem sektioner.

Föreningen är registrerad i samfällighetsföreningsregistret vid Lantmäteriet 1977-06-23 med senaste ändring 2024-08-27. Föreningen har sitt säte i Umeå kommun, Västerbottens län.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning och fastighetsskötsel enligt tecknat förvaltningsavtal från och med 2023-05-01.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning.

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mathias Ogenblad	Ordförande	2026
Anders Strömberg	Sekreterare	2025
Anders Andersson	Kassör	2025
Mattias Mattsson	Ledamot	2025
Rolf Eliasson	Ledamot	2026
Sara Brandt	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Doris Kesek	Suppleant	2025
Heidi Hansson	Suppleant	2026
Magnus Bygdemark	Suppleant	2025
Sara Wilhelmsson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Björn Boberg	Förtroendevald revisor	2025
Per Olofsson	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per Hammarström	2025
Olle Sundström	2025

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Frida Sundström	2025
Johan Runemark Brydsten	2025
Martin Rosvall	2025
Viola Boström	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av föreningens ordförande och föreningens kassör, var för sig.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I februari 2022 kom Skatteverket med ett nytt ställningstagande (Dnr 8-1462899) om moms i samfällighetsföreningar baserat på tidigare dom från EU.

Samfällighetsföreningen är från 2018-01-01 momsregistrerad till följd av Skatteverkets nya ställningstagande angående att samfällighetsföreningar anses tillhandahålla momspliktiga tjänster till sina medlemmar. Kostnader och intäkter redovisas därmed exklusive moms från denna tidpunkt och framåt.

I februari 2024 har Högsta förvaltningsdomstolen slagit fast att uttaxering på medlemmar inte avser en transaktion som är föremål för mervärdesskatt. I praktiken innebär detta att samfälligheter ej bör redovisa moms så vidare de inte har momspliktiga transaktioner som exempelvis inköp och försäljning av tjänster till medlemmar som baseras på faktisk förbrukning m.a.o. individuell mätning och debitering (IMD), vilket i princip återställer rättsläget till hur det var för två år sedan innan Skatteverkets ställningstagande.

Det senare beslutet har inneburit att föreningen fortsatt är registrerad för momspliktiga tjänster. Föreningen har så kallad blandad verksamhet. En del av verksamheten är momspliktig det är inköp och försäljning av fjärrvärme, kallvatten och varmvatten samt el via elbilsaddare. Den del som inte är momspliktig är samfällighetens övriga kostnader och intäkter, till exempel samfällighetsavgiften.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 653	-1 356	1 854	2 202	2 118
Uttaxerade bidrag	-2 357	-1 655	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	794	-254	-283	279	117
Årets resultat	794	-254	-283	279	117
Soliditet %	17	10	12	15	12

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från samfällighetsavgifter, hyresintäkter med mera som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Uttaxerade bidrag:

Intäkter från delägare baserat på debiteringslängd.

Årets resultat:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader. Se resultaträkningen

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl. eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet	Fritt	
	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	200 000	803 983	-253 786
Disposition enl. årsstämmobeslut		-253 786	253 786
Reservering underhållsfond	200 000	-200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond	-86 357	86 357	
Årets resultat			794 462
Vid årets slut	313 643	436 554	794 462

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	550 197
Årets resultat	794 462
Årets fondreservering enligt stadgarna	-200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	86 357
Summa	1 231 016

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	1 231 016
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Föreningens intäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 652 829	−1 356 182
Uttaxerade bidrag	Not 3	2 357 323	1 654 728
Övriga rörelseintäkter	Not 4	71 511	49 505
Summa intäkter		5 081 663	348 051
Föreningens kostnader			
Verksamhetskostnader	Not 5	−3 185 785	53 396
Övriga externa kostnader	Not 6	−274 122	−70 388
Personalkostnader	Not 7	−55 322	−42 000
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 8	−457 600	−226 849
Föreningens kostnader		−3 972 828	−285 841
Rörelseresultat		1 108 835	62 210
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	23 366	24 415
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	−337 739	−340 411
Summa finansiella poster		−314 373	−315 996
Resultat efter finansiella poster		794 462	−253 786
Årets resultat		794 462	−253 786

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	6 268 581	5 351 791
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	162 500	93 644
Summa materiella anläggningstillgångar		6 419 475	5 445 435
Summa anläggningstillgångar		6 419 475	5 445 435
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	1 290	275
Övriga fordringar	Not 14	664 824	1 389 771
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	281 022	223 282
Summa kortfristiga fordringar		947 136	1 613 328
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 796 916	440 886
Summa kassa och bank		1 796 916	440 886
Summa omsättningstillgångar		2 744 052	2 054 214
Summa tillgångar		9 163 527	7 499 649

Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Fond för yttre underhåll	313 643	200 000
Summa bundet kapital	313 643	200 000
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	436 554	803 983
Årets resultat	794 462	-253 786
Summa fritt eget kapital	1 231 016	550 197
Summa eget kapital	1 544 659	750 197
Skulder		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	5 880 000
Summa långfristiga skulder	0	5 880 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	280 000
Leverantörsskulder	126 855	130 493
Övriga skulder	Not 18	2 544
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	456 415
Summa kortfristiga skulder	7 618 868	869 452
Summa eget kapital och skulder	9 163 527	7 499 649

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Detta års liksom föregående års redovisning är upprättad enligt god redovisningssed. Det finns några negativa poster på intäktssidan och några positiva poster på kostnadssidan. Det beror på att det under 2024 och 2023 gjorts retroaktiva justeringar av mervärdesskatten från 2018-2023.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Markanläggning, ledningsprojekt	Linjär	30
Installationer	Linjär	15

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Hyror, övriga	2 101 008	-1 637 531
Bränsleavgifter, bostäder	418 535	211 138
Vattenavgifter	133 286	70 211
Summa nettoomsättning	2 652 829	-1 356 182

Not 3 Uttaxerade bidrag

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Debiterade samfällighetsavgifter	2 357 323	1 654 728
Summa uttaxerade bidrag	2 357 323	1 654 728

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga lokalintäkter	320	-320
Övriga ersättningar	120 000	0
Fakturerade kostnader	-49 287	49 287
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-2
Övriga rörelseintäkter	480	540
Summa övriga rörelseintäkter	71 511	49 505

Not 5 Verksamhetskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-86 357	31 346
Reparationer	-95 484	-512
Kabel- och digital-TV	-193 360	98 996
Serviceavtal	-4 396	-1 580
Snö- och halkbekämpning	-134 950	-10 675
Drift och förbrukning, övrigt	-2 657	-2 343
Förbrukningsinventarier	-12 645	-94
Vatten	-504 180	-10 636
Fastighetsel	-124 294	1 765
Uppvärmning	-1 928 984	-6 506
Sophantering och återvinning	-43 427	-3 140
Förvaltningsarvode drift	-55 051	-43 226
Summa verksamhetskostnader	-3 185 785	53 396

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-214 879	-11 007
IT-kostnader	-2 183	-28 499
Övriga förvaltningskostnader	-26 254	-26 617
Kreditupplysningar	-1 842	-152
Representation	-769	-3 366
Kontorsmateriel	-417	348
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-260	0
Medlems- och föreningsavgifter	-16 024	-3 184
Konsultarvoden	-6 250	6 250
Bankkostnader	-5 242	-4 161
Summa övriga externa kostnader	-274 122	-70 388

Not 7 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-42 975	-42 000
Sociala kostnader	-12 347	0
Summa personalkostnader	-55 322	-42 000

Not 8 Avskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Markanläggningar	-450 349	-222 493
Avskrivning Installationer	-7 250	-4 356
Summa avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-457 600	-226 849

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	676
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 767	96
Övriga ränteintäkter	21 599	23 643
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	23 366	24 415

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-335 756	-340 411
Övriga räntekostnader	-1 983	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-337 739	-340 411

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Markanläggning	6 674 783	8 253 746
	6 674 783	8 253 746
Årets omklassificeringar		
Markanläggning	1 367 139	-1 578 962
	0	-1 578 962
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	8 041 922	6 674 783

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Markanläggningar	-1 322 992	-1 100 499
	-1 322 992	-1 100 499

Årets avskrivningar

Årets avskrivning markanläggningar	-450 349	-222 493
	-450 349	-222 493

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

Restvärde enligt plan vid årets slut	6 268 581	5 351 791
---	------------------	------------------

Varav

Markanläggningar	6 268 581	5 351 791
------------------	-----------	-----------

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	98 000	0
	98 000	0
Årets anskaffningar		
Installationer	64 500	98 000
	64 500	98 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	162 500	98 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-4 356	0
	-4 356	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-7 250	-4 356
	7 250	4 356
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-11 606	-43 560
	-11 606	-43 560
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 606	-43 560
Restvärde enligt plan vid årets slut	150 894	93 644
Varav		
Installationer	150 894	93 644

Not 13 Kund- och avgiftsfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 290	275
Summa kund- och avgiftsfordringar	1 290	275

Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fordringar till medlemmar	36 081	0
Skattekonto	594 043	1 382 945
Momsfordringar	34 700	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	6 826
Summa övriga fordringar	664 824	1 389 771

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalt förvaltningsarvode	24 947	19 122
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	256 075	204 160
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	281 022	223 282

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Plus Giro, Nordea	1 229	2 529
Transaktionskonto, Swedbank	1 795 687	438 357
Summa kassa och bank	1 796 916	440 886

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	5 880 000	6 160 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-280 000	-280 000
Nästa års villkorsändring av långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 600 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	0	5 880 000

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	5,20%	2025-11-17	167 200,00	0,00	7 600,00	159 600,00
NORDEA	5,20%	2025-11-17	2 983 200,00	0,00	135 600,00	2 847 600,00
NORDEA	5,20%	2025-11-17	3 009 600,00	0,00	136 800,00	2 872 800,00
Summa			6 160 000,00	0,00	280 000,00	5 880 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 280 000 kr och villkorsändra 5 600 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 5 880 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns tre lån med villkorsändringsdag under nästkommande räkenskapsår. Dessa lån redovisas därför (enligt RevU-18) som en kortfristig skuld, inklusive den del som är planerad att amorteras under nästa räkenskapsår. Styrelsen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas (förlängas) efter villkorsändringsdagen.

Not 18 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder	0	3 616
Skuld för moms	1 286 498	-1 072
Summa övriga skulder	1 286 498	2 544

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	34 491	46 192
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	15 449
Upplupna elkostnader	4 099	3 902
Upplupna vattenavgifter	24 159	14 922
Upplupna värmekostnader	134 967	106 725
Upplupna kostnader för renhållning	5 764	3 690
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	3 600	2 880
Upplupna styrelsearvoden	42 975	42 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	480	14 181
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	249	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	74 731	206 475
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	325 515	456 415

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har styrelsen fått information om att den mervärdeskatt som deklarerats för 2018 som avser renovering av kulverten och vattenledningar för inkommande vatten har inte blivit medgiven av Skatteverket. Det innebär att föreningen har en momsskuld om 1 367 139 kr. Detta finns inkluderat i denna årsredovisning.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Mathias Ogenblad
Ordförande

Mattias Mattsson
Ledamot

Anders Strömberg
Sekreterare

Rolf Eliasson
Ledamot

Anders Andersson
Kassör

Sara Brandt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Björn Boberg
Förtroendevald revisor

Per Olofsson
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

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

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

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

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

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 är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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 eller andelstal 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.

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 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

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.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Ackjan-Pulkans samfällighetsförening

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Ackjan-Pulkans samfällighetsförening 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.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

