Riksbyggen

Årsredovisning



allabrf.se

Dagordning vid ordinarie årsstämma

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om kallelse behörigen skett
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Fråga om arvode till styrelsen
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av valberedning
16. Inkomna motioner
17. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

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

allabrf.se

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för BRF ANDEN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 Anden 5 i Simrishamns Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 57 lägenheter och 10 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1954. Fastighetens adress är Jonebergsvägen 3 och Fredsdalsgatan 2 i Simrishamn.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
13	18	22	4

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
10	30

Total bostadsarea:	3 439 m²
Total lokalarea:	384 m²
Årets taxeringsvärde	23 373 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	23 373 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningens väsentliga lokalavtal visas nedan.

Företag	Verksamhet
Taxi Pizza	Pizzeria
Skomakaren i Simrishamn	Skomakeri
Hårizånt	Frisör
Er Trafikskola	Trafikskola
Body Upgrade	Tatueringsstudio

Intäkter från lokalhyror utgör ca 9,3% av föreningens totala intäkter.

allabrf.se

Riksbyggens kontor i Ystad och Simrishamn har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling

Efter den senaste stämman 2015-05-28 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	**Uppgift**	**Utsedd av**	**Vald t.o.m. årsstämman**
Göran Salomonsson	Ordförande	Stämman	2017
Martin Nejdebring	Vice ordförande	Stämman	2016
Lajos Szakos	Ledamot	Stämman	2016
Elisabeth Daulin	Ledamot	Stämman	2017
Gunvor Svensson	Ledamot	Stämman	2016
Styrelsesuppleanter			
Birgit Löfvall		Stämman	2017
Per Olof Iveborn		Stämman	2016

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		
Håkan Ekstrand, YREV AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Mattias Skoglund		Stämman
Revisorssuppleanter		
Karin Rogius		Stämman
Valberedning		
Bengt Lundgren	Valberedning	Stämman
Ulf Johansson	Valberedning	Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-01-01 då den höjdes med 0,8 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 0,8 % från och med 2016-01-01.
Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 702 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 96 tkr och planerat underhåll för 1 919 tkr.
Kostnaderna för underhåll har till största delen varit byte av värmeväxlare, byte av fönster, ombyggnad av entreér och diverse målningsarbete.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juli 2015 och visar på ett underhållsbehov på 801 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 779 tkr (199 kr/m²).
Avsättning för verksamhetsåret har skett med 75 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll
Nya entreér
Ledsystem i trapphus, källare, vind och garage
Ny elcentralutrustning
Ny maskinpark i tvättrummet
Nya fönster
Markytor framför Fredsdalsg. 2 C och D
Motionsrum
Klubbrum/övernattningsrum

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. driftkostnaderna varit högre.
Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år vilket beror på att underhållskostnaderna varit högre. Räntekostnaderna har minskat något, p.g.a. låg ränta.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 291% till 297%.

I resultatet ingår avskrivningar med 67 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -972 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.

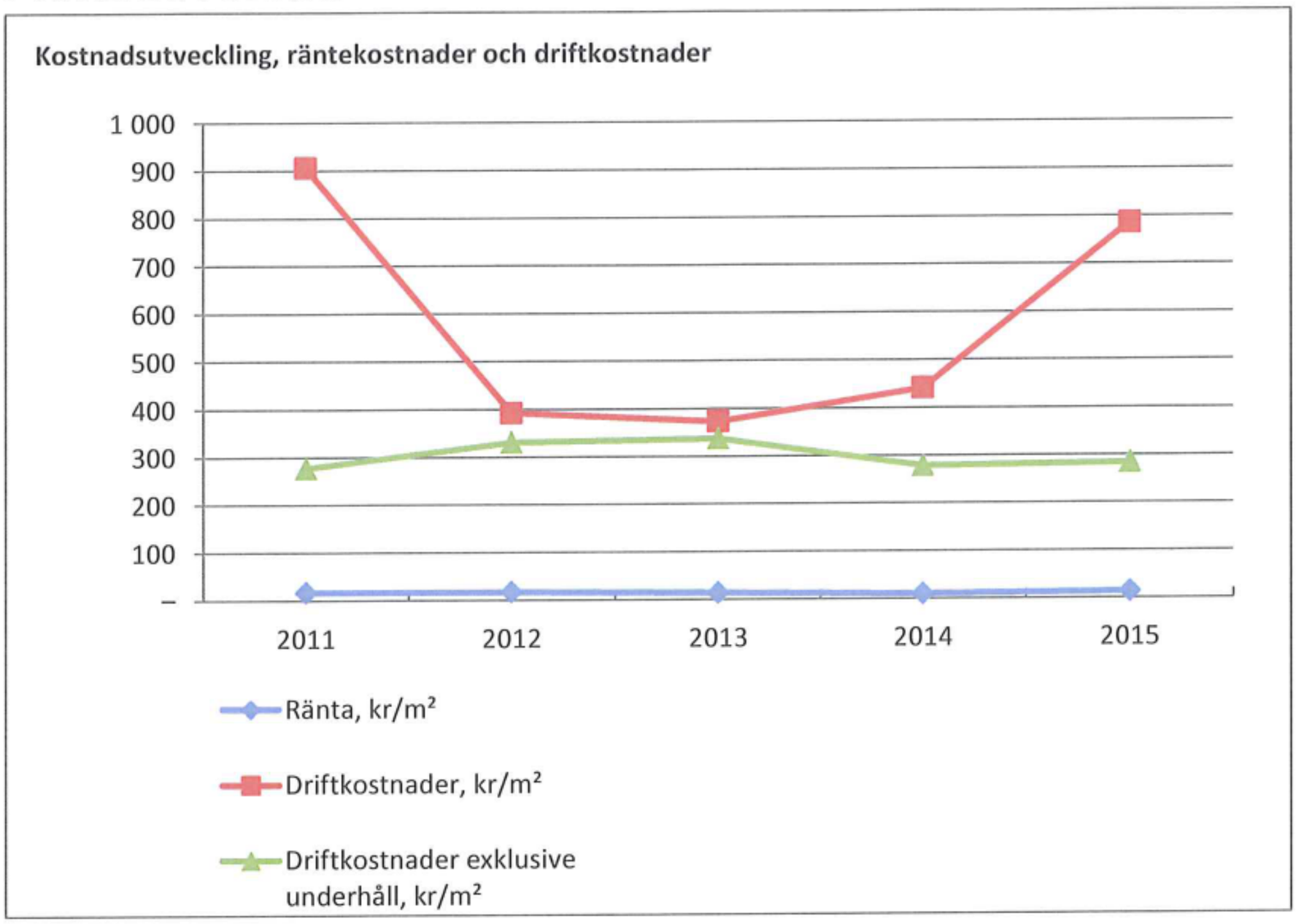
Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 63 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 65 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2).

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 710	2 661	2 644	2 629	2 487
Resultat efter finansiella poster	- 1 038	212	468	321	- 1 827
Årets resultat	- 1 038	212	468	321	- 1 827
Resultat före avskrivningar	- 972	306	624	511	- 1 637
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	- 1 257	- 194	244	151	- 2 037
Avsättning till underhållsfond kr/m²	75	131	99	94	105
Balansomslutning	5 078	3 419	3 177	3 266	2 678
Kassaflöde, indirekt metod	985	- 311	42	621	–
Soliditet	0%	30%	26%	11%	-2%
Likviditet	297%	291%	352%	332%	267%
Avgifts- och hyresbortfall	1,37%	1,40%	1,36%	1,01%	0,93%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	702	696	691	681	631
Driftkostnader, kr/m²	786	442	374	393	907
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	284	278	338	331	277
Ränta, kr/m²	14	10	14	18	17
Underhållsfond, kr/m²	0	113	87	- 28	- 247
Lån, kr/m²	1 004	381	386	524	531
Skuldkvot	1,38	0,55	0,53	0,75	0,81

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	335 478
Årets resultat före fondförändring	-1 038 078
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-285 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	717 057
Summa underskott	-270 543

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-270 543

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 709 605	2 661 400
Övriga rörelseintäkter	2	69 496	7 506
Summa rörelseintäkter, m.m.		2 779 101	2 668 906
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-3 005 712	-1 688 128
Övriga externa kostnader	4	- 613 839	- 610 467
Personalkostnader	5	- 86 177	- 63 792
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 66 502	- 94 655
Summa rörelsekostnader		-3 772 230	-2 457 042
Rörelseresultat		**- 993 129**	**211 864**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	9 551	38 104
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 54 500	- 38 439
Summa finansiella poster		- 44 949	- 334
Resultat efter finansiella poster		**-1 038 078**	**211 530**
Årets resultat	16	**-1 038 078**	**211 530**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	1 148 069	545 100
Inventarier, verktyg och installationer	10	206 854	136 777
Summa anläggningstillgångar		**1 354 923**	**681 877**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	11	–	3 415
Övriga fordringar	12	12 306	12 203
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	32 036	28 257
Summa kortfristiga fordringar		44 342	43 875
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	14	2 850 000	2 400 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	828 389	293 415
Summa kassa och bank		828 389	293 415
Summa omsättningstillgångar		**3 722 731**	**2 737 290**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 077 654**	**3 419 167**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Övrigt bundet eget kapital		16 330	16 330
Medlemsinsatser		256 285	256 285
Fond för yttre underhåll		0	432 057
Summa bundet eget kapital		272 615	704 672
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		767 535	123 948
Årets resultat		-1 038 078	211 530
Summa fritt eget kapital		- 270 543	335 478
Summa eget kapital		**2 072**	**1 040 150**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	3 820 824	1 438 480
Summa långfristiga skulder		3 820 824	1 438 480
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	17 656	17 656
Leverantörskulder	18	441 825	240 486
Övriga skulder	19	454 532	422 365
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	340 746	260 030
Summa kortfristiga skulder		1 254 759	940 537
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 077 654**	**3 419 167**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckning	5 564 700	4 430 700
Summa ställda säkerheter	**5 564 700**	**4 430 700**
Ansvarsförbindelser		
Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Noter med redovisnings-principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 534 424 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.

allabrf.se

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	20	2033
Maskiner	Linjär	10	2023
Installationer	Linjär	10	2024
Standardförbättringar	Linjär	40	2054

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2015-12-31	2014-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter		
Årsavgifter, bostäder	2 412 992	2 393 842
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	- 73 734	- 81 390
Hyror, bostäder	19 932	19 932
Hyror, lokaler	252 912	252 912
Hyror, garage	135 275	113 803
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 12 996	- 12 996
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 24 776	- 24 703
	2 709 605	2 661 400
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Elavgifter	3 720	3 720
IT-avgifter	60 876	–
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	220	1 086
Inkassointäkter	4 680	2 700
	69 496	7 506
Not 3 Driftkostnader		
Reparationer	96 455	103 825
Underhåll	1 918 934	623 948
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	76 930	76 930
Försäkringspremier	29 838	24 925
Systematiskt brandskyddsarbete	4 220	–
Snö- och halkbekämpning	12 031	–
Förbrukningsmateriel	29 892	36 516
Vatten	151 209	140 283
El	65 792	82 540
Uppvärmning	563 197	545 732
Sophantering och återvinning	57 214	53 429
	3 005 712	1 688 128

allabrf.se

	2015-12-31	2014-12-31

Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode för teknisk förvaltning	553 636	560 830
Juridiska kostnader	4 758	3 600
Arvode, yrkesrevisorer	7 125	7 675
Möteskostnader	6 390	–
Kreditupplysningar	600	–
Representation	3 456	–
Telefon och porto	20 370	17 805
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	1
Köpta tjänster	10 416	12 093
Bankkostnader	–	17
Övriga externa kostnader	7 088	8 446
	613 839	610 467

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	11 016	–
Övriga kostnadsersättningar	240	–
Fast styrelsearvode	16 000	27 750
Sammanträdesarvoden	44 550	20 200
Övriga ersättningar	450	1 290
Övriga kostnadsersättningar	4 109	4 642
Föreningsvald revisor	–	500
Summa	76 365	54 382
Sociala kostnader	9 812	9 410
	86 177	63 792

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	25 710	75 308
Standardförbättringar	16 120	–
Maskiner	15 197	15 197
Inventarier och verktyg	–	4 150
Installationer	9 475	–
	66 502	94 655

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	210
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	9 171	37 634
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	277	260
Övriga ränteintäkter	103	–
	9 551	38 104

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	52 643	36 982
Övriga finansiella kostnader	1 857	1 457
	54 500	38 439

allabrf.se

	2015-12-31	2014-12-31

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	2 747 690	2 233 490
Tomtmark	56 610	56 610
Standardförbättringar	2 449 305	2 449 305
Markanläggning	226 582	226 582
	5 480 187	4 965 987
Årets anskaffningar		
Byggnader	–	514 200
Standardförbättringar	644 799	–
	644 799	514 200
Summa anskaffningsvärden	6 124 986	5 480 187
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 259 200	-2 183 892
Standardförbättringar	-2 449 305	-2 449 305
Markanläggningar	- 226 582	- 226 582
	-4 935 087	-4 859 779
Årets avskrivning byggnader	- 25 710	- 75 308
Årets avskrivning standardförbättringar	- 16 120	–
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 976 917	-4 935 087
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 148 069	545 100
Varav		
Byggnader	462 780	488 490
Mark	56 610	56 610
Standardförbättringar	628 679	–
Taxeringsvärden		
bostäder	22 400 000	22 400 000
lokaler	973 000	973 000
Totalt taxeringsvärde	23 373 000	23 373 000
varav byggnader	*16 793 000*	*16 793 000*

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner	151 974	–
Installationer på egen fastighet	20 750	20 750
	172 724	20 750
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	–	151 974
Installationer	94 749	–
	94 749	151 974
Summa anskaffningsvärden	267 473	172 724

allabrf.se

	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	- 15 197	–
Inventarier och verktyg	–	4 150
Installationer	- 20 750	- 20 750
	- 35 947	- 16 600
Årets avskrivningar		
Maskiner	- 15 197	- 15 197
Inventarier och verktyg	–	- 4 150
Installationer	- 9 475	–
	- 24 672	- 19 347
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 60 619	- 35 947
Restvärde enligt plan vid årets slut	206 854	136 777
Varav		
Maskiner och inventarier	–	151 974
Maskiner	121 580	- 15 197
Installationer	- 9 475	–

Not 11 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	–	270
Kundfordringar	–	3 145
	–	3 415

Not 12 Övriga fordringar

Skattefordringar	8 738	8 738
Skattekonto	3 568	3 465
	12 306	12 203

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	722	2 103
Förutbetalda försäkringspremier	31 314	26 154
	32 036	28 257

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	2 850 000	2 400 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
90 dagar	1 000 000	0,25	2016-01-21		
90 dagar	750 000	0,25	2016-02-21		
90 dagar	1 100 000	0,25	2016-03-31		
				2 850 000	2 400 000

allabrf.se

	2015-12-31	2014-12-31
Not 15 Kassa och bank		
Handkassa	16 526	16 526
Förvaltningskonto i Swedbank	811 863	276 889
	828 389	293 415

Not 16 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse-avgifter	Medlems-insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets början	158 920	97 365	432 057	123 948	211 530	
Disposition enl. årsstämmobeslut				211 530	- 211 530	
Reservering underhållsfond			285 000	- 285 000		
Ianspråktagande av underhållsfond			- 717 057	717 057		
Årets resultat					-1 038 078	
Vid årets slut	158 920	97 365	–	767 535	-1 038 078	

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut		
Inteckningslån	3 838 480	1 456 136
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 17 656	- 17 656
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	3 820 824	1 438 480

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,93%		409 379		17 656	391 723
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,48%	2018-06-20		2 400 000		2 400 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,76%	2016-06-26	1 046 757			1 046 757
			1 456 136	**2 400 000**	**17 656**	**3 838 480**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 17 656 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 70 624 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 3 750 200 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 18 Leverantörskulder		
Reskontraförda leverantörsskulder	441 825	240 486
	441 825	240 486

Not 19 Övriga skulder		
Medlemmarnas reparationsfonder	427 499	398 201
Skuld sociala avgifter och skatter	27 033	24 164
	454 532	422 365

allabrf.se

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna sociala avgifter	–	157
Upplupna räntekostnader	5 645	5 609
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 406	12 946
Upplupna elkostnader	5 595	6 115
Upplupna värmekostnader	70 514	79 430
Upplupna revisionsarvoden	7 625	7 625
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 511	1 736
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	241 450	146 412
	340 746	260 030

Simrishamn 19/4 2016

Göran Salomonsson

Martin Nejdebring

Lajos Szakos

Elisabeth Daulin

Gunvor Svensson

Min granskningsrapport har lämnats 26/4 2016

Mattias Skoglund

Min revisionsberättelse har lämnats 2/5 2016

Håkan Ekstrand, YREV AB
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF ANDEN
Org.nr 738800-1120

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF ANDEN för räkenskapsåret 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 2015-12-31 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.

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 ANDEN för räkenskapsåret 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, 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.

Ystad den 2 maj 2016

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

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 skuldtyngd 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.

allabrf.se

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2015-12-31	2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 038 078	211 530
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	66 502	94 655
	-971 576	306 185
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-971 576	306 185
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-467	17 541
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	314 222	51 203
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-657 821	374 928
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-644 799	-514 200
Investeringar i inventarier	-94 749	-151 974
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-739 548	-666 174
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	2 382 344	-20 156
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 382 344	-20 156
Årets kassaflöde	984 975	-311 402
Likvida medel vid årets början	2 693 415	3 004 816
Likvida medel vid årets slut (se Not 14 och Not 15)	3 678 389	2 693 415
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se Not 7 och Not 8		
Differens mot kassa och bank i BR:	0	0

allabrf.se

BRF ANDEN

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF ANDEN 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

Riksbyggen
Rum för hela livet