

# Årsredovisning

2015-01-01 - 2015-12-31

Brf Utö 3

Org.nr 769625-3389





## Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Tilläggsupplysningar	9
Underskrifter	12

### Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309  
08- 522 18 242 (kundtjänst)  
[backoffice.deloitte@h1.se](mailto:backoffice.deloitte@h1.se)  
[www.deloitte.se/fastighetsekonomi](http://www.deloitte.se/fastighetsekonomi)

M

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

**Föreningens fastighet**, Utö 3 i Stockholms kommun förvärvades 2014-05-15.

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus på adresserna Grumsgatan 1 - 4. Fastigheten byggdes 1958 och har värdeår 1958.

**Tomträttsavtal** finns till fastigheten Utö 3 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 2015-12-31 547 073 kr/år. Avtalet gäller till och med 2018-03-30.

**Lägenheter och lokalers yta.** Den totala byggnadsytan uppgår till 12 248 kvm, varav 12 015 kvm utgör lägenhetsyta och 233 kvm lokalyta.

I föreningen finns 35 parkeringsplatser och 16 garage. I dagsläget är det kö till både garage och parkeringsplatser.

### Lägenhetsfördelning

2 st 1 rum och kokvrå  
1 st 1 rum och kök  
126 st 3 rum och kök  
16 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 100 upplåtna med bostadsrätt och 45 med hyresrätt.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Dina Försäkringar Mälardalen. I avtalet ingår styrelseförsäkring och gemensamt bostadsrättstillägg.

*M*

**Två tekniska besiktningar** gjordes av fastigheten i samband med köpet. Där redogjordes för de brister som noterades i föreningens 4 hus samt förslag på hur dessa brister kan åtgärdas.

**Förvaltningsavtal** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Driftia Förvaltning AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Deloitte AB.

**Utemiljön** sköts av Växthuset Utveckling AB.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2012-10-16 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2014-03-03. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2015-09-30.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna och Fastighetsägarna.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	150
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	32
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	27
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	155

Under året har 16 överlåtelser skett och 6 upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt. Föreningen har vid årets slut 45 bostads-hyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 108 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 443 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2015-06-17 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Berit Eklund	ledamot/Ordf
Susanne Perlman	ledamot/Vice ordf
Selima Vrana	ledamot/Kassör
Eva Bommelin	ledamot/Sekr
Per-Göran Backlund	ledamot
Adam Barcerzak	ledamot
Miran Kolar	ledamot

Till **revisor** har Mats Lehtipalo, Adeco Revisorer KB valts.

**Valberedningen** består av AnnaKaisa Danielsson, Anna Lindqvist och Solveig Isaksson, varav den förstnämnde är sammankallande.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda möten samt ett antal sammankomster där snabba ställningstaganden har krävts. Dessa ingår i det arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i föreningen.

#### Händelser under räkenskapsåret

Åtgärdsplan har upprättats under 2015 för att åtgärda de anmärkningar som beskrivits i de två besiktningar som gjordes inför köpet. Styrelsen har också under hösten genomfört en fastighetsinventering, brandsyn och städat ur källarutrymmen från skräp och cyklar utan ägare.

Under året har bredbandsnätet färdigställt och alla lägenheter har bredbandsanslutning med gruppavtal enligt tidigare stämmobeslut.

Då föreningens stadgar enligt stämmobeslut uppdaterades under året, gjordes ett utskick till medlemmarna med nya stadgar och en skrift om att bo i bostadsrätt, och i december hölls ett medlemsmöte på ämnet med föreläsare inbjuden från Bostadsrätterna. För att utveckla kommunikationen med boende har styrelsen introducerat ett Kvartalsbrev som skickas ut till alla boende med början i september 2015.

I enlighet med tidigare styrelsebeslut höjdes årsavgifterna med 2,0 % fr.o.m. 1 juli 2015.

**Föreningens resultat** för år 2015 är -333 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2014 på -123 Kkr.

*M*

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden.

I resultatet för år 2015 ingår avskrivningar med 1 054 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 721 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 721 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser gör föreningen ett positivt kassaflöde med 10 118 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen under året har upplåtit sex lägenheter som har inbringat 10 352 Kkr. Totalt har föreningen amorterat 984 Kkr och lagt ner 432 Kkr i investeringar. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Arets investeringar	Kkr
Bredbandsinstallation	413
Elcentral i hus 1	19

**Underhåll** som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet.

Genomförd åtgärd	Kkr
Målning källarutrymmen	290
Byte/underhåll av armaturer i källare och på fasader	201

#### Händelser efter räkenskapsåret

**Till det planerade underhållet** samlas medel i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År
Toalett/dusch för evakuering	2016
Ny tvättstuga	2016

Fönsterbyte	2016-17
Dränering runt husen	2016-17
Översyn av värmesystem	2016-17

## Flerårsöversikt

	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	9 332	5 927
Resultat efter finansiella poster, tkr	-334	-123
Resultat exklusive avskrivningar, tkr	721	544
Soliditet, kr	58,0	55,9
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	601	591
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	11 315	12 165
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	15 305	15 380
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,73	2,99
Fastighetens belåningsgrad, % *	46,8	47,2

\*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-123 279
Årets resultat	-333 526
	<hr/>
	-456 805
Styrelsen föreslår att I ny räkning överföres	
	<hr/>
	-456 805
	<hr/>
	-456 805

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

*M*

## RESULTATRÄKNING

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	9 332 208	5 927 265
		<u>9 332 208</u>	<u>5 927 265</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	2	-5 147 605	-3 083 806
Övriga externa kostnader	3	-639 450	-312 228
Personalkostnader	4	-194 159	-193 187
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 054 523	-667 653
		<u>-7 035 737</u>	<u>-4 256 874</u>
<b>Rörelseresultat</b>		2 296 471	1 670 391
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		24 894	38 450
Räntekostnader		-2 654 891	-1 832 120
		<u>-2 629 997</u>	<u>-1 793 670</u>
<b>Årets resultat</b>		-333 526	-123 279

Resultaträkningen för 2014 avser perioden 15 maj - 31 december.

*M*

## BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och tomträtt	5	206 443 921	207 484 637
Installationer	6	<u>679 376</u>	<u>261 509</u>
		207 123 297	207 746 146
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		207 123 297	207 746 146
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		17 357	4 808
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>267 077</u>	<u>224 407</u>
		284 434	229 215
<b>Kassa och bank</b>		26 705 499	16 586 773
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		26 989 933	16 815 988
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>234 113 230</b>	<b>224 562 134</b>

U



## BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>		
<b>Eget kapital</b>	<b>8</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		136 340 409	125 988 579
		<u>136 340 409</u>	<u>125 988 579</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		-123 279	0
Årets resultat		-333 526	-123 279
		<u>-456 805</u>	<u>-123 279</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>135 883 604</u>	<u>125 865 300</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	95 694 000	96 678 000
Övriga skulder		20 968	20 968
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>95 714 968</u>	<u>96 698 968</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	984 000	984 000
Leverantörsskulder		299 987	40 933
Aktuell skatteskuld		190 355	0
Övriga skulder		2 319	226 315
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 037 997	746 618
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>2 514 658</u>	<u>1 997 866</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>234 113 230</b>	<b>224 562 134</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar</b>			
Fastighetsinteckningar		98 400 000	98 400 000
<i>M</i>		<u>98 400 000</u>	<u>98 400 000</u>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### *Redovisningsprinciper*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Värderingsprinciper m.m.*

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

#### *Materiella anläggningstillgångar*

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

Byggnader	200 år
Installationer	30 år

#### *Intäktsredovisning*

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

#### *Fastighetsavgift/Fastighetsskatt*

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2013 och dessa kommer att gälla fram till år 2016.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Årsavgifter	5 177 633	2 963 954
	Hysesintäkter, bostäder	3 820 997	2 755 773
	Hysesintäkter, lokaler	94 588	60 308
	Övriga hyresintäkter	185 872	128 824
	Övriga intäkter	53 118	18 406
	<i>M</i>	<u>9 332 208</u>	<u>5 927 265</u>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Fastighetsskötsel	480 165	331 091
	Snöröjning/sandning	87 856	23 749
	Reparationer/underhåll	554 699	358 156
	Underhåll, upplåtna lägenheter	204 575	576 924
	Planerat underhåll	490 456	0
	Fastighetsel	108 909	75 811
	Uppvärmning	1 671 928	755 447
	Vatten/avlopp	354 856	223 881
	Sophantering	222 379	118 253
	Tomträttsavgäld	547 072	343 440
	Försäkringspremier	97 729	61 727
	Bredband/Kabel-TV	97 250	61 250
	Fastighetsavgift/-skatt	190 355	117 134
	Övriga driftskostnader	39 376	36 943
		<u>5 147 605</u>	<u>3 083 806</u>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Försäljningskostnader	115 599	145 504
	Ekonomisk förvaltning	161 468	106 004
	Konsultarvoden	145 034	27 235
	Revisionskostnader	70 762	0
	Övriga externa kostnader	146 587	33 485
		<u>639 450</u>	<u>312 228</u>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Styrelsearvoden	147 739	147 000
	Sociala avgifter	46 420	46 187
		<u>194 159</u>	<u>193 187</u>
<b>Not 5</b>	<b>Byggnader och tomträtt</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	208 143 282	0
	Inköp	0	208 143 282
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	208 143 282	208 143 282
	Ingående avskrivningar	-658 645	0
	Årets avskrivningar	-1 040 716	-658 645
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 699 361	-658 645
	Utgående redovisat värde	206 443 921	207 484 637
	Redovisat värde byggnader och tomträtt	206 443 921	207 484 637
		<u>206 443 921</u>	<u>207 484 637</u>
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	128 012 000	128 012 000
	varav byggnader:	79 867 000	79 867 000

M

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 6</b>	<b>Installationer</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	270 517	0
	Inköp	431 674	270 517
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	702 191	270 517
	Ingående avskrivningar	-9 008	0
	Årets avskrivningar	-13 807	-9 008
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 815	-9 008
	Utgående redovisat värde	679 376	261 509

<b>Not 7</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Försäkringspremier	40 755	40 350
	Tomträttsavgäld	136 768	136 768
	Övriga förutbetalda kostnader	89 554	47 289
		267 077	224 407

<b>Not 8</b>	<b>Eget kapital</b>			
		<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Balanserat resultat</b>
	Belopp vid årets ingång	123 470 000	2 518 579	0
	Ökning av medlemsinsatser	7 298 000	3 053 830	
	Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:			-123 279
	Avsättn. till yttre fond			
	Årets förlust			-333 526
	Belopp vid årets utgång	130 768 000	5 572 409	-123 279
				-333 526

<b>Not 9</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Amortering inom 1 år	984 000	984 000
	Amortering inom 2 till 5 år	3 936 000	3 936 000
	Amortering efter 5 år	91 758 000	92 742 000
		96 678 000	97 662 000

<b>Kreditgivare</b>	<b>Villkors- ändring</b>	<b>Ränta</b>	<b>Amortering 2016</b>	<b>Skuld per 2015-12-31</b>
SBAB	2024-04-19	3,650%	492 000	23 739 000
SBAB	2021-04-19	3,270%	492 000	23 739 000
SBAB	2019-04-18	2,910%		24 600 000
SBAB	2016-05-19	0,920%		24 600 000
			984 000	96 678 000

M

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	749 079	409 858
Uppvärmning	237 763	272 225
Fastighetsel	9 827	22 608
Övriga upplupna kostnader	41 328	41 927
	<u>1 037 997</u>	<u>746 618</u>

Farsta 2016-05-27

Berit Eklund



Susanne Perlman



Selima Vrana



Per-Göran Backlund



Eva Bommelin



Adam Barcoerzak



Miran Kolar



Vår revisionsberättelse har lämnats den 3/5 2016.

Adeco



Mats Lentipalo

Godkänd revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Utö 3  
Org.nr. 769625-3389

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Utö 3 för år 2015.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

M

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Utö 3 för år 2015.

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### ***Revisorns ansvar***

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### ***Uttalanden***

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den

31/5 2016.

  
Mats Lehtipalo

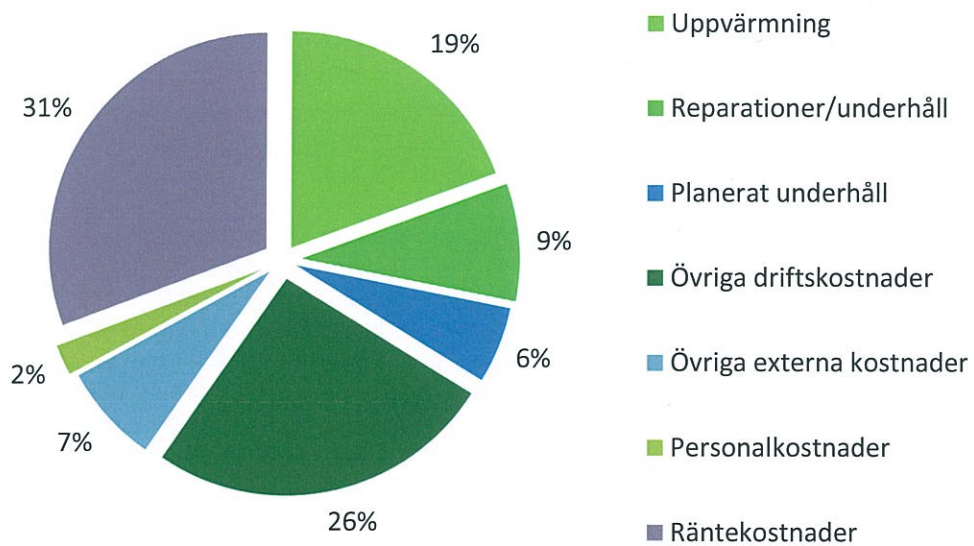
Godkänd revisor / Medlem i Far

**KASSAFLÖDESANALYS**

	<b>2015-01-01</b> <b>2015-12-31</b>	<b>2014-01-01</b> <b>2014-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	2 296 471	1 670 391
Avskrivningar	1 054 523	667 653
Erhållen ränta mm	24 894	38 450
Erlagd ränta	-2 654 891	-1 832 120
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>720 997</b>	<b>544 374</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-12 549	-4 808
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-42 670	-224 407
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	259 054	40 933
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	257 738	972 933
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 182 570</b>	<b>1 329 025</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av byggnader och tomträtt	0	-208 143 282
Förvärv av installationer	-431 674	-270 517
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-431 674</b>	<b>-208 413 799</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Medlemsinsatser	10 351 830	125 988 579
Upptagna långfristiga lån	0	97 682 968
Amortering långfristiga lån	-984 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>9 367 830</b>	<b>223 671 547</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>10 118 726</b>	<b>16 586 773</b>
Likvida medel vid årets början	16 586 773	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>26 705 499</b>	<b>16 586 773</b>



## Kostnadsfördelning 2015 - Brf Utö 3



# Så här tolkar du Årsredovisningen

## Förvaltningsberättelsen

Avsnittet ger en förklaring till verksamheten. T.ex. en beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen. I förvaltningsberättelsen upplyser föreningen om sådant som inte finns med i balans- och resultaträkningen men som ändå är viktiga för att kunna bedöma föreningens ekonomi. Här redovisar även styrelsen sitt förslag på hur föreningens resultat för året ska disponeras.

## Resultaträkningen

Här redovisas föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan att långsiktigt anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Därför kan resultatet variera från år till år, t.ex. om föreningen ett visst år tagit stora akuta underhållskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker rörelsens utgifter samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fond).

### Intäkter

De viktigaste intäkterna i en bostadsrättsförening är medlemmarnas årsavgifter och hyresgästernas hyror. Hyror kan komma från t.ex. boende, garageplatser eller lokaler. En förening med många lokalhyresgäster kan oftast hålla en relativt låg avgiftsnivå – men kan samtidigt vara känslig mot hyresbortfall.

### Kostnader inklusive avskrivningar

Föreningens kostnader utgörs till största delen av driftkostnader såsom el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driften räknas även underhåll och reparationer.

Kostnaden för större underhåll där föreningen förbättrar och förnyar en installation i fastigheten som t.ex. vid ett stambyte, blir enligt de nya redovisningsreglerna en kostnad det år det utförs.

Under föreningens rörelsekostnader i resultaträkningen finns en post som kallas avskrivningar. Där redovisas en

bokföringsmässig kostnad, som ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier.

### Finansiella intäkter och kostnader

Här redovisas vad föreningen har för räntekostnader på sina lån. Räntekostnaderna är oftast en stor post för föreningarna och här kan det vara av vikt att se över tilläggsupplysningarna kring långfristiga skulder i balansräkningen. Vilka bindningstider ligger och till vilken räntesats?

För att få reda på en viss lägenhets "räntekostnad" – kan man multiplicera lägenhetens andelstal med räntekostnaden.

## Balansräkningen

I detta avsnitt redovisas en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

### Tillgångar

I en förening finns främst två olika slags tillgångar. Anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

*Anläggningstillgångar* – där tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är självklart föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, baseras på anskaffningsutgiften för fastigheten med avdrag för ackumulerade avskrivningar och ska inte förväxlas med marknadsvärdet, som kan vara både lägre och högre.

*Omsättningstillgångar* – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omsättas ganska enkelt.

En mått för att se hur föreningen mår likviditetsmässigt, är att se om de kortfristiga fordringarna täcker föreningens kortfristiga skulder.

### **Eget Kapital**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och alla medlemmar i en sådan förening ska betala in en insats. Föreningens egna kapital består därför främst av vid bildandet inbetalda insatser och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

*Bundet eget kapital* - är t.ex. insatser. Det kallas bundet då det såsom anläggningstillgångar är svårt att realisera. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond. (Ibland även den inre fonden).

Den yttre fonden består av avsättningar som gjorts tidigare år enligt föreningens stadgar. I praktiken är detta endast avsättningar som görs i bokföringen, och finns således inte på ett särskilt konto. Det är därför viktigt att dessa pengar finns tillgängliga när fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer medel även finnas för det planerade underhållet i form av likvida medel eller låneutrymme efter amortering av lån.

*Fritt eget kapital* - utgörs av tidigare års resultatmässiga under- och överskott.

### **Skulder**

Föreningens skulder delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

*Långfristiga skulder* - ska betalas först efter flera år. Då oftast mot en särskild amorteringsplan såsom t.ex. föreningens fastighetslån.

*Kortfristiga skulder* - kan vara inbetalda hyror och avgifter från medlemmar och hyresgäster som ännu inte förfallit för betalning (förskottsbetalningar) samt obetalda fakturor som benämns som upplupna kostnader i balansräkningen. Dessa ska betalas inom ett år.

### **Ställda säkerheter**

Avser pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån.

### **Kassaflödesanalys (bilaga)**

Kassaflödet är föreningens inbetalningar och utbetalningar under en period. I årsredovisningen visas flödet för hela året. Kassaflödesanalysen delas upp i tre grupper:

*Löpande verksamheten* – består av avgifter och hyror, övriga intäkter och utgifter, kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder.

*Investeringsverksamheten* – består av nya förvärv. Köp av inventarier och gjorda installationer eller förbättringsarbeten på fastigheten.

*Finansieringsverksamheten* – utgörs t.ex. av nyupptagna lån och amorteringar.

Ett positivt kassaflöde visar att det finns möjligheter till utveckling och investeringar. Ett negativt kassaflöde under några år kan vara en bra varningssignal för framtiden då mer pengar flödar ut än vad som kommer in.

### **Tilläggsupplysningar**

För att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed få en bättre bild av bakgrunden till föreningens ekonomiska ställning, ska en årsredovisning enligt årsredovisningslagen även innehålla tilläggsupplysningar. Typiska tilläggsupplysningar är en redovisning av föreningens långfristiga lån och vilka intäkter och kostnader som är förutbetalda (fakturor som är betalda men avser nästa år) samt upplupna (fakturor som avser innevarande år men som ännu inte betalats).

