Årsredovisning

BRF BRUDBRÖDET
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 716404-0086

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



allabrf.se

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1 - 4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6 - 7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8 - 12

allabrf.se

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för BRF BRUDBRÖDET 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 till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger tomten Brudbrödet 1 i Växjö kommun på vilken uppförts tre bostadshus under 1992 av Gullringshus AB innehållande 14 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Åtta stycken lägenheter återfinns i tvåplan flerbostadshus och sex stycken i två sluttningsparhus.

Lägenhetsfördelning:

3 rok	4 rok
8	6

Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten av andra skäl krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning, om lägenheten upplåts i andra hand utan styrelsens tillstånd.

Total bostadsarea:	1 410 m²
Årets taxeringsvärde	9 858 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	9 640 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt av föreningen.

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

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Folksam	Fastighetsförsäkring
Luleå Energi	El (förbrukning)
Trädgårdstjänst	Snöröjning
VEAB	Teknisk förvaltning (driftsäkerhet)
VEAB	El (nät)
Wexnet	Bredband
Växjö kommun	Vatten och avfall

Efter den senaste stämman 2015-04-27 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Stefan Johansson	Ordförande	Stämman	2016
Simon Erngård	Vice ordförande	Stämman	2017
Ejvor Cederling	Sekreterare	Stämman	2016
Elisabet Bernander	Kassör	Stämman	2016
Maidie Karlsson	Ledamot	Stämman	2017
Styrelsesuppleanter			
Sara Blomqvist		Stämman	2016
Simon Fransson		Stämman	2016

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer			
Björn Ekman	Föreningsrevisor	Stämman	2016
Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	Stämman	2016
Revisorssuppleanter			
Göran Henningsson		Stämman	2016
Valberedning			
Berit Gunnarsson		Stämman	2016
Camilla Eckerström		Stämman	2016

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2013-07-01 då den höjdes med 5 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 712 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 13 tkr och planerat underhåll för 150 tkr.
Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Underhållsplan, styrelsens bedömning, uppdaterades senast 2014 och visar på ett totalt underhållsbehov på 772 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 77 tkr (55 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 213 kr/m².

Föreningens underhållsfond var vid bokföringsårets ingång 0 tkr. Avsättning för 2015 har skett med 300 tkr. Under året har 150 tkr tagits i anspråk av underhållsfonden. Vid bokföringsårets slut fanns det 150 tkr i behållning i underhållsfonden.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Fasadmålning	1999	Samtliga bostadsrättshus ommålades
Installation	2007	Fjärrvärme och bredbandsinstallation
Termostat	2007	Byte av termostat
Målning	2008	Målning vindskivor på alla bostadshus
Fasad	2008	Rengöring av vissa utsatta fasader
Målning	2012	Fasadmålning av vissa bostadsrättshus
Balkonger	2012	Byte av trämaterial där behov finns
Fasadmålning	2014	Målning och tvättning av husfasad
Fönster/dörrar	2014	Byte av fönsterdörrar
Tak	2014	Takbehandling

allabrf.se

Årets utförda reparationer	Belopp tkr	Kommentar
Lås-installationer	12	Montering av lås
Reparation p-platser	1	Byte automatsäkring motorvärmare

Årets utförda underhåll	Belopp tkr	Kommentar
Målning	150	Fasadmålning av bostadsrättshus

Årets resultat är bättre än föregående år tack vare lägre underhållskostnader.
Intäkterna avseende årsavgifterna ligger i linje med föregående bokföringsår.
Driftkostnaderna har minskat med 304 tkr vid jmf mot föregående år beror till övervägande till på minskade underhållskostnader. Under bokföringsåret har kostnaderna även minskat avseende korttidsinventarier och vattenförbrukningen. Kostnader har ökat under bokföringsåret avseende snöröjning och reparationer.
Övriga externa kostnader har totalt ökat med 6 tkr. Kostnaderna avseende ekonomisk förvaltning har ökat enligt överenskommen indexuppräkning. Ökningen av it-kostnaderna avser en tillfällig kostnadsreduktion som föreningen fick under 2014 p.g.a. oregelbunden it-uppkoppling. Föreningens trivselkostnader har ökat jmf med föregående år.

Ränteintäkterna har minskat jmf mot föregående år p.g.a. fallande intäktsränta under bokföringsåret, samt att föreningen har använt egna likvida medel för att finansiera fasadmålningen.
Räntekostnaderna har totalt minskat med 80 tkr. I början av bokföringsåret förföll ett lån på 1 440 tkr till omsättning, som villkorsändrades till rörlig 3-månadsränta. Föreningen har amorterat kontinuerligt under bokföringsåret samt gjort en extra amortering på 200 tkr under oktobermånad.

Årets resultat jämfört med budget avviker med 316 tkr. Avvikelsen beror främst på minskade underhållskostnader. Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 150% till 204%.

I resultatet ingår avskrivningar med 190 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 453 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

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 20 personer.

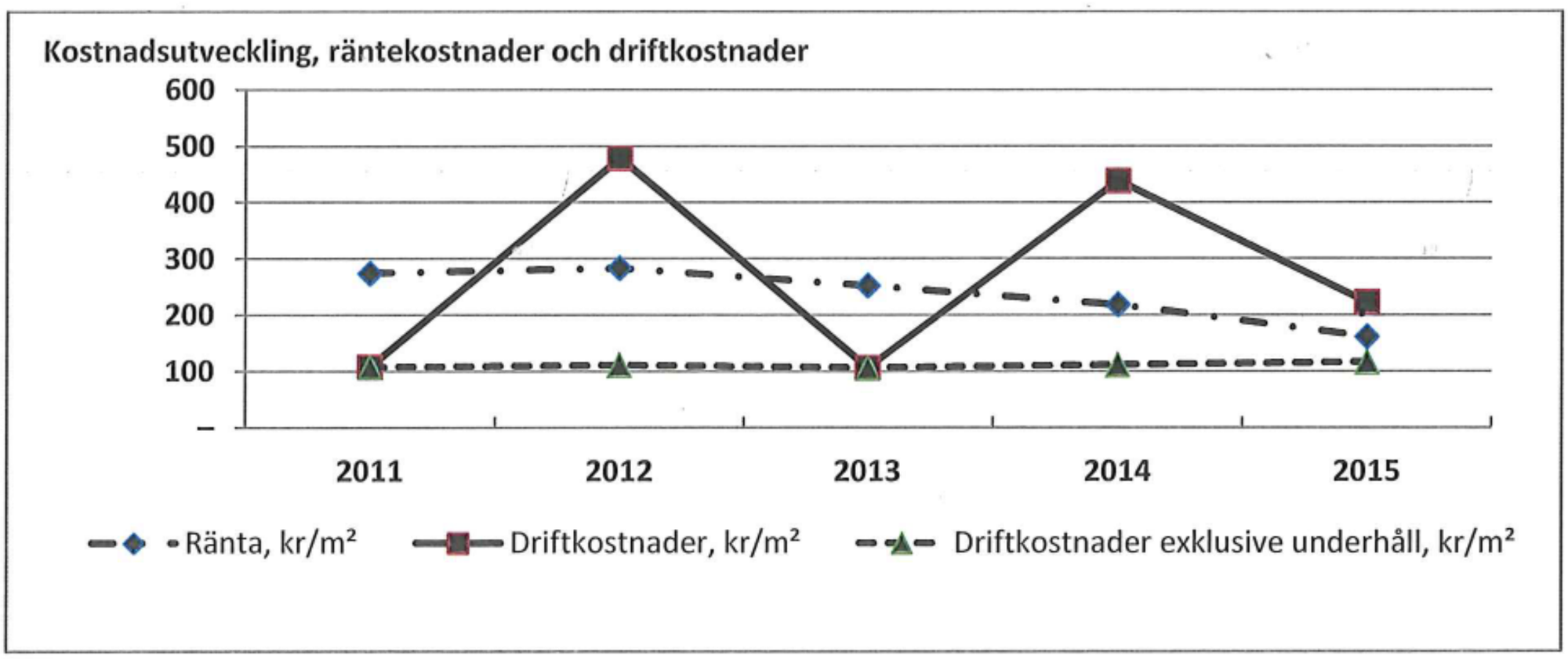
Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2).
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.
Följande aktiviteter är genomförda.
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.
Föreningen köper energitjänster av VEAB för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.
Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.
Föreningen arbetar aktivt med sin miljömedvetenhet genom sortering av matavfall som ska bli biogas.

Under året har bostadsrättsföreningen använt 7 505 kWh fastighetsel. Det är en ökning sedan föregående år med 566 kWh el.

allabrf.se

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 003	1 003	979	955	955
Resultat efter finansiella poster	263	- 104	280	- 285	256
Årets resultat	263	- 104	280	- 285	256
Resultat före avskrivningar	453	86	470	- 96	445
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	153	- 164	270	- 184	401
Avsättning till underhållsfond kr/m²	213	177	142	62	31
Balansomslutning	12 129	12 497	12 489	12 375	12 940
Soliditet	12%	10%	10%	8%	10%
Likviditet	204%	150%	335%	76%	245%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	711	711	694	677	677
Driftkostnader, kr/m²	222	438	106	479	107
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	116	112	106	111	107
Ränta, kr/m²	162	218	252	283	274
Underhållsfond, kr/m²	107	–	142	–	92
Lån, kr/m²	7 484	7 768	7 803	7 961	8 171
Vattenförbrukning, m³	1062	1 094	1 069	1 203	1 224
El, kWh	7 505	6 939	8 315	8 481	10 607

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

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	140 869
Årets resultat före fondförändring	262 820
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	149 500
Summa överskott	253 190

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	253 190

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	1 002 781	1 002 781
Övriga rörelseintäkter	2	75 361	81 668
Summa rörelseintäkter, m.m.		1 078 142	1 084 449
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	- 313 637	- 618 026
Övriga externa kostnader	4	- 85 246	- 78 966
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	- 189 867	- 189 867
Summa rörelsekostnader		- 588 750	- 886 859
Rörelseresultat		**489 392**	**197 590**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 355	6 580
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	- 227 927	- 307 845
Summa finansiella poster		- 226 572	- 301 265
Resultat efter finansiella poster		**262 820**	**- 103 674**
Årets resultat	13	**262 820**	**- 103 674**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	11 481 570	11 671 437
Summa materiella anläggningstillgångar		11 481 570	11 671 437
Summa anläggningstillgångar		**11 481 570**	**11 671 437**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		–	5 880
Övriga fordringar	9	–	434
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	16 848	16 868
Summa kortfristiga fordringar		16 848	23 182
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	11	400 000	450 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	230 625	352 312
Summa kassa och bank		230 625	352 312
Summa omsättningstillgångar		**647 473**	**825 494**
SUMMA TILLGÅNGAR		**12 129 043**	**12 496 931**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 055 000	1 055 000
Fond för yttre underhåll		150 500	–
Summa bundet eget kapital		1 205 500	1 055 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 9 631	244 544
Årets resultat		262 820	- 103 674
Summa fritt eget kapital		253 190	140 869
Summa eget kapital		**1 458 690**	**1 195 869**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	10 352 283	10 752 283
Summa långfristiga skulder		10 352 283	10 752 283
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	200 000	200 000
Leverantörskulder		8 323	155 509
Skatteskulder		235	–
Övriga skulder		5 546	3 219
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	103 967	190 051
Summa kortfristiga skulder		318 071	548 779
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**12 129 043**	**12 496 931**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckning	13 396 660	13 396 660
Summa ställda säkerheter	**13 396 660**	**13 396 660**
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 6 627 524 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	82 år	2074
Bredband	Linjär	10 år	2016
Fjärrvärme	Linjär	40 år	2047

Föreningen har sedan tidigare tillämpat linjär avskrivning, vilket medför att ingen förändring föreligger mot föregående år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

allabrf.se

Belopp i kr om inget annat anges.	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	1 002 781	1 002 781
	1 002 781	1 002 781

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Vattenavgifter	50 114	54 441
Övriga ersättningar	60	5 940
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	25 187	21 287
	75 361	81 668

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	13 054	9 608
Underhåll	149 500	460 520
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	51 539	49 696
Försäkringspremier	10 045	9 573
Snö- och halkbekämpning	8 220	3 777
Materiel, skötsel och städning (eget inköp)	1 607	950
Förbrukningsinventarier och -materiel	1 633	3 799
Fordons- och maskinkostnader	840	428
Vatten	51 793	54 254
El	9 793	9 613
Sophantering och återvinning	15 613	15 808
	313 637	618 026

Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode för teknisk förvaltning	13 651	13 020
Förvaltningsarvode, ekonomi	31 293	30 040
IT-kostnader	25 050	21 000
Arvode, yrkesrevisorer	8 500	8 420
Årsstämmokostnad	1 836	1 420
Övriga förvaltningskostnader	900	900
Trivselkostnad	2 806	1 172
Kontorsmateriel	210	581
Telefon och porto	–	60
Konsultarvoden	–	1 123
Bankkostnader	1 000	1 230
	85 246	78 966

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	171 984	171 984
Standardförbättringar	17 883	17 883
	189 867	189 867

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	217
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	1 321	6 363
Övriga ränteintäkter	34	–
	1 355	6 580

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	227 916	307 817
Övriga räntekostnader	11	28
	227 927	307 845

allabrf.se

Belopp i kr om inget annat anges.	2015-12-31	2014-12-31

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	12 889 600	12 889 600
Mark	1 102 700	1 102 700
Anslutning, bredband	78 825	78 825
Fjärrvärme	400 000	400 000
Summa anskaffningsvärden	14 471 125	14 471 125
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 656 624	-2 484 640
Anslutning, bredband	- 63 064	- 55 181
Fjärrvärme	- 80 000	- 70 000
	-2 799 688	-2 609 821
Årets avskrivning byggnader	- 171 984	- 171 984
Årets avskrivning anslutning, bredband	- 7 883	- 7 883
Årets avskrivning fjärrvärme	- 10 000	- 10 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 989 555	-2 799 688
Restvärde enligt plan vid årets slut	11 481 570	11 671 437
Varav		
Byggnader	10 060 992	10 232 976
Mark	1 102 700	1 102 700
Anslutning, bredband	7 878	15 761
Fjärrvärme	310 000	320 000
	–	
Taxeringsvärden		
bostäder	9 858 000	9 640 000
Totalt taxeringsvärde	9 858 000	9 640 000
varav byggnader	*7 032 000*	*6 816 000*

Not 9 Övriga fordringar

Fastighetsavgift/skatt	–	340
Skattekonto	–	94
	–	434

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	–	523
Förutbetalda försäkringspremier	10 548	10 045
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	6 300	6 300
	16 848	16 868

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	400 000	450 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
30 dagar	200 000	0,20	2016-01-02		
90 dagar	200 000	0,25	2016-03-21		
				400 000	450 000

allabrf.se

Belopp i kr om inget annat anges.

	2015-12-31	2014-12-31

Not 12 Kassa och bank

Bankmedel	81	81
Förvaltningskonto i Swedbank	230 544	352 231
	230 625	352 312

Not 13 Eget kapital

	Bundet Medlems-insatser	Bundet Underhålls-fond	Fritt Balanserat resultat	Fritt Årets resultat
Belopp vid årets början	1 055 000	–	244 544	- 103 674
Disposition enl. årsstämmobeslut			- 103 674	103 674
Reservering underhållsfond		300 000	- 300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 149 500	149 500	
Årets resultat				262 820
Vid årets slut	1 055 000	150 500	- 9 631	262 820

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 262 820 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.
Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 112 320 kr.
Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	10 552 283	10 952 283
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 200 000	- 200 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	10 352 283	10 752 283

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWED HYPOTEK	3,02%	2015-01-27	1 440 700		1 440 700	0
STADSHYPOTEK AB	1,45%	rörlig ränta		1 440 700	200 000	1 240 700
STADSHYPOTEK AB	1,84%	2017-10-30	3 564 784			3 564 784
STADSHYPOTEK AB	2,27%	2018-09-30	2 998 400			2 998 400
STADSHYPOTEK AB	2,50%	2019-09-30	2 948 399		200 000	2 748 399
			10 952 283	**1 440 700**	**1 840 700**	**10 552 283**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 200 000 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 200 000 kr årligen.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	14 080	17 820
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	81 429
Upplupna elkostnader	1 017	1 198
Upplupna revisionsarvoden	8 173	8 048
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	997	1 716
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	79 700	79 840
	103 967	190 051

Växjö 2016- 04-17

Stefan Johansson

Simon Erngård

Ejvor Cederling

Elisabet Bernander

Maidie Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 20/4 2016

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Björn Ekman
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brudbrödet

Org.nr 716404-0086

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brudbrödet för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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 skall utföras, bland annat genom bedömning av 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 relevant 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Brudbrödet för år 2015.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grundval för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Växjö den 20 april 2016

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Björn Ekman
Föreningsvald revisor

allabrf.se

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

BRF BRUDBRÖDET

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF BRUDBRÖDET 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