
Årsredovisning

BRF ROSENTORP
1/1 2014 - 31/12 2014
Org nr 746000-0578

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



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS

ÅRSSTÄMMA

Medlemmarna i Brf Rosentorp
kallas till ordinarie föreningsstämma

Tid: Tisdagen den 5 maj 2015,
kl: 19.00

Plats: Samlingslokalen

Dagordning:

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar och röstlängd
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
6. Fastställande av dagordningen
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse, eventuella anmärkningar och styrelsens förklaring däröver.
10. Beslut om fastställelse av resultaträkning och balansräkning
11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
12. Beslut: Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Fråga om arvoden till styrelseledamöter och revisorer
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Övriga ärenden som angivits i kallelsen till stämman.
 - **Information om fiberkabel.**
18. Stämmans avslutande

Brf Rosentorp
Styrelsen

Innehållsförteckning

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

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF ROSENTORP får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Föreningens verksamhet

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 Ankan 25 i Vellinge kommun med därpå uppförd byggnad med 22 lägenheter. Byggnaden är uppförda 1956. Fastighetens adress är Stora Grönegatan 14-16.

Lägenhetsfördelning:

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

Total tomtarea:	3 326 m ²
Total bostadsarea:	1 356 m ²
Total lokalarea:	30 m ²

Årets taxeringsvärde	11 590 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	11 590 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 januari 2014 då den höjdes med 4%.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 2%. Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 456 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 104 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Föreningen saknar underhållsplan.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Fönsterbyte	2001
Takrenovering	2003
Stambyte, tappvatten	2007
Nya säkerhetsdörrar	2009
Byte gaspanna	2011
Relining avloppstammar	2011
Balkongrenovering	2013

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Luleå Energi	El
E.ON	Värme (Gas)
Canal Digital	Kabeltv

Efter den senaste stämman 2014-04-29 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Sven Malmros	Ordförande	Stämman	2015
Ann-Marie Berntsson	Sekreterare	Stämman	2015
Maria Lundgren	Ledamot	Stämman	2016
Styrelsesuppleanter			
Lise-Lott Svensson		Stämman	2015
Kristian Nilsson		Stämman	2016

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Per Ingemansson	Lekmanna revisor	Stämman	2015
Lars-Göran Nilsson	Lekmanna revisor	Stämman	2016

Revisorssuppleanter

Sara Nilsson		Stämman	2016
--------------	--	---------	------

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årets resultat är bättre föregående främst tack vare högre intäkter samt att föreningen inte hade några konsultarvoden under året.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående och det beror mest på högre reparationskostnader under året.

Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

I resultatet ingår avskrivningar med 152 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 157 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-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

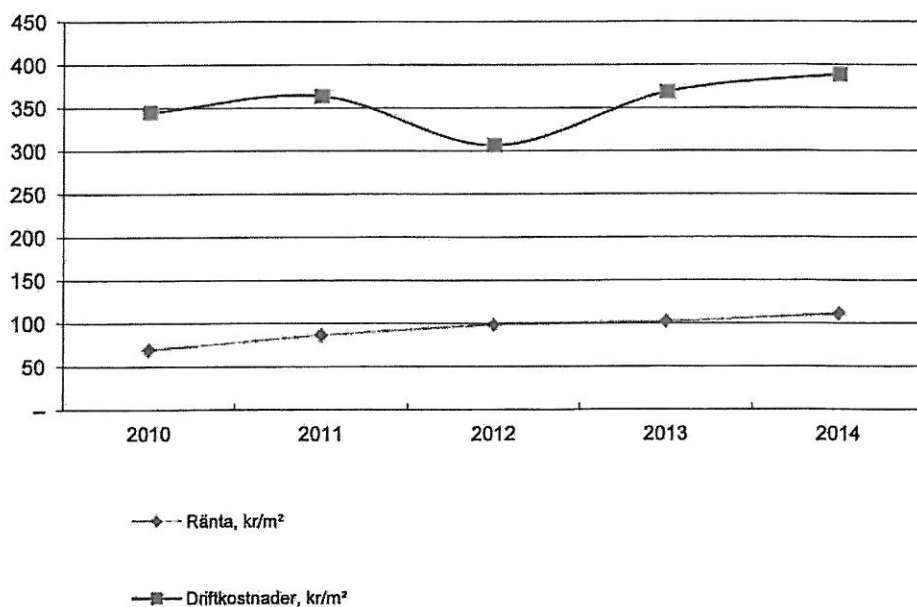
Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 23 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	926	893	880	853	837
Årets resultat	6	- 132	88	17	98
Resultat efter finansiella poster	6	- 132	- 132	88	17
Resultat före avskrivningar	157	20	224	154	202
Balansomslutning	4 553	4 620	3 640	3 701	3 172
Soliditet	7%	7%	13%	10%	11%
Likviditet	153%	159%	242%	155%	237%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	456	430	414	402	402
Bränsletillägg, kr/m ²	203	203	203	203	191
Driftkostnader, kr/m ²	389	369	306	363	345
Ränta, kr/m ²	111	102	99	87	70
Lån, kr/m ²	2 862	2 963	2 173	2 250	1 910

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 Lånr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	302 187
Årets resultat före fondförändring	5 531
Summa överskott	<u>307 718</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	307 718

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	650 883	615 823
Övriga rörelseintäkter	2	274 881	277 053
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		925 764	892 876
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	- 538 988	- 510 804
Fastighetsadministration	4	- 55 334	- 199 833
Personalkostnader	5	- 20 473	- 21 958
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 151 898	- 151 898
Summa rörelsekostnader		- 766 693	- 884 493
Rörelseresultat		159 071	8 383
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	7	403	525
Räntekostnader och liknande poster		- 153 943	- 141 234
Summa finansiella poster		- 153 540	- 140 709
Resultat efter finansiella poster		5 531	- 132 326
Årets resultat		5 531	- 132 326

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	3 964 131	4 116 029
Summa materiella anläggningstillgångar		3 964 131	4 116 029
Summa anläggningstillgångar		3 964 131	4 116 029
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 141	- 1 903
Övriga fordringar		11 130	5 084
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	15 396	14 924
Summa kortfristiga fordringar		31 667	18 105
Kassa och bank			
Kassa och bank		557 438	486 159
Summa kassa och bank		557 438	486 159
Summa omsättningstillgångar		589 104	504 264
SUMMA TILLGÅNGAR		4 553 235	4 620 293

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 925	26 925
Fond för yttre underhåll		6 361	6 361
Summa bundet eget kapital		<u>33 286</u>	<u>33 286</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		302 187	434 513
Årets resultat		5 531	- 132 326
Summa fritt eget kapital		<u>307 718</u>	<u>302 187</u>
Summa eget kapital		<u>341 004</u>	<u>335 473</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	3 827 557	3 967 309
Summa långfristiga skulder		<u>3 827 557</u>	<u>3 967 309</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	139 752	139 752
Leverantörsskulder		49 289	39 697
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	195 633	138 062
Summa kortfristiga skulder		<u>384 674</u>	<u>317 511</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>4 553 235</u>	<u>4 620 293</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		3 769 000	3 769 000
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter			
Summa ställda säkerheter		<u>3 769 000</u>	<u>3 769 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisnings- principer och

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, 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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- 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	avskriven	
Inventarier	Linjär	avskriven	
Restpost, standardförbättringar	Linjär	18	2018
Fönster, entrédörrar	Linjär	34	2034
Tappvattenstammar	Linjär	50	2055
Säkerhetsdörrar (2009)	Linjär	45	2053
Relining (avloppstammar)	Linjär	25	2035
Gaspanna	Linjär	20	2030
Balkongrenov	Linjär	50	2062

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31 2013-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	618 294	583 296
Hyrer, lokaler	28 137	28 137
Hyrer, garage	16 452	16 389
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 12 000	- 12 000
	<u>650 883</u>	<u>615 823</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	274 876	274 876
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	5	- 2
Inkassointäkter	—	180
Övriga rörelseintäkter	—	2 000
	<u>274 881</u>	<u>277 053</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	104 402	35 214
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	26 774	26 620
Försäkringspremier	9 706	9 251
Kabel- och digital-TV	20 858	19 935
Städning gemensamma utrymmen	11 008	—
Förbrukningsmateriel	863	3 941
Fordons- och maskinkostnader	1 337	300
Vatten	86 000	74 745
El	24 347	12 336
Uppvärmning	233 436	304 440
Sophantering och återvinning	20 257	24 022
	<u>538 988</u>	<u>510 804</u>

Not 4 Fastighetsadministration

Förvaltningsarvode	49 516	48 334
Juridiska kostnader	—	225
Möteskostnader	2 779	—
Övriga förvaltningskostnader	1 140	—
Kontorsmateriel	674	—
Telefon och porto	175	265
Konstaterade förluster hyror/avgifter	10	—
Köpta tjänster	—	8 613
Konsultarvoden	—	111 610
Bankkostnader	1 040	21 335
Övriga externa kostnader	—	9 451
	<u>55 334</u>	<u>199 833</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	18 000	18 000
Summa	<u>18 000</u>	<u>18 000</u>
Sociala kostnader	2 473	3 958
	<u>20 473</u>	<u>21 958</u>

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Standardförbättringar	151 898	151 898
	<u>151 898</u>	<u>151 898</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	331	502
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	30	—
Övriga ränteintäkter	42	23
	<u>403</u>	<u>525</u>

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	628 873	628 873
Mark	69 875	69 875
Standardförbättringar	5 166 032	4 150 057
	<u>5 864 780</u>	<u>4 848 805</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	—	1 015 975
	<u>—</u>	<u>1 015 975</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>5 864 780</u>	<u>5 864 780</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 628 873	- 628 873
Standardförbättringar	-1 119 878	- 967 980
	<u>-1 748 751</u>	<u>-1 596 853</u>
Årets avskrivning standardförbättringar	- 151 898	- 151 898
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-1 900 649</u>	<u>-1 748 751</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>3 964 131</u>	<u>4 116 029</u>
Taxeringsvärden		
bostäder	11 590 000	11 590 000
lokaler	—	—
Totalt taxeringsvärde	<u>11 590 000</u>	<u>11 590 000</u>
varav byggnader	8 200 000	8 200 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	115 707	115 707
Summa anskaffningsvärden	<u>115 707</u>	<u>115 707</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	- 115 707	- 115 707
	<u>- 115 707</u>	<u>- 115 707</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 115 707</u>	<u>- 115 707</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>—</u>	<u>—</u>
Varav		

2014-12-31

2013-12-31

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	10 185	9 706
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 211	5 218
	<u>15 396</u>	<u>14 924</u>

Not 11 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
		Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början		26 925	6 361	434 513	- 132 326
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut			-	-	
Disposition enl. årsstämmobeslut				- 132 326	132 326
Årets resultat					<u>5 531</u>
Vid årets slut		26 925	6 361	302 187	<u>5 531</u>

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

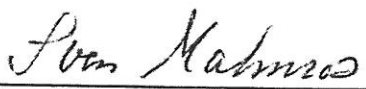
Inteckningslån	3 967 309	4 107 061
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 139 752	- 139 752
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>3 827 557</u>	<u>3 967 309</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	2,06%	2015-05-28	743 250		17 000	726 250
SBAB	5,18%	2015-02-12	747 500		17 000	730 500
SWEDBANK HYPOTEK	3,19%	2016-11-25	928 811		48 252	880 559
SWEDBANK HYPOTEK	3,71%	2016-01-25	495 000		27 500	467 500
SWEDBANK HYPOTEK	3,76%	2018-06-27	1 192 500		30 000	1 162 500
			<u>4 107 061</u>		<u>139 752</u>	<u>3 967 309</u>

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	23 991	27 787
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	93 136	-
Upplupna elkostnader	2 030	411
Upplupna värmekostnader	31 898	37 979
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 008	6 675
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	<u>37 570</u>	<u>65 210</u>
	<u>195 633</u>	<u>138 062</u>

Vellinge 2015- 04. 01

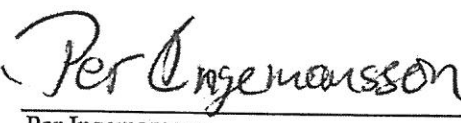

Sven Malmros

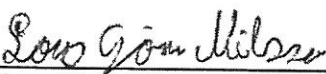

Ann-Marie Berntsson


Maria Lundgren

Vår revisionsberättelse har lämnats

2015-04-07


Per Ingemansson
Föreningsvald revisor


Lars-Göran Nilsson
Föreningsvald revisor

Till föreningsstämman i Brf Rosentorp
Rapport från lekmannarevisor

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2014 för Brf Rosentorp. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Jag har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Jag har dessutom granskat att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

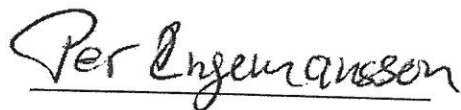
Baserat på min granskning anser jag att:

- Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baseras på en ordnad bokföring.
- Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Jag anser således att:

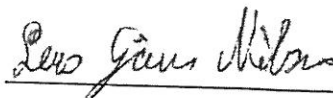
- Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen
- Bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Malmö den 7/4 2015



Per Ingemansson

Föreningsrevisor



Lars-Göran Nilsson

Föreningsrevisor

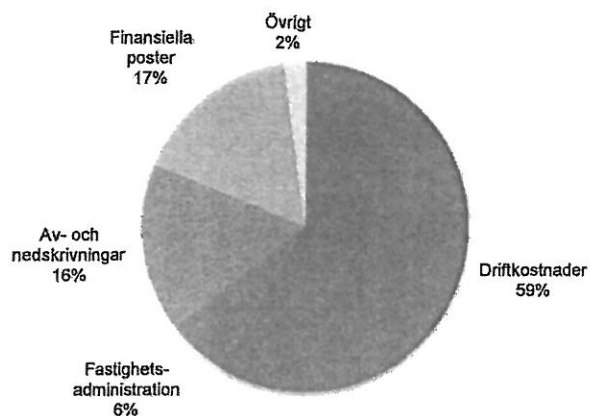
Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2014-12-31	2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	5 531	-132 326
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	151 898	151 898
Nedskrivningar	0	0
	157 429	19 572
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	157 429	19 572
 Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-13 562	-63 146
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	67 163	78 209
Kassaflöde från den löpande verksamheten	211 030	34 635
 Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	-1 015 975
Investeringar i inventarier	0	0
Försäljning av byggn. & inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 015 975
 Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-139 752	1 094 811
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-139 752	1 094 811
 Årets kassaflöde	71 278	113 471
Likvida medel vid årets början	486 159	372 689
Likvida medel vid årets slut (se och)	557 438	486 159
 Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se Not 7 och		
 Differens mot kassa och bank i BR:	0	0

Nyckeltal

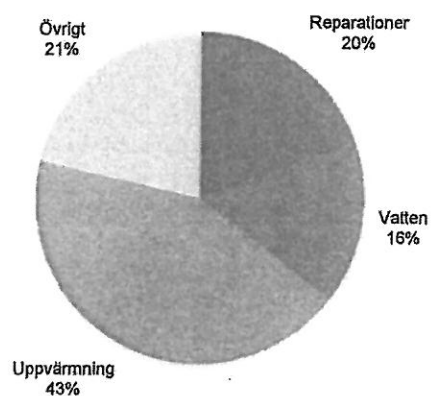
Kostnadsfördelning

	2014	2013
Driftkostnader	538 988	510 804
Fastighetsadministration	55 334	199 833
Personalkostnader	20 473	21 958
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	151 898	151 898
Finansiella poster	153 540	0
Summa kostnader	920 233	884 493



Driftskostnadsfördelning

	2014	2013
Reparationer	104 402	35 214
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	26 774	26 620
Försäkringspremier	9 706	9 251
Kabel- och digital-TV	20 858	19 935
Städning gemensamma utrymmen	11 008	0
Förbrukningsmateriel	863	3 941
Fordons- och maskinkostnader	1 337	300
Vatten	86 000	74 745
El	24 347	12 336
Uppvärmning	233 436	304 440
Sophantering och återvinning	20 257	24 022
Summa driftkostnader	538 988	510 804



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2014	2013
	1356	1356
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	77	26
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	20	20
Försäkringspremier	7	7
Kabel- och digital-TV	15	15
Städning gemensamma utrymmen	8	0
Förbrukningsmateriel	1	3
Fordons- och maskinkostnader	1	0
Vatten	63	55
El	18	9
Uppvärmning	172	225
Sophantering och återvinning	15	18
Summa driftkostnader	397	377

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 resultat-räkningen) 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 bostadsrätts-havarnas 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 tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren 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.

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.