
Årsredovisning

**BRF SÖDRA
FRILUFTSTADEN NR2
1/1 2013 - 31/12 2013
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 lämnas 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 värdplikt 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 teck-

nats 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

Verksamhetsberättelse	1
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Revisionsberättelse	15
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Verksamhetsberättelse 2013

Bostadsområdet Friluftstaden uppfördes av arkitekten Eric Sigfrid Persson i funktisstil under 1940-talet. Genom sin tids- typiska karaktär är området ett av de mest värdefulla inslagen i Malmö stadsbild. En av föreningens viktigaste uppgifter, förutom att säkerställa en god och sund ekonomi, är därför att bidra till en ökad kunskap om Friluftstaden och att med medlemmarna verka för att bevara områdets originalitet.

Omfattande renoveringar av fastigheterna har gjorts under åren enligt nedanstående redovisning och en underhållsplan för fastigheterna finns upprättad för perioden fram till 2020.

Under året som gått har inga större planerade åtgärder vidtagits utan enbart en del mindre underhåll. Under 2014 avser föreningen, i linje med underhållsplanen, att spola fastigheternas avloppsstammar. Föreningen kommer under 2014 också att undersöka behoven av och eventuellt genomföra reparation av balkonger, överliggare samt källarnedgångar.

Intresseföreningen med representanter från alla föreningar i Norra och Södra Friluftstaden har tagit beslut att decentralisera värmesystemet för att slippa kostnaden för värmeförluster och för att sköta och administrera en gemensam värmecentral. Eon kommer att äga fjärrvärmenätet fram till varje huskropp. Respektive förening kommer att ansvara för värmeväxlare vid varje huskroppsvägg längs Södra Klockspelsvägen samt stamledningar i husen. Exakt startdatum för arbetet är inte fastställt.

Styrelsen BRF Södra Friluftstaden 2

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF SÖDRA
FRILUFTSTADEN NR2 får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

			Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämmen
Ordinarie ledamöter				
Stefan Hansson	Ordförande		Stämman	2015
Lars Thell	Kassör		Stämman	2015
Tomas Eliasson	Ledamot		Stämman	2014
Morgan Gustavsson	Ledamot		Stämman	2015
Erik Frödå	Ledamot	T o m 2013-12 -31	Stämman	2015
Styrelsesuppleanter				
Fia Stephansson		T o m 2013-12-31		2015

Ordinarie revisorer

Maria Rydheim	Revisor	Stämman
---------------	---------	---------

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.
Styreledamöter 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	62 129 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt 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 40 tkr. Kostnaderna specificeras i not 3 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 276 tkr för de närmaste 8 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 159 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 210 tkr i enlighet med stadgarna.(1% av byggnadens taxeringsvärde).

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	

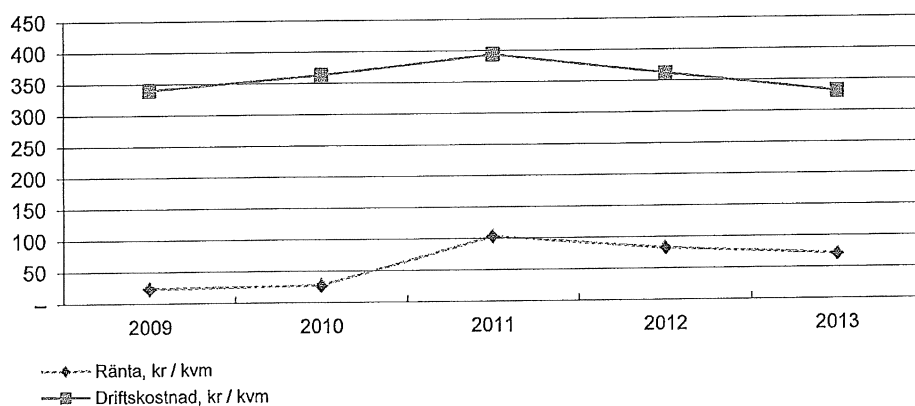
Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

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

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 21 maj 2013. Styrelsen har hållit 7 protokollförda sammanträden.

Kostnadsutveckling, räntor/drifstkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	2 166	2 126	2 053	1 946	1 791
Årets resultat	207	9	- 218	98	158
Balansomslutning	9 103	8 896	9 165	6 956	3 883
Soliditet %	8%	6%	5%	10%	22%
Likviditet %	273%	215%	223%	1%	484%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	431	423	406	374	327
Bränsletillägg, kr / kvm	196	191	186	186	186
Drifstkostnad, kr / kvm	331	362	394	363	340
Ränta, kr / kvm	71	82	103	27	23
Lån, kr / kvm	2 305	2 322	2 393	802	815

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Drifstkostnad 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 2013 då avgifterna och bränsletillägget höjdes med 2%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja års- och bränsleavgifterna med 2 % från den 1 januari 2014. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 431 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 10 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
Cymco Förvaltnings AB	Trädgårdsskötsel
VASYD AB	Vatten och renhållning
ComHem	Kabeltv

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-384 338
Årets resultat före fondförändring	207 400
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-209 910
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa underskott	-386 848

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	-386 848

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 491 376	1 462 176
Hyses- och avgiftsbortfall		- 1 805	-
Bränsleavgifter		676 750	660 792
Övriga förvaltningsintäkter	2	-	3 144
		<u>2 166 321</u>	<u>2 126 112</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 39 779	-
Fastighetsavgift/skatt		- 304 182	- 293 475
Driftkostnader	4	-1 145 840	-1 320 579
Övriga kostnader	5	- 19 622	- 15 633
Personalkostnader	6	- 40 082	- 42 206
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	- 164 047	- 164 047
		<u>-1 713 552</u>	<u>-1 835 940</u>
Rörelseresultat		452 769	290 172
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	8	1 510	3 449
Räntekostnader och liknande poster	9	- 246 879	- 284 223
		<u>- 245 369</u>	<u>- 280 775</u>
Resultat efter finansiella poster		207 400	9 397
Årets resultat		<u>207 400</u>	<u>9 397</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 209 910	- 209 910
Ianspråktagande av underhållsfond		-	45 678
Resultat efter fondförändring		<u>- 2 510</u>	<u>- 154 835</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	7 961 786	8 125 833
Summa anläggningstillgångar		7 961 786	8 125 833
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	11	29 135	98 801
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	35 533	21 966
		64 668	120 767
Kassa och bank			
Bankmedel	13	1 076 534	649 268
		1 076 534	649 268
Summa omsättningstillgångar		1 141 202	770 035
SUMMA TILLGÅNGAR		9 102 988	8 895 868

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Insatser		84 363	84 363
Upplåtelseavgifter		27 700	27 700
Underhållsfond		990 022	780 112
		<u>1 102 085</u>	<u>892 175</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 384 338	- 229 503
Årets resultat		207 400	9 397
Avsättning till underhållsfond		- 209 910	- 209 910
Ianspråktagande av underhållsfond		–	45 678
		<u>- 386 848</u>	<u>- 384 338</u>
Summa eget kapital		715 237	507 837
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	7 969 500	8 029 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		78 090	108 594
Skatteskulder		34 066	23 359
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	306 095	226 578
		<u>418 251</u>	<u>358 531</u>
Summa skulder		8 387 751	8 388 031
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 102 988	8 895 868
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 ränteintäkter 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till xxx kr.

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

- 7 074 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 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.

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 anskaffningsvärdet 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 det 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

Materiella 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.

2013-12-31 2012-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	1 491 376	1 462 176
	<u>1 491 376</u>	<u>1 462 176</u>

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Övriga ersättningar	–	3 144
	<u>–</u>	<u>3 144</u>

Not 3 Reparationer

Värme	14 129	–
Tak	16 275	–
Gårdar och grönanläggningar	9 375	–
	<u>39 779</u>	<u>–</u>

Not 4 Driftkostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2018)	4 628	4 628
Företagsförsäkring	21 966	26 962
Förvaltningsarvode	44 772	92 085
Kabel-TV	36 726	48 322
Juridiska kostnader	425	–
Fastighetsskötsel	176 060	218 250
Obligatoriska besiktningar	15 098	14 814
Snö- och halkbekämpning	25 619	45 678
Drift och förbrukning, övrigt	–	2 231
Förbrukningsmateriel	688	2 555
Vatten	85 434	92 544
Uppvärmning	672 131	704 220
Sophantering och återvinning	62 293	68 291
	<u>1 145 840</u>	<u>1 320 579</u>

2013-12-31 2012-12-31

Not 5 Övriga kostnader

Möteskostnader	8 606	3 108
Bankkostnader	–	525
Advokat och rättegångskostnader	8 315	12 000
Övriga externa kostnader	2 701	–
	<u>19 622</u>	<u>15 633</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	27 500	32 100
Föreningsvald revisor	3 000	–
Summa	<u>30 500</u>	<u>32 100</u>
Sociala kostnader	9 582	10 106
	<u>40 082</u>	<u>42 206</u>

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

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

Not 8 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	1 176	3 251
Övriga ränteintäkter	334	198
	<u>1 510</u>	<u>3 449</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	246 879	284 158
Övriga räntekostnader	–	65
	<u>246 879</u>	<u>284 223</u>

2013-12-31 2012-12-31

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	3 560 745	3 560 745
Standardförbättringar	5 813 706	–
Markanläggning	234 300	–
	<u>9 608 751</u>	<u>3 560 745</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	–	5 813 706
Markanläggning	–	234 300
	<u>–</u>	<u>6 048 006</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>9 608 751</u>	<u>9 608 751</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 144 496	-1 091 085
Standardförbättringar	- 174 412	- 87 206
Markanläggningar	- 164 010	- 140 580
	<u>-1 482 918</u>	<u>-1 318 871</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	<u>-1 646 965</u>	<u>-1 482 918</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>7 961 786</u>	<u>8 125 833</u>
Varav		
Byggnader	2 362 838	2 416 249
Standardförbättringar	5 552 088	5 639 294
Markanläggningar	46 860	70 290
Taxeringsvärden		
Byggnad	20 991 000	20 991 000
Mark	41 138 000	41 138 000
Totalt taxeringsvärde	<u>62 129 000</u>	<u>62 129 000</u>

Not 11 Övriga fordringar

Skattekonto	29 135	98 801
	<u>29 135</u>	<u>98 801</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	23 048	21 966
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 485	–
	<u>35 533</u>	<u>21 966</u>

2013-12-31 2012-12-31

Not 13 Bankmedel

Handelsbanken		–	96 945
Förvaltningskonto i Swedbank		1 076 534	552 323
		<u>1 076 534</u>	<u>649 268</u>

Not 14 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	27 700	84 363	780 112	- 393 735	9 397
Disposition enl årsstämmobeslut				9 397	- 9 397
Avsättning till underhållsfond			209 910	- 209 910	
Ianspråktagande av underhållsfond			–	–	
Årets resultat					207 400
Vid årets slut	27 700	84 363	990 022	- 594 248	207 400

Not 15 Fastighetslån

Fastighetslån		7 969 500	8 029 500
Skuld vid årets slut		<u>7 969 500</u>	<u>8 029 500</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	2,44%	2014-01-12	2 656 500		60 000	2 596 500
STADSHYPOTEK	3,27%	2014-03-30	2 686 500			2 686 500
STADSHYPOTEK	3,40%	2015-03-30	2 686 500			2 686 500
			8 029 500		60 000	7 969 500

2013-12-31 2012-12-31

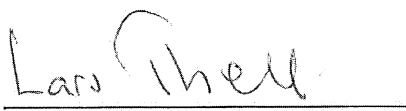
Not 16 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	53 533	56 227
Upplupna vattenavgifter	5 000	7 000
Upplupna värmekostnader	81 162	–
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 991	12 565
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	163 409	150 786
	<u>306 095</u>	<u>226 578</u>

Malmö 2014-04-22



Stefan Hansson
Ordförande



Lars Thell



Thomas Eliasson



Morgan Gustavsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 april 2014



Maria Rydheim
Revisor

Till föreningsstämman i Brf Södra Friluftstaden Nr 2
Rapport från föreningsrevisorn

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2013 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.

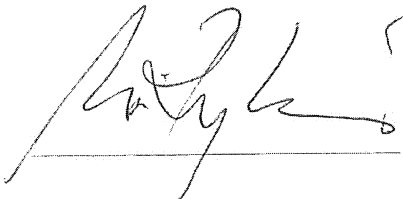
Baserat på min/vår granskning anser jag/vi att:

- 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 22/ 4 2014

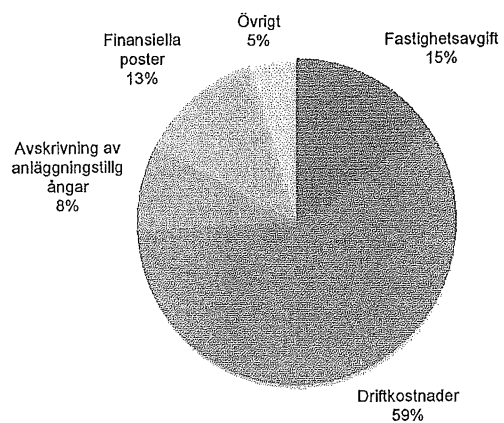


Maria Rydheim

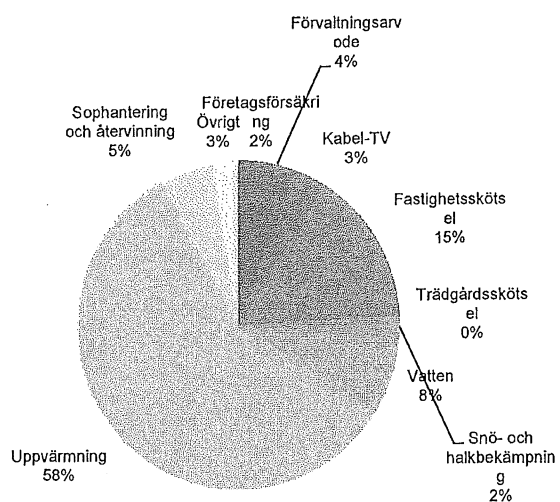
Föreningsrevisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	39 779	0
Fastighetsavgift/skatt	304 182	293 475
Driftkostnader	1 145 840	1 320 579
Övriga kostnader	19 622	15 633
Personalkostnader	40 082	42 206
Avskrivning av anläggningstillgångar	164 047	164 047
Finansiella poster	246 879	284 223
Summa kostnader	1 960 431	2 120 164



Driftkostnadsfördelning	2013	2012
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2018)	4 628	4 628
Företagsförsäkring	21 966	26 962
Förvaltningsarvode	44 772	92 085
Kabel-TV	36 726	48 322
Juridiska kostnader	425	0
Fastighetsskötsel	176 060	218 250
Obligatoriska besiktningar	15 098	14 814
Snö- och halkbekämpning	25 619	45 678
Drift och förbrukning, övrigt	0	2 231
Förbrukningsmateriel	688	2 555
Vatten	85 434	92 544
Uppvärmning	672 131	704 220
Sophantering och återvinning	62 293	68 291
Summa driftkostnader	1 145 840	1 320 579



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 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 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.

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.

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 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