
Årsredovisning

BRF SÖDRA
FRILUFTSTADEN NR2
1/1 2012 - 31/12 2012
Org nr 746000-2400

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



Att bo i bostadsrätt

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

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt

av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Revisionsberättelse	13
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF SÖDRA
FRILUFTSTADEN NR2 får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2012-01-01 - 2012-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Brita Ohlin	Ordförande	Stämman	2013
Stefan Hansson	Sekreterare	Stämman	2013
Lars Thell	Kassör	Stämman	2013
Fia Stephansson	Ledamot	Stämman	2013
Styrelsesuppleanter			
Tomas Eliasson		Stämman	2014
Ordinarie revisor			
Maria Rydheim	Föreningsrevisor	Stämman	2013

Stefan Hansson ny ordförande från februari 2013.

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter. Styrelsedamöter och suppleanter väljs av stämman för högst två år.

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Cittran 1-5 i Malmö kommun med därpå uppförda 5 st byggnader med 43 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1945. Fastighetens adress är Sånekullavägen/S Klockspelsvägen.

Bostadsrättsföreningen disponerar, liksom övriga fyra BRF-föreningar i Friluftstaden, tomtmarken genom tomträttsavtal. Den årliga avgälden till kommunen har varit oförändrad allt sedan den ursprungliga markupplåtelsen 1943 och motsvarar en kostnad om knappt 100 kr/ lgh och år. När avtalet löper ut år 2018 aktualiseras nya tomträttsavtal. Styrelsen bedömer att detta kommer att föranleda höjningar av föreningens kostnad för att disponera tomtmarken och därmed också behov av avgiftshöjningar för att täcka dessa kostnadsökningar.

Samtliga föreningar utreder och undersöker för närvarande gemensamt vilka principer som Malmö kommun kommer att tillämpa vid nyupplåtelse och som grund för storleken på en ny avgäld. I uppdraget ligger också att titta på de ekonomiska förutsättningarna att som alternativ friköpa marken.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
		28	15		

Total tomtarea: 11 587 kvm
Total bostadsarea: 3 458 kvm

Årets taxeringsvärde 62 129 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 63 466 000 kr

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkringar och från 2013 kommer föreningen att vara fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 7 tkr och planerat underhåll för 46 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Utfört underhåll	År	Kommentar
Tak	2010-2011	Takomläggning och tillägsisolering
Värme	2010-2011	Byte av termostater
Övrigt	2006	Friläggning av dagvattenbrunnar
Avlopp	2005	Spolning och filmning av dag-och avloppsrör
Vatten	2003	Utbyte av kall-och varmvattenledningar
Värme	2002	Installation av fjärrvärmemätare i varje huslänga
Fasad	1999	
Balkong	1999	

Framtida underhåll

Interesseföreningen med representanter från samtliga föreningar i Norra och Södra Friluftstaden har 2012 tagit beslut att decentralisera värmesystemet för att slippa kostnaden för värmeförluster och för att sköta och administrera en gemensam värmecentral. Eon kommer att äga fjärrvärmenet fram till varje huslänga. Respektive förening kommer att ansvara för värmeväxlare vid varje huslänga längs Södra Klockspelsvägen samt de ledningar som föreningen försett husen med och som tjänar fler än ett hus. Exakt startdatum för arbetet är inte fastställt. Projektet kommer att kosta uppskattningsvis 10 miljoner som kommer att fördelas på samtliga föreningar.

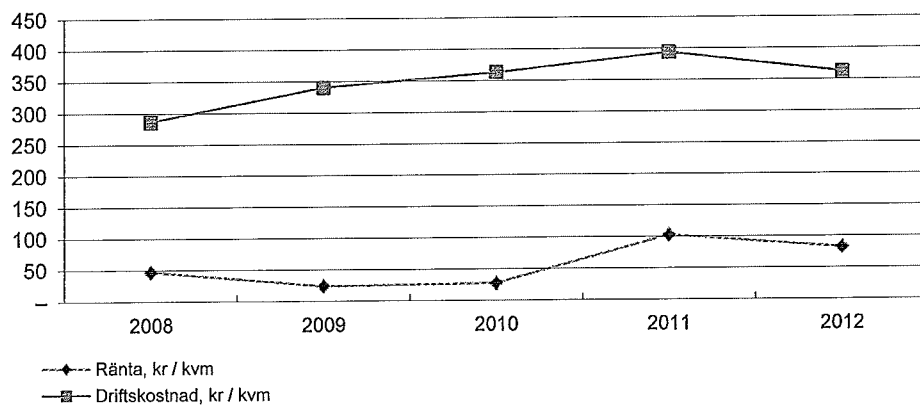
Verksamhet och ekonomi

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 22 maj 2012. Under året har styrelsen haft sju protokollförda möten

Resultat och ställning (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	2 126	2 053	1 946	1 791	1 765
Årets resultat	9	- 218	- 122	98	158
Balansomslutning	8 896	9 165	6 956	3 883	3 956
Soliditet %	6%	5%	10%	22%	19%
Likviditet %	215%	223%	1%	484%	323%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	423	406	374	327	325
Bränsletillägg, kr / kvm	191	186	186	186	184
Driftskostnad, kr / kvm	362	394	363	340	286
Ränta, kr / kvm	82	103	27	23	47
Lån, kr / kvm	2 322	2 393	802	815	834

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2012 då avgifterna höjdes med 4%. Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat om höjning av årsavgiften och bränsleavgiften med 2% från den 1 januari 2013. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 423 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsutveckling, underhållsplan
Cymko förvaltnings AB	Trädgårdsskötsel
VASYD AB	Vatten och renhållning
ComHem	Kabeltv

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-229 503
Årets resultat före fondförändring	9 397
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-209 910
Årets ianspråktagande av underhållsfond	45 678
Summa underskott	<u>-384 338</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	-384 338

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 462 176	1 405 650
Bränsleavgifter		660 792	641 652
Övriga förvaltningsintäkter	2	3 144	5 220
		<u>2 126 112</u>	<u>2 052 522</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 6 797	- 38 488
Planerat underhåll	4	- 45 678	0
Fastighetsavgift/skatt		- 293 475	- 268 254
Driftskostnader	5	-1 253 290	-1 361 895
Övriga kostnader	6	- 30 447	- 55 587
Personalkostnader	7	- 42 206	- 42 085
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 164 047	- 164 047
		<u>-1 835 940</u>	<u>-1 930 355</u>
Rörelseresultat		290 172	122 167
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	9	3 449	14 184
Räntekostnader och liknande poster	10	- 284 223	- 354 692
		<u>- 280 775</u>	<u>- 340 508</u>
Resultat efter finansiella poster		9 397	- 218 341
Årets resultat		9 397	- 218 341
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 209 910	- 160 000
Ianspråktagande av underhållsfond		45 678	140 000
Förändring av underhållsfond		<u>- 164 232</u>	<u>- 20 000</u>
Resultat efter fondförändring		- 154 835	- 238 341

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	8 125 833	8 289 880
Summa anläggningstillgångar		8 125 833	8 289 880
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	12	98 801	14 300
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	21 966	22 468
		120 767	36 768
Kassa och bank			
Bankmedel	14	649 268	838 279
		649 268	838 279
Summa omsättningstillgångar		770 035	875 047
SUMMA TILLGÅNGAR		8 895 868	9 164 927

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Insatser		84 363	84 363
Upplåtelseavgifter		27 700	27 700
Underhållsfond		780 112	615 880
		<u>892 175</u>	<u>727 943</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 229 503	8 838
Årets resultat		9 397	- 218 341
Avsättning till underhållsfond		- 209 910	- 160 000
Ianspråktagande av underhållsfond		45 678	140 000
		<u>- 384 338</u>	<u>- 229 503</u>
Summa eget kapital		507 837	498 440
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	8 029 500	8 274 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		108 594	128 472
Skatteskulder		23 359	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	226 578	256 190
		<u>358 531</u>	<u>391 987</u>
Summa skulder		8 388 031	8 666 487
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 895 868	9 164 927
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		12 436 000	12 436 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). 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. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteutgifter 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 26,3 procent.

”Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av”

1 365 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, 6 825 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

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 styrel-

sen. 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.

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Kompletteras med typen av avskrivningsplan exempelvis rak och eller progressiv (ÅRL 4:4, BFAR2001:3) som tillämpas för fastigheten samt slutår.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak	67	2058
Standardförbättringar	Rak	66	2077
Markanläggningar	Rak	10	2016

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-12-31 2011-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	1 462 176	1 405 650
	<u>1 462 176</u>	<u>1 405 650</u>

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Övriga ersättningar	3 144	5 220
	<u>3 144</u>	<u>5 220</u>

Not 3 Reparationer

Gårdar och grönanläggningar	6 797	0
VA och sanitet	0	25 586
Övrigt	0	12 902
	<u>6 797</u>	<u>38 488</u>

Not 4 Planerat underhåll

Övriga installationer	45 678	0
	<u>45 678</u>	<u>0</u>

Not 5 Driftskostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2018)	4 628	4 628
Fastighetsförsäkring	26 962	28 281
Arvode förvaltning	92 085	32 452
Kabel-TV	48 322	46 878
Fastighetsskötsel	211 453	255 397
Städ/gångbanerenhållning	0	81 750
Drift och förbrukning, övrigt	2 231	2 484
Förbrukningsmateriel	2 555	0
Vatten	92 544	88 886
Uppvärmning	704 220	709 582
Sophantering	68 291	111 557
	<u>1 253 290</u>	<u>1 361 895</u>

2012-12-31 2011-12-31

Not 6 Övriga kostnader

Köpta tjänster	14 814	45 499
Konsultarvoden	7 200	0
Bankkostnader	525	2 535
Advokat och rättegångskostnader	4 800	0
Möteskostnader	1 000	7 553
Övriga externa kostnader	2 108	0
	<u>30 447</u>	<u>55 587</u>

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	32 100	32 100
Summa	<u>32 100</u>	<u>32 100</u>
Sociala kostnader	10 106	9 985
	<u>42 206</u>	<u>42 085</u>

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	53 411	53 411
Markanläggningar	23 430	23 430
Standardförbättringar	87 206	87 206
	<u>164 047</u>	<u>164 047</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Handelsbnken	3 251	14 184
Övriga ränteintäkter	198	0
	<u>3 449</u>	<u>14 184</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	284 158	261 442
Övriga räntekostnader	65	93 250
	<u>284 223</u>	<u>354 692</u>

2012-12-31 2011-12-31

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	3 560 745	3 560 745
	<u>3 560 745</u>	<u>3 560 745</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	5 813 706	5 813 706
Markanläggning	234 300	234 300
	<u>6 048 006</u>	<u>6 048 006</u>
Summa anskaffningsvärden	9 608 751	9 608 751
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 091 085	-1 037 674
Standardförbättringar	- 87 206	0
Markanläggningar	- 140 580	- 117 150
	<u>-1 318 871</u>	<u>-1 154 824</u>
Årets avskrivning byggnader	- 53 411	- 53 411
Årets avskrivning standardförbättringar	- 87 206	- 87 206
Årets avskrivning markanläggningar	- 23 430	- 23 430
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 482 918	-1 318 871
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>8 125 833</u>	<u>8 289 880</u>
Varav		
Byggnader	2 416 249	2 469 660
Standardförbättringar	5 639 294	5 726 500
Markanläggningar	70 290	93 720
Taxeringsvärden		
Byggnad	20 991 000	15 991 000
Mark	41 138 000	47 475 000
Totalt taxeringsvärde	<u>62 129 000</u>	<u>63 466 000</u>

Not 12 Övriga fordringar

Skattekonto	98 801	14 300
	<u>98 801</u>	<u>14 300</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	21 966	22 468
	<u>21 966</u>	<u>22 468</u>

Not 14 Bankmedel

Bankmedel	96 945	838 279
Förvaltningskonto i Swedbank	552 323	0
	<u>649 268</u>	<u>838 279</u>

2012-12-31 2011-12-31

Not 15	Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt
		Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Resultat
	Vid årets början	27 700	84 363	615 880	- 229 503
	Disposition enl årsstämmobeslut			0	0
	Förändring av underhållsfond				- 164 232
	Avsättning till underhållsfond			209 910	
	Uttag ur underhållsfond			- 45 678	
	Årets resultat				9 397
	Vid årets slut	27 700	84 363	780 112	- 384 338

Not 16 Fastighetslån

Fastighetslån	8 029 500	8 274 500
Skuld vid årets slut	8 029 500	8 274 500

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK		2012-01-11	8274500		8 274 500	0
STADSHYPOTEK	2,90%	2013-04-11		2 686 500	30 000	2 656 500
STADSHYPOTEK	3,27%	2013-01-11		2 686 500		2 686 500
STADSHYPOTEK	3,40%	2013-02-11		2 686 500		2 686 500
			8 274 500	8 059 500	8 304 500	8 029 500

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	56 227	58 287
Upplupna vattenavgifter	7 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 565	18 593
Förutbetalda hyror och avgifter	150 786	159 310
	226 578	236 190

Malmö 2013-03-31

Stefan Hansson
Ordförande

Fia Stephansson

Lars Thell
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats den 2013-04-01

María Rydheim

Till föreningsstämman i Brf Södra Friluftstaden Nr 2
Rapport från föreningsrevisorn

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2012 för Brf Södra Friluftstaden Nr 2. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Jag har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Jag har dessutom granskat att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

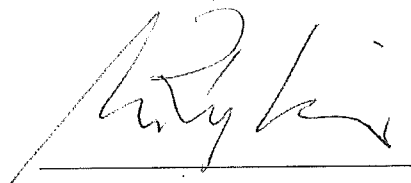
Baserat på min/vår granskning anser jag/vi att:

- Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baseras på en ordnad bokföring.
- Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Jag anser således att:

- Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen
- Bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Malmö den 14 2013

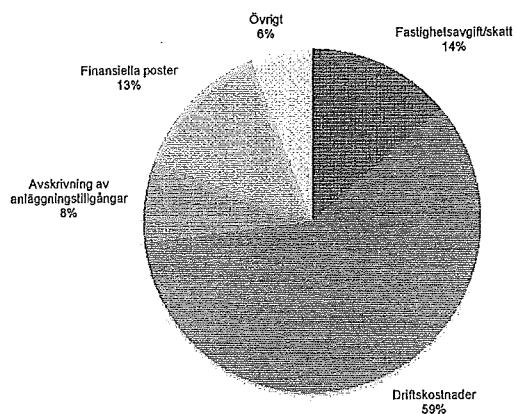


Maria Rydheim

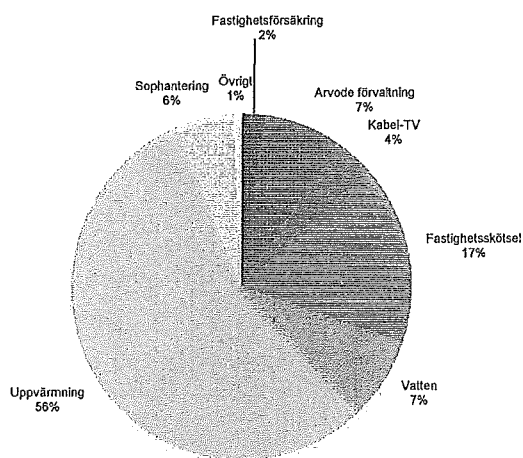
Föreningsrevisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	6 797	38 488
Planerat underhåll	45 678	0
Fastighetsavgift/skatt	293 475	268 254
Driftskostnader	1 253 290	1 361 895
Övriga kostnader	30 447	55 587
Personalkostnader	42 206	42 085
Avskrivning av anläggningstillgångar	164 047	164 047
Finansiella poster	284 223	354 692
Summa kostnader	2 120 164	2 285 047



Driftskostnadsfördelning	2012	2011
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2018)	4 628	4 628
Fastighetsförsäkring	26 962	28 281
Arvode förvaltning	92 085	32 452
Kabel-TV	48 322	46 878
Fastighetsskötsel	211 453	255 397
Drift och förbrukning, övrigt	2 231	2 484
Förbrukningsmateriel	2 555	0
Vatten	92 544	88 886
Uppvärmning	704 220	709 582
Sophantering	68 291	111 557
Summa driftskostnader	1 253 290	1 361 895



Nyckeltalsanalys för driftskostnader	2012	2011
BOA (kvm):	3458	3458
	Kr / kvm	Kr / kvm
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2018)	1	1
Fastighetsförsäkring	8	8
Arvode förvaltning	27	9
Kabel-TV	14	14
Fastighetskötsel	61	74
Städ/gångbanerenhållning	0	24
Drift och förbrukning, övrigt	1	1
Förbrukningsmateriel	1	0
Vatten	27	26
Uppvärmning	204	205
Sophantering	20	32
Summa driftskostnader	362	394

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 bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrätts-havaren 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 bostadsrätts-havaren 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 underhållsarbete. 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.

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 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 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 SÖDRA FRILUFTSTADEN NR2

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för BRF SÖDRA
FRILUFTSTADEN NR2 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

