
Årsredovisning

**BRF SÖDRA
FRILUFTSTADEN NR2
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 746000-2400**

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



Innehållsförteckning

Verksamhetsberättelse	1
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	10
Revisionsberättelse	16
Nyckeltal och diagram	Bilaga
Kassaflödesanalys	Bilaga

Verksamhetsberättelse 2015

Bostadsområdet Friluftstaden uppfördes av arkitekten Eric Sigfrid Persson i funkisstil under 1940-talet. Genom sin tidstypiska karaktär är området ett av de mest värdefulla inslagen i Malmös stadsbild. Friluftstaden utgör idag ett riksintresse för kulturmiljövården och en av föreningens viktigaste uppgifter, förutom att säkerställa en god och sund ekonomi, är att bidra till en ökad kunskap om Friluftstaden och att genom medlemmarna verka för att bevara områdets originalitet.

Under 2015 har föreningen bl.a. bidragit till en ny varmvattenledning längs Södra Klockspelsvägen, då den gamla efter besiktning bedömts som alltför bristfällig. Vid årets slut återstår en del av projektet, i form av återplanering av de grönytor, som skadats vid grävningsarbetet. Vår förenings kostnad för detta project, hittills 830.00 kr, har i sin helhet kunnat tas från föreningens fonderade medel. Även resterande del av projektet kommer att finansieras på samma sätt, dvs inga nya lån behöver tas upp.

Efter påpekanden i samband med sotningsinsatser under verksamhetsåret har s.k. glidskydd satts upp i anslutning till takstegarna på föreningens samtliga fem fastigheter, så att sotaren kan fästa stegen på ett säkert sätt.

Under verksamhetsåret har ett antal möten med kommunen ägt rum genom intresseföreningens försorg vad gäller tomträttsfrågan fr.o.m. 2018.

Två av föreningens tre lån hos Stadshypotek har under året omplacerats , vilket innebär en årlig räntebesparing på tre års sikt på minst c:a 90 tkr/år.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda styrelsemöten och då bl.a. handlagt 32 individuella medlemsärenden.

Monika Pitura har under året av styrelsen utsetts till vår förenings representant i Intresseföreningen Friluftstaden Ek för. och Tomas Carlson till interimsordförande i vår förening Brf Södra Friluftstaden nr 2.

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF SÖDRA
FRILUFTSTADEN NR2 får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheterna Cittran1-5 i Malmö Kommun. På fastigheten finns 5 radhuslängor med 43 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1945. Fastighetens adress är Sånekullavägen/S Klockspelsvägen.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö Kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2018-12-31 med en årlig avgäld på 4 628 kr.

Lägenhetsfördelning:

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

Total tomtarea: 11 587 m²

Total bostadsarea: 3 458 m²

Årets taxeringsvärde 61 118 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 62 129 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Underhållsplan
Cymco Förvaltnings AB	Fastighetservice
VASYD AB	Vatten och renhållning
ComHem	Kabel-TV
VVS-Huset	VVS

Efter den senaste stämman 2015-05-19 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Tomas Carlson	Ordförande	Stämman	2017
Karin Härenstam	Ledamot	Stämman	2016
Morgan Gustavsson	Ledamot	Stämman	2017
Olof Hennig	Ledamot	Stämman	2017
Monica Pitura	Ledamot	Stämman	2016
Styrelsesuppleanter			
Stefan Hansson		Stämman	2016

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Tomas Hammargren	Revisor	Stämman	2016
------------------	---------	---------	------

Valberedning

Elisabeth Gustavsson	Valberedning	Stämman	2016
Pernilla Svensson	Valberedning	Stämman	2016

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 1,95 % från och med 2016-01-01.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 449 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 138 tkr och planerat underhåll för 830 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan (alt. Styrelsens bedömning) uppdaterades senast 2015 och visar på ett underhållsbehov på 249 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 210 kkr.

Tidigare utfört underhåll		År	Kommentar
Avlopp	2014		Spolning av dag-och avloppsrör
Balkong	2014		Extern undersökning av skicket på fastigheternas balkonger.
Entrétrappor, stödmurar och överliggare	2014		Intern kartläggning av skicket på entrétrappor, stödmurar och överliggare samt renovering av entrétrappor och överliggare i 10 hus.
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		

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Varmvattenledningar	830

I resultatet ingår avskrivningar med 164 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -447 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

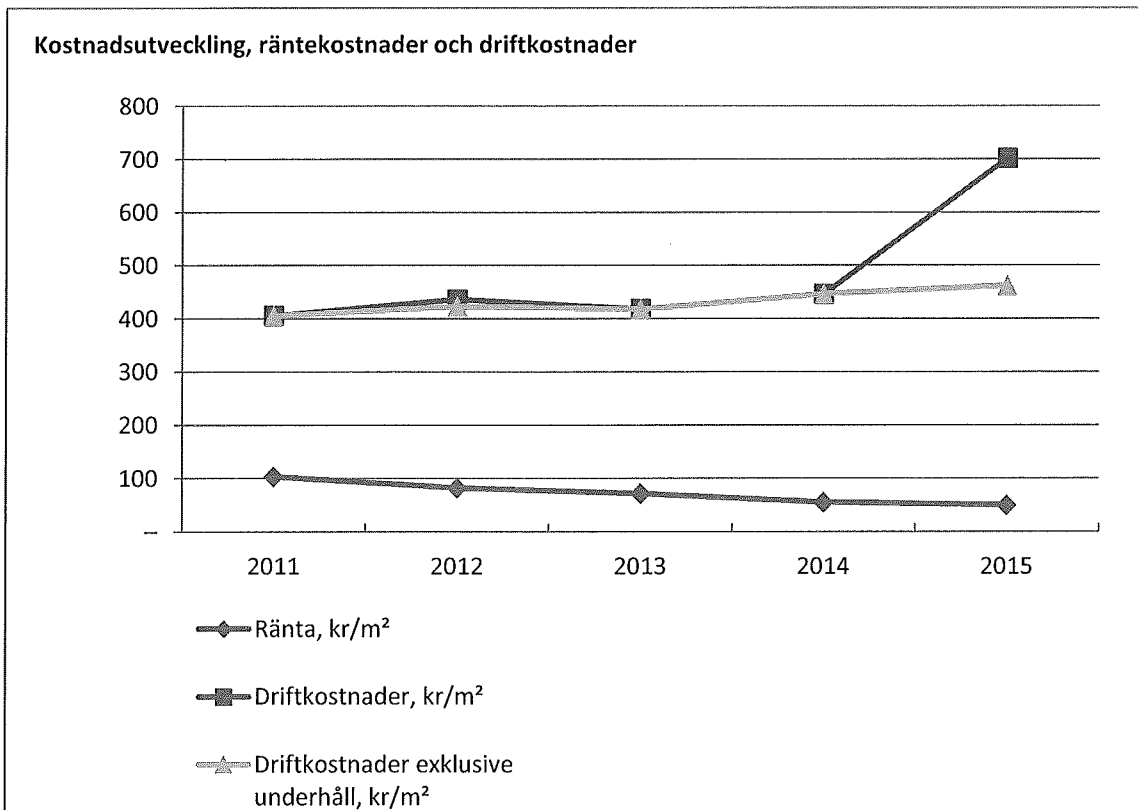
Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 549	1 518	1 490	1 462	1 403
Årets resultat	- 611	178	207	9	- 218
Resultat före avskrivningar	- 447	342	371	173	54
Balansomslutning	8 663	9 095	8 940	8 745	9 165
Kassaflöde, indirekt metod	-269	153	427	2 505	–
Soliditet	3%	10%	8%	6%	5%
Likviditet	188%	443%	384%	298%	223%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	449	440	431	423	406
Bränsletillägg, kr/m ²	204	200	196	191	186
Driftkostnader, kr/m ²	702	446	418	436	405
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	462	446	418	423	405
Ränta, kr/m ²	50	55	71	82	103
Lån, kr/m ²	2 266	2 287	2 305	2 322	2 393

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-419 141
Årets resultat före fondförändring	-610 848
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-209 910
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>0</u>
Summa underskott	-1 239 899

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	-1 239 899

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 548 578	1 518 150
Övriga rörelseintäkter	2	759 083	690 483
Summa rörelseintäkter, m.m.		2 307 661	2 208 633
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-2 426 597	-1 543 330
Övriga externa kostnader	4	- 114 478	- 111 334
Personalkostnader	5	- 43 597	- 35 291
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 164 047	- 164 047
Summa rörelsekostnader		-2 748 719	-1 854 001
Rörelseresultat		- 441 058	354 632
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	2 299	6 827
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 172 089	- 190 916
Summa finansiella poster		- 169 790	- 184 089
Resultat efter finansiella poster		- 610 848	170 543
Skatter			
Övriga skatter	9	-	7 074
Årets resultat	15	- 610 848	177 617

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	7 633 692	7 797 739
Summa materiella anläggningstillgångar		7 633 692	7 797 739
Summa anläggningstillgångar		7 633 692	7 797 739
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	11	27 013	29 299
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	41 611	38 811
Summa kortfristiga fordringar		68 624	68 110
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	13	–	500 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	960 825	729 530
Summa kassa och bank		960 825	729 530
Summa omsättningstillgångar		1 029 449	1 297 639
SUMMA TILLGÅNGAR		8 663 141	9 095 378

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		112 063	112 063
Fond för yttre underhåll		1 409 842	1 199 932
Summa bundet eget kapital		<u>1 521 905</u>	<u>1 311 995</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 629 051	- 596 758
Årets resultat		- 610 848	177 617
Summa fritt eget kapital		<u>-1 239 899</u>	<u>- 419 141</u>
Summa eget kapital		<u>282 006</u>	<u>892 854</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	7 834 500	7 909 500
Summa långfristiga skulder		<u>7 834 500</u>	<u>7 909 500</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	17	253 438	49 491
Skatteskulder	18	5 430	25 268
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	287 767	218 266
Summa kortfristiga skulder		<u>546 635</u>	<u>293 025</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>8 663 141</u>	<u>9 095 378</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		12 436 000	12 436 000
Summa ställda säkerheter		<u>12 436 000</u>	<u>12 436 000</u>
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhåll/underhållsfond

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

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	67	2058
Standardförbättringar	Linjär	66	2077
Markanläggningar	Linjär	10	2016

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31 2014-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	1 551 674	1 521 246
Rabatter	- 3 096	- 3 096
	<u>1 548 578</u>	<u>1 518 150</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	704 090	690 285
Övriga intäkter	44	197
Försäkringsersättningar	54 950	–
	<u>759 083</u>	<u>690 483</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	137 621	179 973
Underhåll	829 945	–
Fastighetsavgift och fastighetskatt	305 004	298 704
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2018)	4 628	4 628
Försäkringspremier	27 591	23 048
Kabel- och digital-TV	50 721	50 592
Trädgårdsskötsel	191 019	204 182
Obligatoriska besiktningar	16 645	15 853
Snö- och halkbekämpning	–	2 230
Förbrukningsmateriel	1 500	200
Vatten	96 235	85 067
Uppvärmning	713 539	627 121
Sophantering och återvinning	52 149	51 732
	<u>2 426 597</u>	<u>1 543 330</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	75 743	59 180
Juridiska kostnader	225	450
Möteskostnader	6 889	11 983
Övriga förvaltningskostnader	–	8 640
Representation	243	–
Telefon och porto	274	–
Köpta tjänster och konsultarvoden	31 104	31 081
	<u>114 478</u>	<u>111 334</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	31 291	24 975
Föreningsvald revisor	2 782	2 775
Summa	<u>34 073</u>	<u>27 750</u>
Sociala kostnader	9 524	7 541
	<u>43 597</u>	<u>35 291</u>

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

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

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	460
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	2 130	6 168
Övriga ränteintäkter	169	199
	<u>2 299</u>	<u>6 827</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	172 089	190 916
	<u>172 089</u>	<u>190 916</u>

Not 9 Övriga skatter

Skatt på grund av ändrad taxering	–	- 7 074
	<u>–</u>	<u>- 7 074</u>

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	3 560 745	3 560 745
Standardförbättringar	5 813 706	5 813 706
Markanläggningar	234 300	234 300
	<u>9 608 751</u>	<u>9 608 751</u>
Summa anskaffningsvärden	9 608 751	9 608 751
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 251 318	-1 197 907
Standardförbättringar	- 348 824	- 261 618
Markanläggningar	- 210 870	- 187 440
	<u>-1 811 012</u>	<u>-1 646 965</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>-1 975 059</u>	<u>-1 811 012</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>7 633 692</u>	<u>7 797 739</u>
Varav		
Byggnader	2 256 016	2 309 427
Standardförbättringar	5 377 676	5 464 882
Markanläggningar	–	23 430
Taxeringsvärden		
Byggnad	20 446 000	20 991 000
Mark	40 672 000	41 138 000
Totalt taxeringsvärde	<u>61 118 000</u>	<u>62 129 000</u>

Not 11 Övriga fordringar

Skattekonto	<u>27 013</u>	<u>29 299</u>
	27 013	29 299

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	28 958	24 188
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 653	–
Övriga förutbetalda kostnader	–	1 640
Förutbetald tomträttsavgäld	–	12 983
	<u>41 611</u>	<u>38 811</u>

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	—	500 000
	—	500 000

Not 14 Kassa och bank

Förvaltningskonto i Swedbank	960 825	729 530
	960 825	729 530

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	27 700	84 363	1 199 932	- 596 758	177 617
Disposition enl. årsstämmobeslut				177 617	- 177 617
Reservering underhållsfond			209 910	- 209 910	
Årets resultat					- 610 848
Vid årets slut	27 700	84 363	1 409 842	- 629 051	- 610 848

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	7 834 500	7 909 500
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	7 834 500	7 909 500

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,46%	2018-09-30	2 581 500			2 581 500
STADSHYPOTEK	1,48%	2017-03-30	2 641 500		75 000	2 566 500
STADSHYPOTEK	2,17%	2016-03-30	2 686 500			2 686 500
			7 909 500		75 000	7 834 500

Not 17 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	253 438	49 491
	253 438	49 491

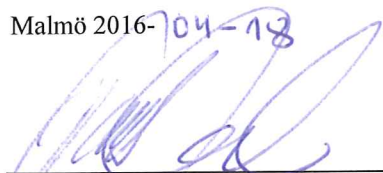
Not 18 Skatteskulder

Skatteskulder	5 430	25 268
	5 430	25 268

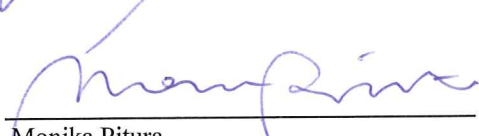
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


Upplupna räntekostnader	20 748	25 713
Upplupna värmekostnader	80 897	91 922
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	186 122	100 631
	<u>287 767</u>	<u>218 266</u>

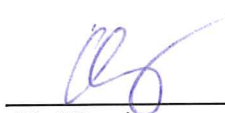
Malmö 2016-10-18


Tomas Carlson

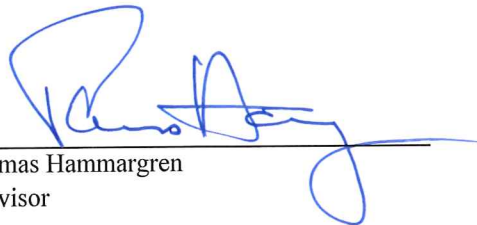

Karin Härenstam


Monika Pitura


Morgan Gustavsson


Olof Hennig

Vår revisionsberättelse har lämnats


Tomas Hammargren
Revisor

Till föreningsstämman i Brf Södra Friluftstaden Nr 2
Rapport från föreningsrevisorn

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2015 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.

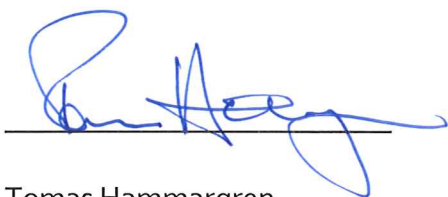
Baserat på min granskning anser jag att:

- 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 26:e april 2016

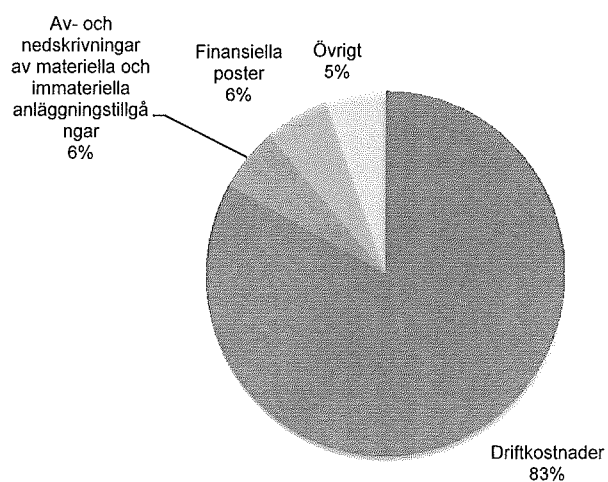


Tomas Hammargren

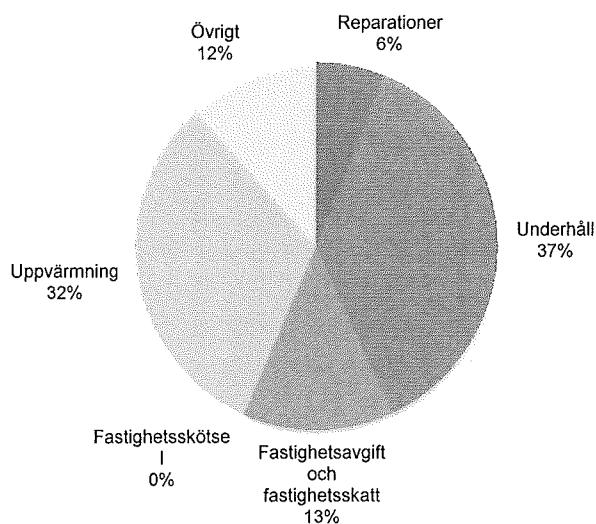
Föreningsrevisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2015	2014
Driftkostnader	2 426 597	1 543 330
Övriga externa kostnader	114 478	111 334
Personalkostnader	43 597	35 291
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	164 047	164 047
Finansiella poster	169 790	184 089
Skatter	0	- 7 074
Summa kostnader	2 918 509	2 031 016



Driftkostnadsfördelning	2015	2014
Reparationer	137 621	179 973
Underhåll	829 945	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	305 004	298 704
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2018)	4 628	4 628
Försäkringspremier	27 591	23 048
Kabel- och digital-TV	50 721	50 592
Trädgårdsskötsel	191 019	204 182
Obligatoriska besiktningar	16 645	15 853
Snö- och halkbekämpning	0	2 230
Förbrukningsmateriel	1 500	200
Vatten	96 235	85 067
Uppvärmning	713 539	627 121
Sophantering och återvinning	52 149	51 732
Summa driftkostnader	2 426 597	1 543 330



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2015 2014

BOA (kvm):

3458 3458

Kr / kvm Kr / kvm

Reparationer	40	52
Underhåll	240	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	88	86
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2018)	1	1
Försäkringspremier	8	7
Kabel- och digital-TV	15	15
Fastighetsskötsel	0	0
Trädgårdsskötsel	55	59
Obligatoriska besiktningar	5	5
Snö- och halkbekämpning	0	1
Förbrukningsmateriel	0	0
Vatten	28	25
Uppvärmning	206	181
Sophantering och återvinning	15	15
Summa driftkostnader	702	446

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2015-12-31	2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-610 848	170 543
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	164 047	164 047
	-446 801	334 590
Årets skatt	0	7 074
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>-446 801</u>	<u>341 664</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-515	-166 851
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	253 611	38 183
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>-193 705</u>	<u>212 996</u>
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	<u>-75 000</u>	<u>-60 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-75 000</u>	<u>-60 000</u>
Årets kassaflöde	-268 705	152 996
Likvida medel vid årets början	<u>1 229 530</u>	<u>1 076 534</u>
Likvida medel vid årets slut	960 825	1 229 530
(se Not 13 och Not 14)		

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 7 och Not 8

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. 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.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

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. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

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

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