
Årsredovisning

**RB BRF SLOTTSTRON I
MALMÖ**
1/9 2014 - 31/8 2015
Org nr 769618-4212

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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt IL. (Kallas även äkta bostadsrättsförening)

Föreningen äger fastigheten Generalens Hage 53 i Malmö kommun med därpå uppförda 4 st byggnader med 49 lägenheter. Byggnaderna är totalrenoverade 2011. Fastighetens adress är Grynbodgatan 17-19, Hospitalgatan 16 A-D och slottsgatan 24 A-D.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
2	29	14	4

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser (kallgarage)
23	11

Total tomtarea: 1 860 m²
Total bostadsarea: 3 736 m²

Årets taxeringsvärde 83 683 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 83 683 000 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.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
TeliaSonera AB	Triple Play (kabel-tv, bredband)

Föreningen är delaktig gemensamhetsanläggning tillsammans med Generalens Hage 49. Anläggningen avser gårdsutrymme.

Efter den senaste stämman 2014-12-04 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Ricardo Marquina	Ordförande	Stämman	2015
Björn Dahlström	Sekreterare	Stämman	2016
Jennie Larsson	Ledamot	Stämman	2016
Kent Larsson	Ledamot	Stämman	2015
Anders Nilsson	Ledamot	Stämman	2015
Mathias Sivertsson	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Charlotte Liedholm		Stämman	2015
Malin Larsson		Stämman	2016
Maria Lindbäck		Stämman	2015
Henrik Hultén		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

Hans Tengryd	Revisor	Stämman
KPMG	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

Ingrid Bogren (sammankallande)		Stämman
--------------------------------	--	---------

Studieorganisatör

Ricardo Marquina	Studieorganisatör	Styrelsen
------------------	-------------------	-----------

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-10-01 då den höjdes med 2 %.

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

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 562 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 44 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juni 2015 och visar på ett underhållsbehov på 1 553 830 kr de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 155 383 kr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 189% till 236%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 219 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 231 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 K-regelverken (de så kallade K1, K2 och K3).

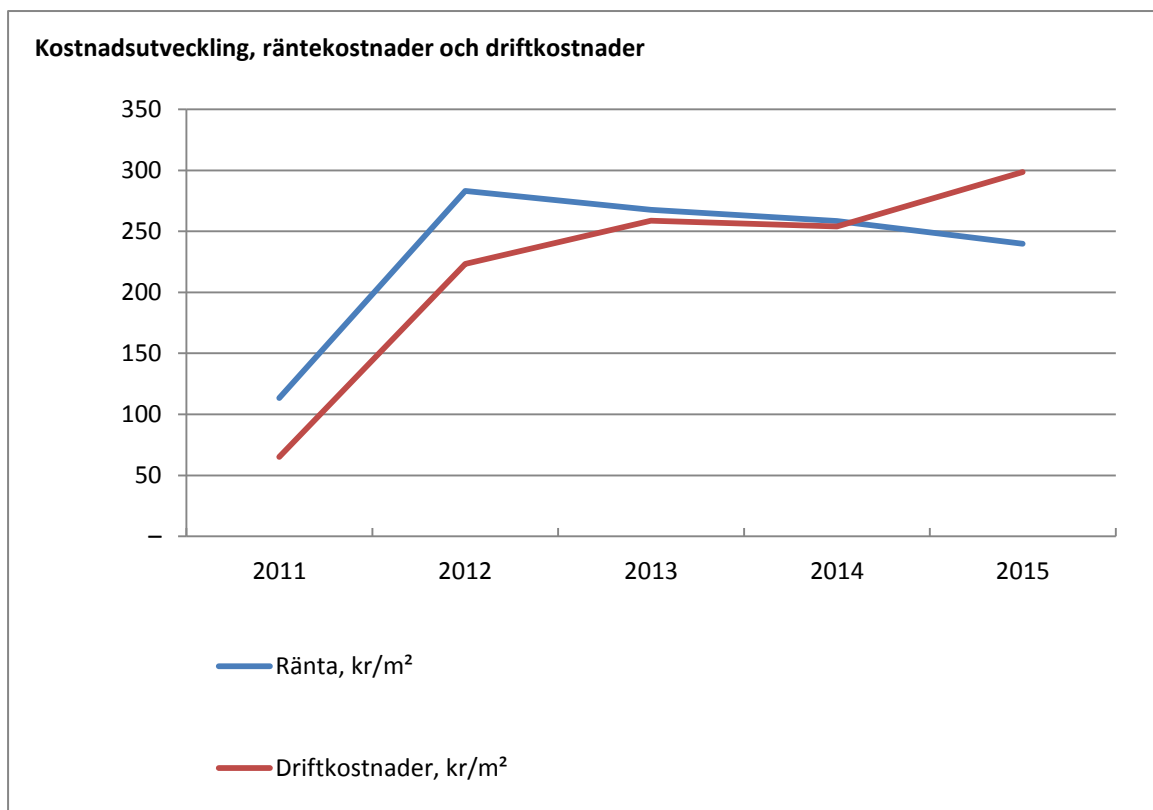
Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 69 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 13 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 545	2 520	2 419	2 354	752
Resultat efter finansiella poster	- 988	115	- 86	- 73	29
Årets resultat	- 988	115	- 86	- 73	29
Resultat före avskrivningar	231	268	62	70	76
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	75	131	- 42	- 29	76
Balansomslutning	157 762	158 754	158 850	158 863	158 507
Kassaflöde, indirekt metod	284	253	200	150	-
Soliditet	83%	83%	83%	83%	68%
Likviditet	236%	189%	125%	118%	1%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	562	551	537	514	170
Driftkostnader, kr/m ²	299	254	259	223	65
Ränta, kr/m ²	240	259	268	283	113
Underhållsfond, kr/m ²	133	91	54	26	-
Lån, kr/m ²	6 925	6 925	6 925	6 925	6 925

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftskostnad 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	-355 293
Årets resultat före fondförändring	-988 165
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-155 383
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa underskott	-1 498 841

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-1 498 841
----------------------------	------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-09-01 2015-08-31	2013-09-01 2014-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 545 146	2 519 560
Övriga rörelseintäkter	2	290 748	272 176
Summa rörelseintäkter, m.m.		2 835 894	2 791 736
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 116 092	- 949 553
Övriga externa kostnader	4	- 498 530	- 544 079
Personalkostnader	5	- 96 960	- 66 646
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 218 903	- 153 681
Summa rörelsekostnader		-2 930 484	-1 713 960
Rörelseresultat		- 94 590	1 077 776
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7	460	460
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 878	2 626
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 895 913	- 966 098
Summa finansiella poster		- 893 575	- 963 012
Resultat efter finansiella poster		- 988 165	114 764
Årets resultat	17	- 988 165	114 764

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-08-31	2014-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	156 589 518	157 808 421
Summa materiella anläggningstillgångar		156 589 518	157 808 421
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	11	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		156 594 518	157 813 421
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	12	4 127	50 197
Övriga fordringar	13	49	21 136
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	110 448	100 518
Summa kortfristiga fordringar		114 624	171 851
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	15	500 000	500 000
Summa kortfristiga placeringar		500 000	500 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	552 584	268 317
Summa kassa och bank		552 584	268 317
Summa omsättningstillgångar		1 167 209	940 168
SUMMA TILLGÅNGAR		157 761 727	158 753 589

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-08-31	2014-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		132 400 000	132 400 000
Fond för yttre underhåll		495 975	340 592
Summa bundet eget kapital		<u>132 895 975</u>	<u>132 740 592</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 510 676	- 470 057
Årets resultat		- 988 165	114 764
Summa fritt eget kapital		<u>-1 498 841</u>	<u>- 355 293</u>
Summa eget kapital		131 397 134	132 385 299
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	25 870 339	25 870 339
Summa långfristiga skulder		<u>25 870 339</u>	<u>25 870 339</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörskulder	19	36 434	62 545
Skatteskulder	20	1 313	3 482
Övriga skulder	21	24 580	57 532
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	431 927	374 392
Summa kortfristiga skulder		<u>494 254</u>	<u>497 951</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		157 761 727	158 753 589
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		27 000 000	27 000 000
Summa ställda säkerheter		<u>27 000 000</u>	<u>27 000 000</u>
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisnings- principer och tilläggsuppgifter

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 0 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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2113

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-08-31 2014-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	2 098 747	2 056 774
Hyror, lokaler	51 109	51 123
Hyror, garage	285 600	310 600
Hyror, p-platser	118 800	118 300
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 9 110	- 14 767
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-	- 2 470
	<u>2 545 146</u>	<u>2 519 560</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Vattnavgifter	59 467	20 311
Elavgifter	177 466	173 292
Fakturerade kostnader	25 823	16 107
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	316	2 586
Inkassointäkter	720	1 080
Övriga rörelseintäkter	26 956	-
Försäkringsersättningar	-	58 800
	<u>290 748</u>	<u>272 176</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	44 444	111 339
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	34 830	34 830
Försäkringspremier	27 800	24 140
Kabel- och digital-TV	120 587	-
Fastighetsskötsel	7 068	964
Återbäring från Riksbyggen	- 6 100	- 5 500
Städning gemensamma utrymmen	10 375	-
Obligatoriska besiktningar	24 459	28 224
Bevakningskostnader	-	3 875
Snö- och halkbekämpning	14 594	14 907
Förbrukningsmateriel	16 835	19 092
Vatten	173 538	73 192
El	287 994	294 608
Uppvärmning	311 710	304 332
Sophantering och återvinning	47 958	45 551
	<u>1 116 092</u>	<u>949 553</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	416 240	401 368
Lokalkostnader	250	–
IT-kostnader	–	120 000
Juridiska kostnader	1 575	1 575
Arvode, yrkesrevisorer	9 469	10 500
Möteskostnader	1 610	–
Övriga förvaltningskostnader	11 860	–
Kontorsmateriel	2 704	–
Telefon och porto	1 354	1 468
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	0
Medlems- och föreningsavgifter	2 058	2 744
Köpta tjänster	4 701	–
Konsultarvoden	44 679	–
Bankkostnader	2 030	2 401
Övriga externa kostnader	–	4 023
	<u>498 530</u>	<u>544 079</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	66 749	44 400
Arvode till valberedningen	4 450	4 440
Föreningsvald revisor	4 450	4 440
Summa	<u>75 649</u>	<u>53 280</u>
Sociala kostnader	21 311	13 366
	<u>96 960</u>	<u>66 646</u>

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	1 218 903	153 681
	<u>1 218 903</u>	<u>153 681</u>

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på aktier och andelar i andra företag	460	460
	<u>460</u>	<u>460</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	375	2 546
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	1 474	–
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	29	80
	<u>1 878</u>	<u>2 626</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	895 525	963 781
Övriga räntekostnader	388	2 317
	<u>895 913</u>	<u>966 098</u>

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	141 884 375	141 884 375
Mark	16 415 625	16 415 625
	<u>158 300 000</u>	<u>158 300 000</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>158 300 000</u>	<u>158 300 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 491 579	- 337 898
	<u>- 491 579</u>	<u>- 337 898</u>
Årets avskrivning byggnader	<u>-1 218 903</u>	<u>- 153 681</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-1 710 482</u>	<u>- 491 579</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>156 589 518</u>	<u>157 808 421</u>
Varav		
Byggnader	140 173 893	141 392 796
Mark	16 415 625	16 415 625
Taxeringsvärden		
bostäder	80 200 000	80 200 000
lokaler	3 483 000	3 483 000
Totalt taxeringsvärde	<u>83 683 000</u>	<u>83 683 000</u>
<i>varav byggnader</i>	<i>60 483 000</i>	<i>60 483 000</i>

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

Aktier och andelar i intresseföretag	5 000	5 000
	<u>5 000</u>	<u>5 000</u>

Not 12 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	1 309	33 471
Kundfordringar	2 818	16 726
	<u>4 127</u>	<u>50 197</u>

Not 13 Övriga fordringar

Skattekonto	49	49
Andra kortfristiga fordringar	-	21 087
	<u>49</u>	<u>21 136</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	277	1 916
Förutbetalda försäkringspremier	9 812	8 176
Förutbetalt förvaltningsarvode	34 764	33 665
Övrigt	65 595	56 761
	<u>110 448</u>	<u>100 518</u>

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen					500 000	500 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
	30 dagar	200 000	0,20			
	90 dagar	300 000	0,50	2015-10-04		
					<u>500 000</u>	<u>500 000</u>

Not 16 Kassa och bank

Bankmedel	7 255	7 955
Förvaltningskonto i Swedbank	545 329	260 362
	<u>552 584</u>	<u>268 317</u>

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Uppskrivningsfond	Upplåtelseavgifter	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	–	–	132 400 000	340 592	- 470 057	114 764
Disposition enl. årsstämmobeslut					114 764	- 114 764
Reservering underhållsfond				155 383	- 155 383	
Årets resultat						- 988 165
Vid årets slut	–	–	132 400 000	495 975	- 510 676	- 988 165

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	25 870 339	25 870 339
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>25 870 339</u>	<u>25 870 339</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	4,31%	2016-03-30	12 948 000			12 948 000
SEB BOLÅN AB	2,33%	2018-05-28	6 476 000			6 476 000
SWEDBANK HYP. AB	2,89%	2017-09-11	6 446 339			6 446 339
			25 870 339			25 870 339

Not 19 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	36 434	62 545
	<u>36 434</u>	<u>62 545</u>

Not 20 Skatteskulder

Skatteskulder	1 313	3 482
	<u>1 313</u>	<u>3 482</u>

Not 21 Övriga skulder

Depositionsavgifter (fjärrkontroller)	23 500	21 000
Avräkning hyror och avgifter	1 080	–
Övriga kortfristiga skulder	–	36 532
	<u>24 580</u>	<u>57 532</u>

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	24 083	16 740
Upplupna räntekostnader	55 483	55 483
Upplupna elkostnader	21 952	20 723
Upplupna vattenavgifter	10 500	6 000
Upplupna värmekostnader	2 801	3 063
Upplupna kostnader för renhållning	1 540	3 858
Upplupna kostnader för kabel-TV	–	1 695
Upplupna revisionsarvoden	14 450	14 940
Upplupna styrelsearvoden	71 200	44 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	8 009
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	229 918	199 481
	<u>431 927</u>	<u>374 392</u>

Malmö 2015-

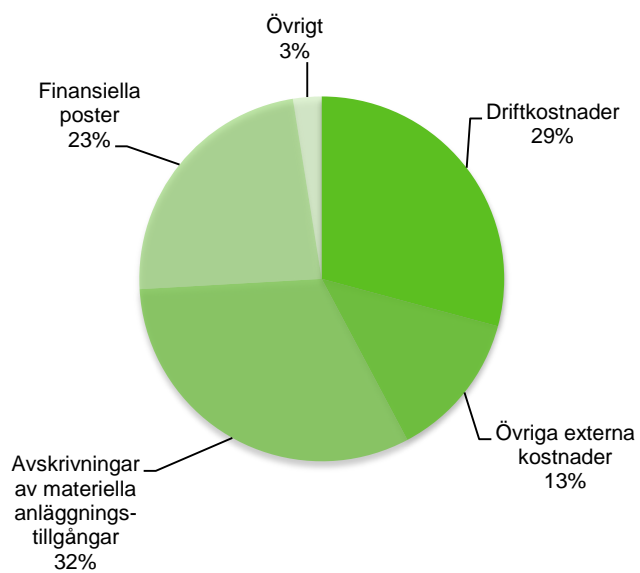
Ricardo Marquina_____
Björn Dahlström_____
Jennie Larsson_____
Kent Larsson_____
Anders Nilsson_____
Mathias Sivertsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Hans Tengryd
Föreningsvald revisor_____
KPMG
Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

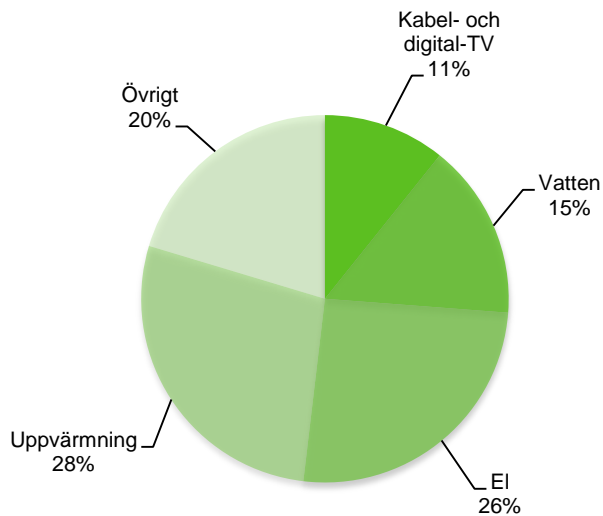
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2015	2014
Driftkostnader	1 116 092	949 553
Övriga externa kostnader	498 530	544 079
Personalkostnader	96 960	66 646
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 218 903	153 681
Finansiella poster	893 575	963 012
Summa kostnader	3 824 060	2 676 972



Driftskostnadsfördelning

	2015	2014
Reparationer	44 444	111 339
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	34 830	34 830
Försäkringspremier	27 800	24 140
Kabel- och digital-TV	120 587	0
Fastighetsskötsel	7 068	964
Återbäring från Riksbyggen	- 6 100	- 5 500
Städning gemensamma utrymmen	10 375	0
Obligatoriska besiktningar	24 459	28 224
Bevakningskostnader	0	3 875
Snö- och halkbekämpning	14 594	14 907
Förbrukningsmateriel	16 835	19 092
Vatten	173 538	73 192
El	287 994	294 608
Uppvärmning	311 710	304 332
Sophantering och återvinning	47 958	45 551
Summa driftkostnader	1 116 092	949 553



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2015	2014
BOA (kvm):	3736	3736
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	12	30
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	9	9
Försäkringspremier	7	6
Kabel- och digital-TV	32	0
Fastighetsskötsel	2	0
Återbäring från Riksbyggen	-2	-1
Städning gemensamma utrymmen	3	0
Obligatoriska besiktningar	7	8
Bevakningskostnader	0	1
Snö- och halkbekämpning	4	4
Förbrukningsmateriel	5	5
Vatten	46	20
El	77	79
Uppvärmning	83	81
Sophantering och återvinning	13	12
Summa driftkostnader	299	254

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2015-08-31	2014-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-988 165	114 764
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 218 903	153 681
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>230 738</u>	<u>268 445</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	57 227	195 990
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-3 697	-211 249
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>284 267</u>	<u>253 186</u>
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	284 267	253 186
Likvida medel vid årets början	<u>768 317</u>	<u>515 131</u>
Likvida medel vid årets slut (se Not 15 och Not 16)	1 052 584	768 317

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 8 och Not 9

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.

RB BRF SLOTTSTRON I MALMÖ

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RB BRF SLOTTSTRON I
MALMÖ 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