
Årsredovisning

**BRF SÖDRA
FRILUFTSTADEN NR2
1/1 2016 - 31/12 2016
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
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Revisionsberättelse	16
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Verksamhetsberättelse 2016

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. Föreningen skall, förutom att säkerställa en god och sund ekonomi, också bidra till en ökad kunskap om Friluftstaden och genom medlemmarna verka för att bevara områdets originalitet.

Under 2016 avslutades installationen av ny varmvattenledning längs Södra Klockspelsvägen, då den gamla efter besiktning bedömts som alltför bristfällig. Vår förenings goda ekonomi möjliggjorde att denna kostnad på drygt 800 tkr kunde tas av föreningens sparade medel.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda styrelsemöten och då behandlat bl.a. 35 individuella medlemsärenden.

Representanter från styrelsen har under året haft en genomgång och uppdatering av föreningens underhållsplan tillsammans med representant från Riksbyggen.

Under året har ett antal möten ägt rum med kommunen, genom intresseföreningens försorg, utan att något konkret framkommit vad gäller tomträttsfrågans höjda tomträttsavgifter respektive eventuella friköpsalternativ. Styrelsen har med anledning av detta beslutat att fr.o.m. 1 april 2017 höja månadsavgifterna till föreningen med 5% 2017 och 2018, samt 2019 med 10%. Detta för att ta höjd för de förväntade effekterna i tomträttsfrågan.

Arbetet med att ta fram nya stadgar för föreningen har påbörjats under året med målsättningen att i samråd med Riksbyggen presentera förslag till nya stadgar vid årsmötet 2017.

En arbetsgrupp har tillsatts under året för att ta fram ett beslutsunderlag för en eventuell installation av fiber, vars resultat kommer att behandlas på årsmötet 2017. Med anledning av detta har avtalet med ComHem sagts upp för omförhandling inför eventuellt byte av leverantörsalternativ. Även avtalet med Anticimex har sagts upp för att ersättas med Rentokil.

Under året har samtliga föreningens gångar kantbeskurits, då detta på många ställen varit eftersatt.

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF SÖDRA
FRILUFTSTADEN NR2 får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

*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 har sitt säte i Malmö kommun.

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	>5 rok
-	-	27	16	-	-

Total tomtarea: 11 587 m²

Total bostadsarea: 3 458 m²

Årets taxeringsvärde 61 118 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 61 118 000 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
SBC Förvaltning i Skåne AB	Fastighetsservice
VASYD AB	Vatten och renhållning
ComHem	Kabel-TV
VVS-Huset	VVS

Efter den senaste stämman 2016-05-12 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	2018
Monika Pitura	Ledamot	Stämman	2018
Morgan Gustavsson	Ledamot	Stämman	2017
Olof Hennig	Ledamot	Stämman	2017
Styrelsesuppleanter			
Marcus Altengård		Stämman	2017

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Tomas Hammargren	Revisor	Stämman	2017
------------------	---------	---------	------

Revisorssuppleanter

Lars-Inge Persson		Stämman	2017
-------------------	--	---------	------

Valberedning

Elisabeth Gustavsson	Valberedning	Stämman	2017
Pernilla Svensson	Valberedning	Stämman	2017

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-04-01 då den höjdes med 1,95 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 5 % från och med 2017-01-01.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 457 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 229 tkr och planerat underhåll för 128 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2016-11-04 och visar på ett underhållsbehov på 873 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 500 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll och tillkommande utgifter (standardförbättringar).	År	Kommentar
Varmvattenledningar	2015	
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
Del av varmvatten kulvert enligt betalplan	97
Markytor	31

Årets resultat är 611 tkr bättre än föregående år. Förändringen beror främst på minskade underhållskostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Föreningens likviditet har under året förändrats från 188% till 222%.

I resultatet ingår avskrivningar med 141 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 141 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 61 personer.

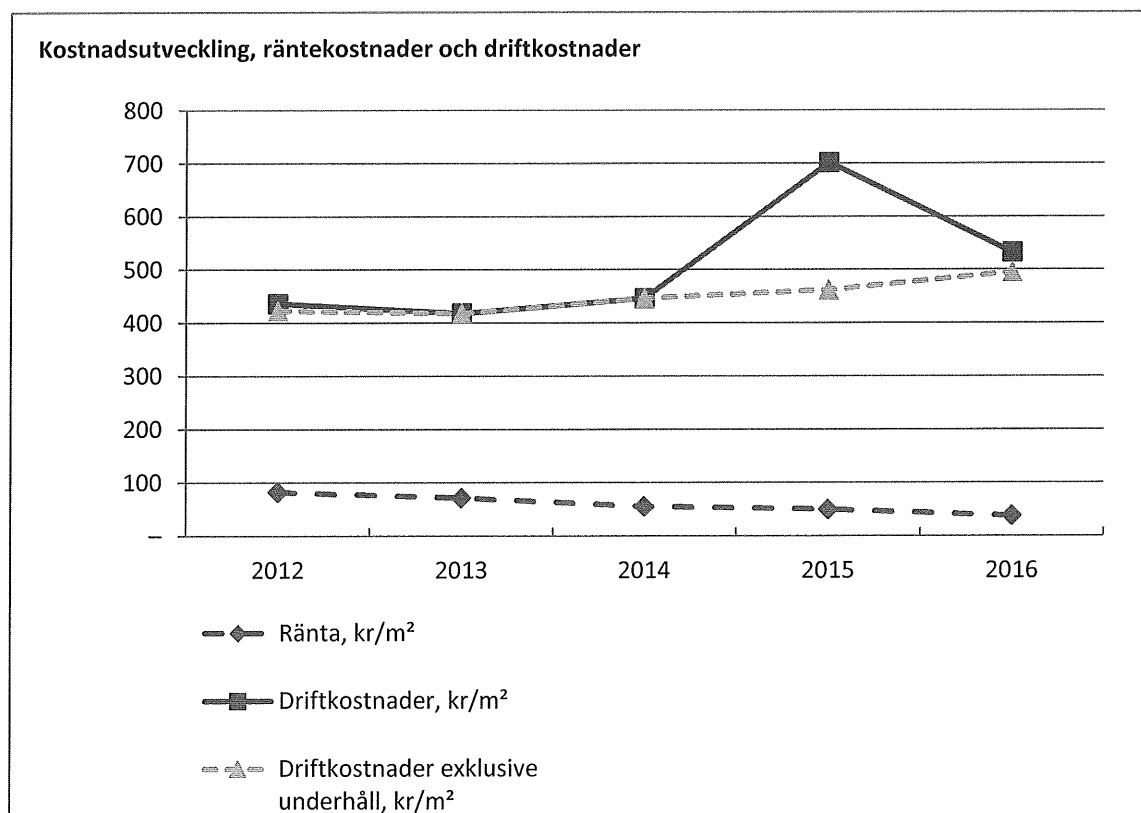
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 62 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett 2016.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	2 283	2 253	2 208	2 166	2 123
Resultat efter finansiella poster	1	- 611	171	207	9
Årets resultat	1	- 611	178	207	9
Resultat exklusive avskrivningar	141	- 447	342	371	173
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	- 358	- 657	132	162	- 36
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	144	61	61	61	61
Balansomslutning	8 410	8 663	9 095	8 940	8 745
Kassaflöde, indirekt metod	-119	- 269	153	427	2 505
Soliditet	3%	3%	10%	8%	6%
Likviditet	222%	188%	-443%	384%	298%
Avgifts- och hyresbortfall	-	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	457	449	440	431	423
Bränsletillägg, kr/m ²	204	204	200	196	191
Driftkostnader, kr/m ²	532	702	446	418	436
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	495	462	446	418	423
Ränta, kr/m ²	38	50	55	71	82
Underhållsfond, kr/m ²	515	408	347	286	226
Lån, kr/m ²	2 248	2 266	2 287	2 305	2 322

*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Uppskrivningsfond	Upplåtelseavgifter	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	–	27 700	84 363	1 409 842	- 629 051	- 610 848
Disposition enl. årsstämmbeslut					- 610 848	610 848
Reservering underhållsfond				499 548	- 499 548	
Ianspråktagande av underhållsfond				- 127 738	127 738	
Årets resultat						642
Vid årets slut	–	27 700	84 363	1 781 652	-1 611 709	642

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 239 899
Årets resultat före fondförändring	642
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-499 548
Årets ianspråktagande av underhållsfond	127 738
Summa underskott	<u>-1 611 067</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	-1 611 067
----------------------------	------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	2 282 925	2 252 667
Övriga rörelseintäkter	3	388	54 994
Summa rörelseintäkter, m.m.		2 283 313	2 307 661
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-1 840 918	-2 426 597
Övriga externa kostnader	5	- 124 569	- 114 478
Personalkostnader	6	- 45 814	- 43 597
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	- 140 617	- 164 047
Summa rörelsekostnader		-2 151 917	-2 748 719
Rörelseresultat		131 395	- 441 058
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	441	2 299
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 131 194	- 172 089
Summa finansiella poster		- 130 753	- 169 790
Resultat efter finansiella poster		642	- 610 848
Årets resultat	10	642	- 610 848

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	7 493 075	7 633 692
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>7 493 075</u>	<u>7 633 692</u>
Summa anläggningstillgångar		7 493 075	7 633 692
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	12	27 259	27 013
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	48 211	41 611
Summa kortfristiga fordringar		<u>75 470</u>	<u>68 624</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	841 908	960 825
Summa kassa och bank		<u>841 908</u>	<u>960 825</u>
Summa omsättningstillgångar		917 378	1 029 449
SUMMA TILLGÅNGAR		8 410 453	8 663 141

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		112 063	112 063
Underhållsfond		1 781 652	1 409 842
Summa bundet eget kapital		1 893 715	1 521 905
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 611 709	- 629 051
Årets resultat		642	- 610 848
Summa fritt eget kapital		-1 611 067	-1 239 899
Summa eget kapital		282 648	282 006
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	7 714 500	7 834 500
Summa långfristiga skulder		7 714 500	7 834 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		60 000	—
Leverantörsskulder		19 012	253 438
Skatteskulder	16	11 730	5 430
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	322 563	287 767
Summa kortfristiga skulder		413 305	546 635
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 410 453	8 663 141

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2016-12-31	2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	642	-610 848
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	140 617	164 047
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>141 259</u>	<u>-446 801</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-6 846	-101 146
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	<u>-193 330</u>	<u>354 242</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>-58 917</u>	<u>-193 705</u>
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	<u>-60 000</u>	<u>-75 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-60 000</u>	<u>-75 000</u>
Årets kassaflöde	<u>-118 917</u>	<u>-268 705</u>
Likvida medel vid årets början	<u>960 825</u>	<u>1 229 530</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>841 908</u>	<u>960 825</u>

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid	Slutår
Byggnader	Linjär	67	2058
Tillkommande utgifter	Linjär	66	2077
Markanläggningar	Linjär	10	Avskrivet

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	1 581 931	1 551 674
Rabatter	- 3 096	- 3 096
Bränsleavgifter, bostäder	704 090	704 090
	<u>2 282 925</u>	<u>2 252 667</u>

I år redovisas bränsleavgifter så att de ingår i nettoomsättningen.

Tidigare har dessa avgifter redovisats som övriga rörelseintäkter.

Även jämförelsetalen har justerats till den nya principen.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Övriga intäkter			388	44
Ledamot	Stämman	2018		
Försäkringsersättningar			–	54 950
			<u>388</u>	<u>54 994</u>

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	229 173	137 621
Underhåll	127 738	829 945
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	311 304	305 004
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2018-12-31)	4 628	4 628
Försäkringspremier	28 958	27 591
Kabel- och digital-TV	50 612	50 721
Fastighetsskötsel	122 488	177 019
Trädgårdsskötsel	150 723	14 000
Städning gemensamma utrymmen	6 857	–
Obligatoriska besiktningar	17 444	16 645
Snö- och halkbekämpning	2 363	–
Förbrukningsmateriel	1 890	1 500
Vatten	93 036	96 235
Uppvärmning	620 224	713 539
Sophantering och återvinning	73 480	52 149
	<u>1 840 918</u>	<u>2 426 597</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	77 372	75 743
Juridiska kostnader	450	225
Möteskostnader	3 102	6 889
Övriga förvaltningskostnader	700	–
Representation	2 249	243
Kontorsmateriel	1 113	–
Telefon och porto	1 102	274
Köpta tjänster	38 481	31 104
	<u>124 569</u>	<u>114 478</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	33 225	31 291
Föreningsvald revisor	3 020	2 782
Summa	<u>36 245</u>	<u>34 073</u>
Sociala kostnader	9 569	9 524
	<u>45 814</u>	<u>43 597</u>

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	53 411	53 411
Markanläggningar	–	23 430
Tillkommande utgifter	87 206	87 206
	<u>140 617</u>	<u>164 047</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	162	2 130
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	33	–
Övriga ränteintäkter	246	169
	<u>441</u>	<u>2 299</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	131 194	172 089
	<u>131 194</u>	<u>172 089</u>

Not 10 Årets resultat

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 642 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till -371 168 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Byggnader	3 560 745	3 560 745
Tillkommande utgifter	5 813 706	5 813 706
Markanläggning	234 300	234 300
Summa anskaffningsvärden	<u>9 608 751</u>	<u>9 608 751</u>

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-1 304 729	-1 251 318
Tillkommande utgifter	- 436 030	- 348 824
Markanläggningar	- 234 300	- 210 870
	<u>-1 975 059</u>	<u>-1 811 012</u>

Årets avskrivning byggnader	- 53 411	- 53 411
Årets avskrivning tillkommande utgifter	- 87 206	- 87 206
Årets avskrivning markanläggningar	–	- 23 430
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-2 115 676</u>	<u>-1 975 059</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	7 493 075	7 633 692
Byggnader	2 202 605	2 256 016
Tillkommande utgifter	5 290 470	5 377 676

Taxeringsvärden

Totalt taxeringsvärde bostad	61 118 000	61 118 000
varav byggnader	20 446 000	20 446 000

2016-12-31 2015-12-31

Not 12 Övriga fordringar

Skattekonto	27 259	27 013
	<u>27 259</u>	<u>27 013</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	32 517	28 958
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 859	12 653
Övriga förutbetalda kostnader	2 835	–
	<u>48 211</u>	<u>41 611</u>

Not 14 Kassa och bank

Förvaltningskonto i Swedbank	841 908	960 825
	<u>841 908</u>	<u>960 825</u>

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	7 774 500	7 834 500
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 60 000	–
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>7 714 500</u>	<u>7 834 500</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,45%	2019-03-30	2 686 500		2 686 500	
STADSHYPOTEK	1,45%	2019-03-30		2 686 500		2 686 500
STADSHYPOTEK	1,46%	2018-09-30		2 686 500	105 000	2 581 500
STADSHYPOTEK	1,46%	2018-09-30	2 581 500		2 581 500	
STADSHYPOTEK	1,48%	2017-03-30		2 521 500	15 000	2 506 500
STADSHYPOTEK	1,48%	2017-03-30	2 566 500		2 566 500	
			7 834 500	7 894 500	7 954 500	7 774 500

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 60 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 240 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 7 474 500 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Skatteskulder

Skatteskulder	11 730	5 430
	<u>11 730</u>	<u>5 430</u>

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	28 530	20 748
Upplupna värmekostnader	88 113	80 897
Upplupna kostnader för renhållning	1 250	–
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 611	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	181 059	186 122
	<u>322 563</u>	<u>287 767</u>

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser*Ställda säkerheter*

Fastighetsinteckning	12 436 000	12 436 000
Summa ställda panter	<u>12 436 000</u>	<u>12 436 000</u>

Malmö 2017-04-12



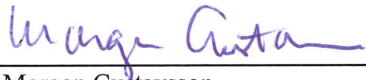
 Tomas Carlson



 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

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2016 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.

Vi 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.

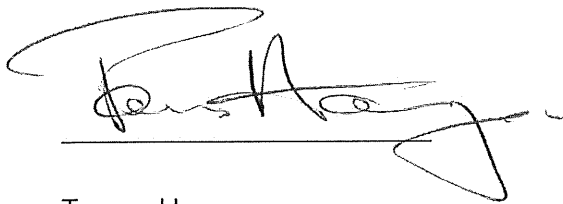
Baserat på min granskning anser jag att:

- 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.

Vi anser således att:

- Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen
- Bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Malmö den 27:e mars 2017

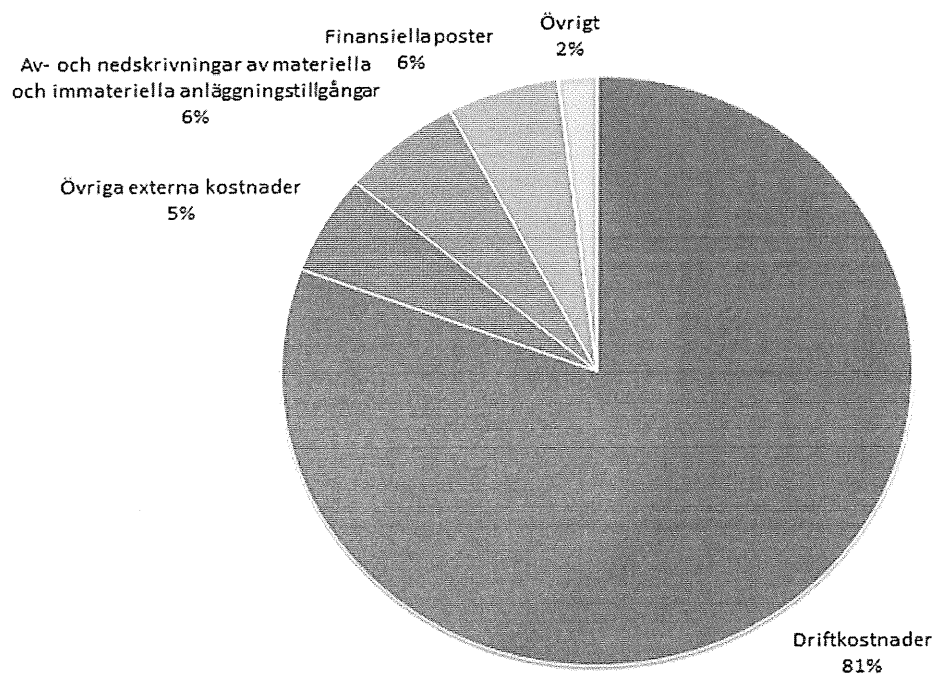


Tomas Hammargren

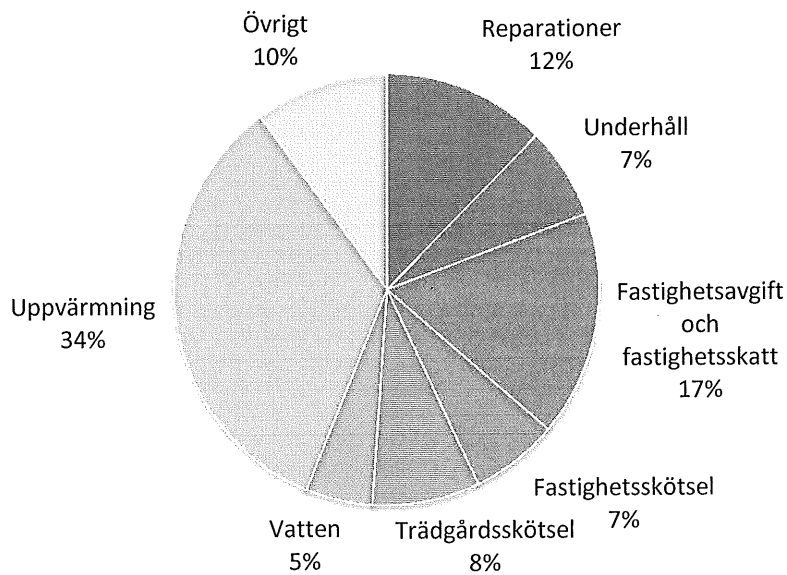
Föreningsrevisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	1 840 918	2 426 597
Övriga externa kostnader	124 569	114 478
Personalkostnader	45 814	43 597
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	140 617	164 047
Finansiella poster	130 753	169 790
Summa kostnader	2 282 670	2 918 509



Driftkostnadsfördelning	2016	2015
Reparationer	229 173	137 621
Underhåll	127 738	829 945
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	311 304	305 004
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2018-12-31)	4 628	4 628
Försäkringspremier	28 958	27 591
Kabel- och digital-TV	50 612	50 721
Fastighetsskötsel	122 488	177 019
Trädgårdsskötsel	150 723	14 000
Städning gemensamma utrymmen	6 857	0
Obligatoriska besiktningar	17 444	16 645
Snö- och halkbekämpning	2 363	0
Förbrukningsmateriel	1 890	1 500
Vatten	93 036	96 235
Uppvärmning	620 224	713 539
Sophantering och återvinning	73 480	52 149
Summa driftkostnader	1 840 918	2 426 597



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2016

2015

BOA (kvm):

1	1
---	---

Kr / kvm

Kr / kvm

Reparationer	229 173	137 621
Underhåll	127 738	829 945
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	311 304	305 004
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2018-12-31)	4 628	4 628
Försäkringspremier	28 958	27 591
Kabel- och digital-TV	50 612	50 721
Fastighetskötsel	122 488	177 019
Trädgårdsskötsel	150 723	14 000
Städning gemensamma utrymmen	6 857	0
Obligatoriska besiktningar	17 444	16 645
Snö- och halkbekämpning	2 363	0
Förbrukningsmateriel	1 890	1 500
Vatten	93 036	96 235
Uppvärmning	620 224	713 539
Sophantering och återvinning	73 480	52 149
Summa driftkostnader	1 840 918	2 426 597

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. Borgens-förbindelse 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, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

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

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