
Årsredovisning

BRF ALBOHEM
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 746000-1865

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



Innehållsförteckning

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

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF ALBOHEM får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
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 fastigheten Albo 7 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 20 lägenheter. Byggnaden är uppförda 1945. Fastighetens adress är Västra Ryttmästaregatan 17 i Malmö.

Lägenhetsfördelning:

2 rok
20

Total tomtarea:	768 m ²
Total bostadsarea:	1 206 m ²
Årets taxeringsvärde	14 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	14 800 000 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.

Efter den senaste stämman 2015-05-27 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Fredrik Berglund	Ordförande	Stämman	2016
Siv Persson	Vice ordförande	Stämman	2016
Robin Ericsson	Sekreterare	Stämman	2016
Arvid Gudmundsson	Ledamot	Stämman	2016
Styrelsesuppleant			
Reza Irandoust Sanei		Stämman	2016

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Sara Emander	Föreningsrevisor	Stämman	2016
Björn Lundgren	Föreningsrevisor	Stämman	2016

Revisorssuppleant

Siv Bengtsson		Stämman	2016
---------------	--	---------	------

Valberedning

Jens Malmborg		Stämman	2016
Karin Sedvall		Stämman	2016

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-01-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 534 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 74 tkr och planerat underhåll för 28 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan ifrån december 2012 visar på ett underhållsbehov på 1 871 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 187 tkr (105,56 kr/kvm evig kostnad). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 97 tkr.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Utemiljö	1974	Plattor på gångbana mot Dragonstigen läggs om
Fasad	1975	Målas om
Tvättstuga	1976	Ny tvättmaskin ersätter gaseldad
Piskbalkonger	1977	Renovering
Piskbalkonger	1979	Överbyggnad
Fönster	1981	Renovering
Tak	1982	Renovering av plåtarbeten
Fasad	1983	Tilläggsisolerar
Balkonger	1983	Renovering
Fönster	1986	Målning
Tvättstuga	1987	Målning
Tvättstuga	1987	Ny tvättmaskin
Avlopp	1988	Rensning av avloppsstammar
Fönster	1991	Målning och tätning av fönster
Trapphus	1994	Målning
Balkonger	1997	Målning
Tvättstuga	1997	Nya tvättmaskiner
Avlopp	1998	Spolning av avloppssatmmar
Fönster	1998	Målning
EL	1999	EL-installation med kablage utbytt
Tvättstuga med torkrum	2000	Totalrenovering
Tvättstuga	2000	Ny torktumlare
Trapphus	2003	Inköp och montage av säkerhetsdörrar till lägenheter
Källare	2003	Nya dörrar
Vind	2005	Fogning av gavel mot söder
Tak	2007	Nytt tak samt renovering av takfönster
Tvättstuga	2008	Ny tvättmaskin och torktumlare
Trapphus	2010	Målning

Avlopp	2012	Re-ling av stammar till badrum och anslutande ledningar i badrum
Vatten	2012	Byte av stammar till badrum och nya ledningar till förbrukare i badrum
Värmecentral	2012	Byte av cirkulationspump för vvc
IT	2013	Installation av fibernät (Telia)
Fasad	2014	Balkongrenovering
Värmecentral	2014	Ny värmecentral

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Installationer	28

Årets resultat är bättre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre underhållskostnader. Räntekostnaderna har minskat.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 130% till 352%.

I resultatet ingår avskrivningar med 114 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 212 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.

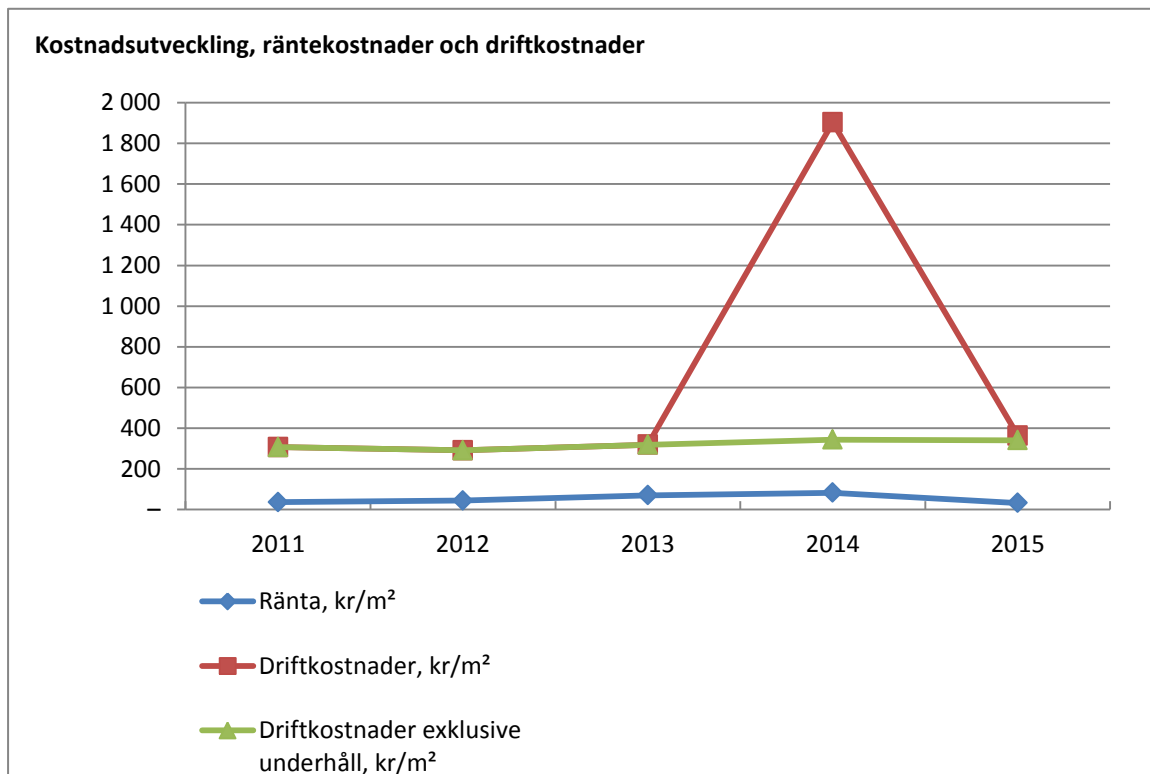
Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nvcketal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 28 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	644	644	619	591	563
Resultat efter finansiella poster	98	- 1 829	67	124	114
Årets resultat	98	- 1 829	67	124	114
Resultat före avskrivningar	212	- 1 710	186	210	199
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	94	- 1 807	59	83	77
Avsättning till underhållsfond kr/m²	98	80	105	106	101
Balansomslutning	3 213	3 369	3 925	3 847	2 234
Soliditet	-17%	-19%	30%	29%	45%
Likviditet	352%	130%	339%	855%	1455%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	534	534	513	490	467
Bränsletillägg, kr/m²	108	108	108	108	108
Driftkostnader, kr/m²	364	1 903	319	292	307
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	341	344	319	292	307
Ränta, kr/m²	33	83	70	44	37
Underhållsfond, kr/m²	75	-	369	264	159
Lån, kr/m²	2 979	3 011	2 094	2 173	999

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-670 643
Årets resultat före fondförändring	97 554
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-118 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>27 836</u>
Summa underskott	-663 253

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-663 253
----------------------------	----------

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		643 578	643 578
Övriga rörelseintäkter		129 738	129 738
Summa rörelseintäkter, m.m.		773 316	773 316
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	1	- 438 833	-2 294 297
Övriga externa kostnader	2	- 51 453	- 61 790
Personalkostnader	3	- 32 265	- 32 265
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	- 114 325	- 118 643
Summa rörelsekostnader		- 636 876	-2 506 995
Rörelseresultat		136 440	-1 733 679
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	670	5 084
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	- 39 556	- 100 154
Summa finansiella poster		- 38 886	- 95 070
Resultat efter finansiella poster		97 554	-1 828 749
Årets resultat		97 554	-1 828 749

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	2 635 687	2 750 012
Summa anläggningstillgångar		2 635 687	2 750 012
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	8	19 715	20 110
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	17 813	16 751
Summa kortfristiga fordringar		37 528	36 861
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	10	200 000	300 000
Summa kortfristiga placeringar		200 000	300 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	339 716	282 233
Summa kassa och bank		339 716	282 233
Summa omsättningstillgångar		577 244	619 094
SUMMA TILLGÅNGAR		3 212 931	3 369 106

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 450	30 450
Fond för yttre underhåll		90 164	–
Summa bundet eget kapital		<u>120 614</u>	<u>30 450</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 760 807	1 158 106
Årets resultat		97 554	-1 828 749
Summa fritt eget kapital		<u>- 663 253</u>	<u>- 670 643</u>
Summa eget kapital		<u>- 542 639</u>	<u>- 640 193</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	<u>3 591 754</u>	<u>3 534 254</u>
Summa långfristiga skulder		<u>3 591 754</u>	<u>3 534 254</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	–	95 000
Leverantörsskulder		33 789	255 512
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	<u>130 027</u>	<u>124 533</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>163 816</u>	<u>475 045</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>3 212 931</u>	<u>3 369 106</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		<u>3 829 000</u>	<u>3 829 000</u>
Summa ställda säkerheter		<u>3 829 000</u>	<u>3 829 000</u>
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter.

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till noll kr.

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.

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	50	slutavskriven
Stammar	Linjär	35	2039
Säkerhetsdörrar	Linjär	20	2026
Takförbättringar	Linjär	40	2047
Elomläggning	Linjär	50	2048
Inventarier	Linjär	5	2014

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31 **2014-12-31**

Not 1 Driftkostnader

Reparationer	74 145	57 589
Underhåll	27 836	1 879 596
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	24 860	24 340
Försäkringspremier	9 623	8 039
Kabel- och digital-TV	30 852	30 852
Fastighetsskötsel	50 956	50 694
Städning gemensamma utrymmen	875	–
Förbrukningsmateriel	3 296	6 652
Vatten	43 444	38 766
El	18 515	21 418
Uppvärmning	120 160	139 085
Sophantering och återvinning	34 271	37 266
	438 833	2 294 297

Not 2 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	46 009	53 878
Övriga förvaltningskostnader	2 900	2 456
Kontorsmateriel	–	1 585
Köpta tjänster	1 594	2 381
Bankkostnader	950	1 490
	51 453	61 790

Not 3 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	24 000	24 000
Föreningsvald revisor	1 998	1 998
Summa	25 998	25 998
Sociala kostnader	6 267	6 267
	32 265	32 265

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Standardförbättringar	114 325	114 325
Maskiner och inventarier	–	4 318
	114 325	118 643

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	427
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	545	4 531
Övriga ränteintäkter	125	126
	<u>670</u>	<u>5 084</u>

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	39 556	77 474
Övriga räntekostnader	–	930
Övriga finansiella kostnader	–	21 750
	<u>39 556</u>	<u>100 154</u>

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	315 448	315 448
Mark	78 863	78 863
Standardförbättringar	3 832 438	3 832 438
Summa anskaffningsvärden	<u>4 226 749</u>	<u>4 226 749</u>

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	- 315 448	- 315 448
Standardförbättringar	-1 161 289	-1 046 964
	<u>-1 476 737</u>	<u>-1 362 412</u>

Årets avskrivning standardförbättringar

	<u>- 114 325</u>	<u>- 114 325</u>
--	------------------	------------------

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

	<u>-1 591 062</u>	<u>-1 476 737</u>
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	<u>2 635 687</u>	<u>2 750 012</u>
--	------------------	------------------

Varav

Mark	78 863	78 863
Standardförbättringar	2 556 824	2 671 149

Taxeringsvärden

bostäder	<u>14 800 000</u>	<u>14 800 000</u>
Totalt taxeringsvärde	14 800 000	14 800 000
varav byggnader	8 600 000	8 600 000

Not 8 Övriga fordringar

Skattefordringar	3 289	3 809
Skattekonto	16 426	16 301
	<u>19 715</u>	<u>20 110</u>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	–	602
Förutbetalda försäkringspremier	10 099	8 436
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 714	7 713
	<u>17 813</u>	<u>16 751</u>

Not 10 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen					200 000	300 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
	90 dagar	200 000	0,25	2016-01-01		
					200 000	300 000

Not 11 Kassa och bank

Bankmedel	13 353	9 005
Förvaltningskonto i Swedbank	326 363	273 228
	339 716	282 233

Not 12 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	30 450	–	1 158 106	-1 828 749
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 828 749	1 828 749
Reservering underhållsfond		118 000	- 118 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 27 836	27 836	
Årets resultat				97 554
Vid årets slut	30 450	90 164	- 760 807	97 554

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 97 554 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 7 390 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 13 Övriga skulder till kreditinstitut

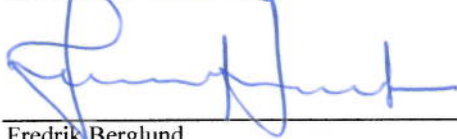
Inteckningslån	3 591 754	3 629 254
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	–	- 95 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	3 591 754	3 534 254

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Omsatta lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB BOLÅN AB	0,48%	2016-05-28		1 470 000		1 470 000
SEB BOLÅN AB	1,01%	2015-09-28	1 488 750	-1 486 250	2 500	0
SEB BOLÅN AB	1,12%	2015-05-28	1 200 000	-1 200 000		0
SEB BOLÅN AB	1,12%	2015-07-28	350 000	- 337 500	12 500	0
SEB BOLÅN AB	1,12%	2015-07-28	310 504	- 298 004	12 500	0
SEB BOLÅN AB	1,15%	2015-04-28	280 000	- 260 000	20 000	0
SEB BOLÅN AB	1,45%	2019-06-28		2 121 754		2 121 754
			3 629 254	10 000	47 500	3 591 754

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	7 540	7 540
Upplupna räntekostnader	–	1 252
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	9 250
Upplupna elkostnader	1 001	755
Upplupna vattenavgifter	6 452	6 386
Upplupna värmekostnader	18 039	20 067
Upplupna kostnader för renhållning	3 614	5 058
Upplupna revisionsarvoden	1 998	1 998
Upplupna styrelsearvoden	24 000	24 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	67 383	48 227
	<u>130 027</u>	<u>124 533</u>

Malmö 2016-05-16



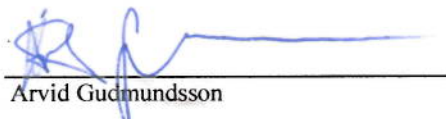
Fredrik Berglund



Siv Persson



Robin Ericsson



Arvid Gudmundsson

Vår revisionsberättelse har lämnats


Sara Emander
Föreningsrevisor

Björn Lundgren
Föreningsrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Albohem.

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Albohem för år 2015. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Granskningen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

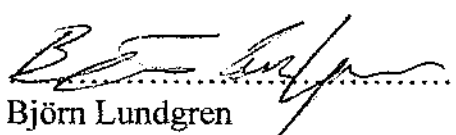
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 16/5 2016



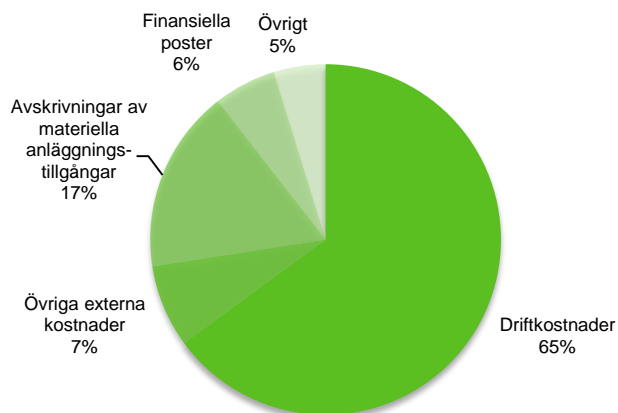
Sara Emander
Föreningsrevisor



Björn Lundgren
Föreningsrevisor

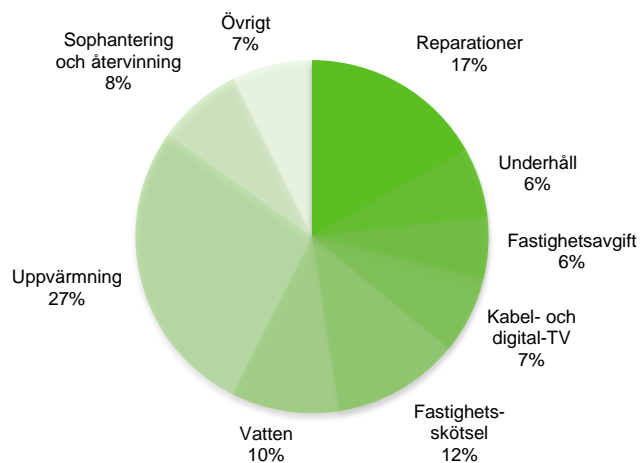
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2015	2014
Driftkostnader	438 833	2 294 297
Övriga externa kostnader	51 453	61 790
Personalkostnader	32 265	32 265
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	114 325	118 643
Finansiella poster	38 886	95 070
Summa kostnader	675 762	2 602 065



driftkostnadsfördelning

	2015	2014
Reparationer	74 145	57 589
Underhåll	27 836	1 879 596
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	24 860	24 340
Försäkringspremier	9 623	8 039
Kabel- och digital-TV	30 852	30 852
Fastighetsskötsel	50 956	50 694
Städning gemensamma utrymmen	875	0
Förbrukningsmateriel	3 296	6 652
Vatten	43 444	38 766
El	18 515	21 418
Uppvärmning	120 160	139 085
Sophantering och återvinning	34 271	37 266
Summa driftkostnader	438 833	2 294 297



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2015	2014
BOA (kvm):	1206	1206
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	62	48
Underhåll	23	1 559
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	21	20
Försäkringspremier	8	7
Kabel- och digital-TV	26	26
Fastighetsskötsel	42	42
Städning gemensamma utrymmen	1	0
Förbrukningsmateriel	3	6
Vatten	36	32
El	15	18
Uppvärmning	100	115
Sophantering och återvinning	28	31
Summa driftkostnader	364	1 903

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.

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 ALBOHEM

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF ALBOHEM 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

