

Årsredovisning

BRF DANNEMORA
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 746000-1683

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



Innehållsförteckning

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

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 äger fastigheten Raden 8 i Malmö Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 62 lägenheter uppförd. Byggnaden är uppförd 1938. Fastighetens adress är Lönngatan 56 i Malmö.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	1,5 rok	2 rok	2,5 rok	3 rok
18	35	3	4	2

Total tomtarea: 3 030 m²

Total bostadsarea: 2 688 m²

Årets taxeringsvärde 19 400 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 19 400 000 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 följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsutveckling - Underhållsplanering
Ultra Clean Malmö AB	Städning
Com Hem	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2015-04-28 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Thomas Likar	Ordförande	Stämman	2017
Eva Björkman	Vice ordförande	Stämman	2017
Maria Flink	Ledamot	Stämman	2016
Charlotte Edvardsson	Ledamot	Stämman	2016
Styrelsesuppleanter			
Amanda Elofsson		Stämman	2016
Klemend Doko		Stämman	2016

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Lars Strandberg	Revisor	Stämman
Olof von Reis	Revisor	Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-01-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 3 % från och med 2016-01-01.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 395 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 117 tkr och planerat underhåll för 198 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i januari 2016 och visar på ett underhållsbehov på 662 tkr per år för de närmaste 8 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år över tid ligger på 476 tkr (177 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 177 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Fönsterbyte	2003	Fönsterbåge + isolerruta
Takreovering	2009	
Nya säkerhetsdörrar	2011	
Relining av avloppsstammar	2012	
Husgrund och källarfönster	2014	
Markytor	2014	Stuprör, marksilar

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Målning källare	108
Målning av gårdshus och källarfönster	90

Planerat underhåll	År
Tvättmaskiner och torkrumsutrustning	2016

Årets resultat är bättre än föregående år tack vare något ökade intäkter samt lägre kostnader enl. nedan. Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre kostnader för reparationer och underhåll, Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån till lägre ränta.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 80% till 163%.

I resultatet ingår avskrivningar med 198 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 282 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.

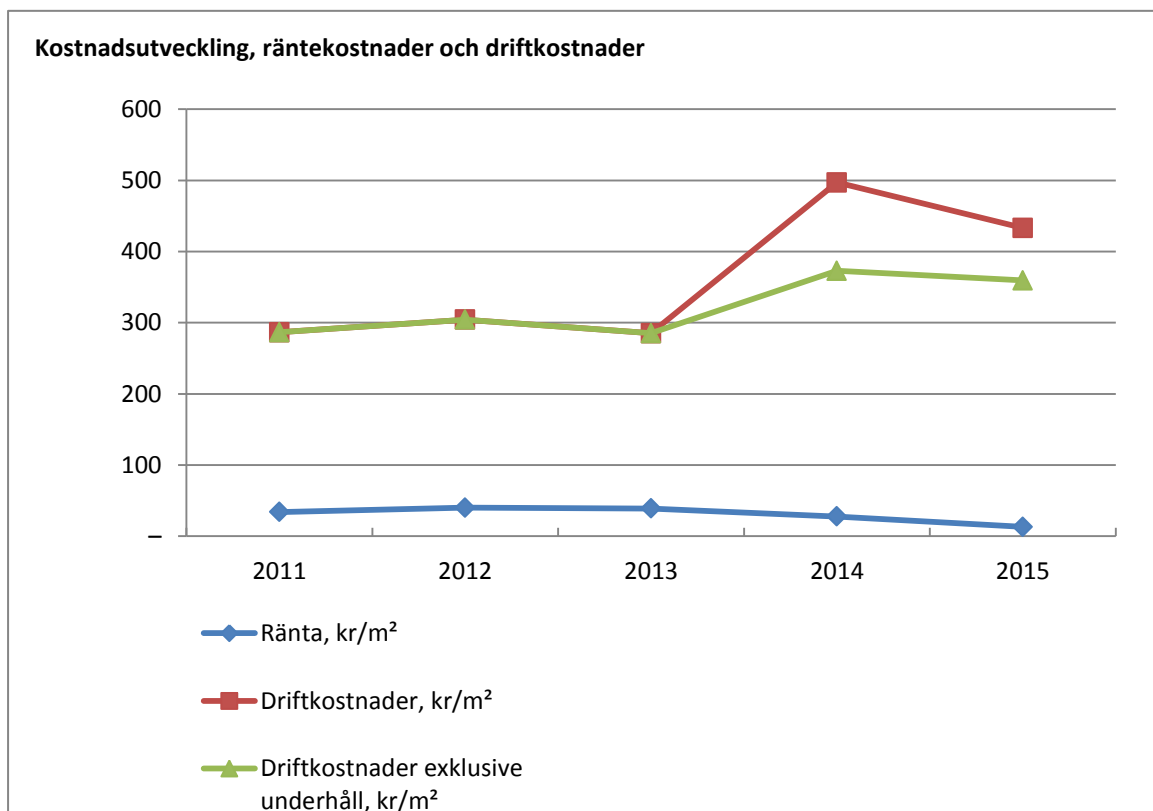
Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra ett resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 71 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 74 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 10). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 056	1 044	1 028	980	955
Årets resultat	84	- 320	216	137	168
Resultat före avskrivningar	282	- 109	392	301	306
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	- 193	- 480	199	167	152
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	177	138	72	50	57
Balansomslutning	4 047	3 769	4 195	4 151	3 413
Kassaflöde, indirekt metod	498	- 476	- 25	-	1
Soliditet	12%	11%	17%	12%	11%
Likviditet	163%	80%	205%	156%	209%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	394	389	383	366	356
Bränsletillägg, kr/m ²	138	138	138	138	138
Driftkostnader, kr/m ²	433	497	285	304	286
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	359	373	285	304	286
Ränta, kr/m ²	13	28	39	40	34
Underhållsfond, kr/m ²	296	193	179	108	57
Lån, kr/m ²	1 172	1 086	1 129	1 171	991

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 behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-167 798
Årets resultat före fondförändring	84 042
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-475 582
Årets ianspråktagande av underhållsfond	198 440
Summa underskott	<u>-360 898</u>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-360 898
----------------------------	----------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 056 403	1 043 756
Övriga rörelseintäkter	2	749 350	544 209
Summa rörelseintäkter, m.m.		1 805 754	1 587 964
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 164 211	-1 335 907
Övriga externa kostnader	4	- 120 292	- 106 056
Personalkostnader	5	- 205 836	- 186 634
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 198 378	- 211 378
Summa rörelsekostnader		-1 688 718	-1 839 974
Rörelseresultat		117 036	- 252 010
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 641	5 905
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 34 635	- 74 301
Summa finansiella poster		- 32 994	- 68 396
Resultat efter finansiella poster		84 042	- 320 406
Årets resultat	16	84 042	- 320 406

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	2 941 983	3 097 741
Inventarier, verktyg och installationer	10	117 948	160 568
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		–	61 440
Summa materiella anläggningstillgångar		3 059 931	3 319 749
Summa anläggningstillgångar		3 059 931	3 319 749
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	11	72	7 044
Övriga fordringar	12	72 955	26 157
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	51 569	51 433
Summa kortfristiga fordringar		124 596	84 634
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	14	450 000	–
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	412 296	364 437
Summa kassa och bank		412 296	364 437
Summa omsättningstillgångar		986 892	449 071
SUMMA TILLGÅNGAR		4 046 823	3 768 820

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		49 800	49 800
Fond för yttre underhåll		796 863	519 721
Summa bundet eget kapital		<u>846 663</u>	<u>569 521</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 444 940	152 608
Årets resultat		84 042	- 320 406
Summa fritt eget kapital		<u>- 360 898</u>	<u>- 167 798</u>
Summa eget kapital		<u>485 765</u>	<u>401 723</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	<u>2 957 250</u>	<u>2 803 750</u>
Summa långfristiga skulder		<u>2 957 250</u>	<u>2 803 750</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	192 000	115 000
Leverantörsskulder	18	60 477	34 443
Övriga skulder	19	52 409	50 086
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	298 923	363 818
Summa kortfristiga skulder		<u>603 808</u>	<u>563 347</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>4 046 823</u>	<u>3 768 820</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		<u>3 230 000</u>	<u>3 230 000</u>
Summa ställda säkerheter		<u>3 230 000</u>	<u>3 230 000</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

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 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
Elledningsbyte	Linjär	20	2017
Byte av entrépartier	Linjär	20	2018
Fönsterrenovering	Linjär	20	2022
Säkerhetsdörrar	Linjär	40	2050
Relining avloppsstammar	Linjär	20	2031
Inventarier	Linjär	5	

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	1 056 453	1 045 995
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	- 2 480	- 2 480
Hyror, övriga	2 430	240
	<u>1 056 403</u>	<u>1 043 756</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	370 501	370 501
Vattenavgifter	94 310	82 584
Kabel-tv-avgifter	36 828	66 960
IT-avgifter	92 070	-
Övriga lokalintäkter	41 292	22 320
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 64	- 16
Inkassointäkter	8 634	1 860
Övriga rörelseintäkter	105 779	-
	<u>749 350</u>	<u>544 209</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	117 234	334 566
Underhåll	198 440	333 663
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	58 200	58 200
Försäkringspremier	21 448	17 918
Kabel- och digital-TV	128 131	34 380
Städning gemensamma utrymmen	45 749	-
Obligatoriska besiktningar	-	13 125
Förbrukningsmateriel	16 193	6 590
Vatten	114 029	93 539
El	41 222	41 092
Uppvärmning	368 946	343 772
Sopphantering och återvinning	54 619	59 062
	<u>1 164 211</u>	<u>1 335 907</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	94 394	90 760
Resekostnader	118	–
IT-kostnader	–	861
Juridiska kostnader	5 565	4 788
Möteskostnader	125	–
Övriga förvaltningskostnader	902	1 075
Representation	2 735	2 212
Kontorsmateriel	2 316	1 626
Medlems- och föreningsavgifter	–	4 354
Köpta tjänster	8 942	–
Konsultarvoden	4 600	–
Bankkostnader	595	380
	<u>120 292</u>	<u>106 056</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	70 661	69 459
Övriga kostnader lön städpersonal	23 152	34 847
Löneskatt på pensionskostnader	865	334
Fast styrelsearvode	66 750	44 400
Sammanträdesarvoden	1 500	–
Övriga ersättningar	252	202
Övriga ersättningar till förtroendevalda	25	132
Övriga kostnadsersättningar	6 811	3 886
Föreningsvald revisor	–	800
Summa	<u>170 016</u>	<u>154 061</u>
Sociala kostnader	<u>35 820</u>	<u>32 573</u>
	<u>205 836</u>	<u>186 634</u>

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Standardförbättringar	155 758	155 758
Maskiner och inventarier	42 620	55 620
	<u>198 378</u>	<u>211 378</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	363
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	1 045	5 006
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	284	358
Övriga ränteintäkter	312	178
	<u>1 641</u>	<u>5 905</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	<u>34 635</u>	<u>74 301</u>
	34 635	74 301

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	449 300	449 300
Mark	102 700	102 700
Standardförbättringar	5 175 496	5 175 496
	<u>5 727 496</u>	<u>5 727 496</u>

Årets anskaffningar

- -

Summa anskaffningsvärden

5 727 496 5 727 496

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	- 449 300	- 449 300
Standardförbättringar	-2 180 455	-2 024 697
	<u>-2 629 755</u>	<u>-2 473 997</u>

Årets avskrivning standardförbättringar

- 155 758 - 155 758

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-2 785 513 -2 629 755

Restvärde enligt plan vid årets slut

2 941 983 3 097 741

Varav

Mark	102 700	102 700
Standardförbättringar	2 839 283	2 995 041

Taxeringsvärden

bostäder

19 400 000 19 400 000

Totalt taxeringsvärde

19 400 000 19 400 000*varav byggnader*13 400 000 13 400 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	321 724	145 974
	<u>321 724</u>	<u>145 974</u>
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	–	175 750
	<u>–</u>	<u>175 750</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>321 724</u>	<u>321 724</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	- 161 156	- 105 536
	<u>- 161 156</u>	<u>- 105 536</u>
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	- 42 620	- 55 620
	<u>- 42 620</u>	<u>- 55 620</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 203 776</u>	<u>- 161 156</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>117 948</u>	<u>160 568</u>
Varav		
Maskiner och inventarier	117 948	160 568

Not 11 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	72	7 044
	<u>72</u>	<u>7 044</u>

Not 12 Övriga fordringar

Skattefordringar	17 073	17 073
Skattekonto	55 882	9 084
	<u>72 955</u>	<u>26 157</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	22 510	18 801
Förutbetald kabel-tv-avgift	29 059	8 595
Övriga förutbetalda kostnader	–	24 037
	<u>51 569</u>	<u>51 433</u>

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen					450 000	–
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
	30 dagar	200 000	0,20	2016-01-04		
	30 dagar	250 000	0,20	2016-04-14		
					450 000	–

Not 15 Kassa och bank

Handkassa	3 866	7 899
Bankmedel	70 348	44 336
Förvaltningskonto i Swedbank	338 082	312 202
	412 296	364 437

Not 16 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	49 800	519 721	152 608	- 320 406
Disposition enl. årsstämmobeslut			- 320 406	320 406
Reservering underhållsfond		475 582	- 475 582	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 198 440	198 440	
Årets resultat				84 042
Vid årets slut	49 800	796 863	- 444 940	84 042

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 84 041 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 -193 101 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 17 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	3 149 250	2 918 750
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 192 000	- 115 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	2 957 250	2 803 750

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB BOLÅN AB	0,77%	2015-12-16		1 456 250	67 500	1 388 750
SEB BOLÅN AB	0,78%	2016-09-28	1 462 500		90 000	1 372 500
SEB BOLÅN AB	1,21%	2016-01-28		400 000	12 000	388 000
SWEDBANK HYPOTEK	1,76%	2015-03-28	1 456 250		1 456 250	
			2 918 750	1 856 250	1 625 750	3 149 250

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 192 000 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 192 000 kr årligen.

Not 18 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	64 026	34 443
Ej reskontraförda leverantörsskulder	- 3 549	-
	60 477	34 443

Not 19 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	46 761	46 104
Skuld sociala avgifter och skatter	2 972	3 982
Clearing	2 676	-
	52 409	50 086

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner	13 091	10 716
Upplupna sociala avgifter	24 340	42 820
Upplupna räntekostnader	862	802
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	-	12 375
Upplupna elkostnader	4 986	3 333
Upplupna vattenavgifter	-	11 141
Upplupna värmekostnader	53 480	58 091
Upplupna kostnader för renhållning	-	3 345
Upplupna revisionsarvoden	-	1 600
Upplupna styrelsearvoden	66 750	125 568
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	7 250	-
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	128 164	94 027
	298 923	363 818

Malmö 2016-

Thomas Likar

Eva Björkman

Maria Flink

Charlotte Edvardsson

Vår revisionsberättelse har lämnats
Malmö 2016-

Lars Strandberg
Revisor

Olof von Reis
Revisor

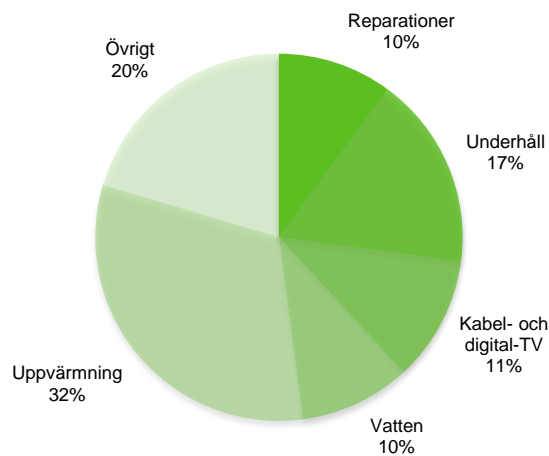
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2015	2014
Driftkostnader	1 164 211	1 335 907
Övriga externa kostnader	120 292	106 056
Personalkostnader	205 836	186 634
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	198 378	211 378
Finansiella poster	32 994	68 396
Summa kostnader	1 721 712	1 908 371



driftkostnadsfördelning

	2015	2014
Reparationer	117 234	334 566
Underhåll	198 440	333 663
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	58 200	58 200
Försäkringspremier	21 448	17 918
Kabel- och digital-TV	128 131	34 380
Städning gemensamma utrymmen	45 749	0
Obligatoriska besiktningar	0	13 125
Förbrukningsmateriel	16 193	6 590
Vatten	114 029	93 539
El	41 222	41 092
Uppvärmning	368 946	343 772
Sophantering och återvinning	54 619	59 062
Summa driftkostnader	1 164 211	1 335 907



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2015	2014
BOA (kvm):	2688	2688
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	44	124
Underhåll	74	124
Fastighetsavgift och fastighetskatt	22	22
Försäkringspremier	8	7
Kabel- och digital-TV	48	13
Städning gemensamma utrymmen	17	0
Obligatoriska besiktningar	0	5
Förbrukningsmateriel	6	2
Vatten	42	35
El	15	15
Uppvärmning	137	128
Sophantering och återvinning	20	22
Summa driftkostnader	433	497

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2015-12-31	2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	84 042	-320 406
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	198 378	211 378
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	282 420	-109 028
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-39 962	-24 189
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-36 538	9 718
Kassaflöde från den löpande verksamheten	205 919	-123 500
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	61 440	0
Investeringar i inventarier	0	-175 750
Investeringar i pågående byggnation	0	-61 440
Kassaflöde från investeringsverksamheten	61 440	-237 190
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	230 500	-115 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	230 500	-115 000
Årets kassaflöde		
Likvida medel vid årets början	364 437	840 126
Likvida medel vid årets slut	862 296	364 437
(se Not 14 och Not 15)		
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se Not 7 och Not 8		
Differens mot kassa och bank i BR:	0	0

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är 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.

värdepminskning 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.

Värdepminskning 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 DANNEMORA

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF DANNEMORA 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