Årsredovisning

BRF SATURNUS 7
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 769627-3767

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



allabrf.se

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-11

allabrf.se

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för BRF SATURNUS 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

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 har sitt säte i Växjö kommun.

Föreningen äger fastigheten Saturnus 7 i Växjö kommun. På fastigheten finns byggnad med 8 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1935 med tillbyggnad 1998. Fastighetens adress är Borgmästaregatan 2 i Växjö.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	4 rok	5 rok
4	2	2

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
2	1	5

Total bostadsarea:	646 m²
Total lokalarea:	115 m²
Årets taxeringsvärde	5 072 000 kr

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

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Bixia AB	El (rörlig del)
Växjö Energi AB	El (nät del)
Växjö Energi AB	Fjärrvärme
Växjö kommun	Vatten/Sophantering

Efter den senaste stämman 2016-06-28 har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Mårten Norlin	Ordförande	Stämman	2017
Gunilla Hörberg	Ledamot	Stämman	2017
Sara Norlin	Ledamot	Stämman	2017
Styrelsesuppleanter			
Eva Johanna Christina Haag		Stämman	2017

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 477 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 28 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Föreningen har satt av 20 tkr till underhållsfonden under 2016.

Årets resultat är lägre än föregående år. Förändringen beror främst på ökade förvaltningskostnader.

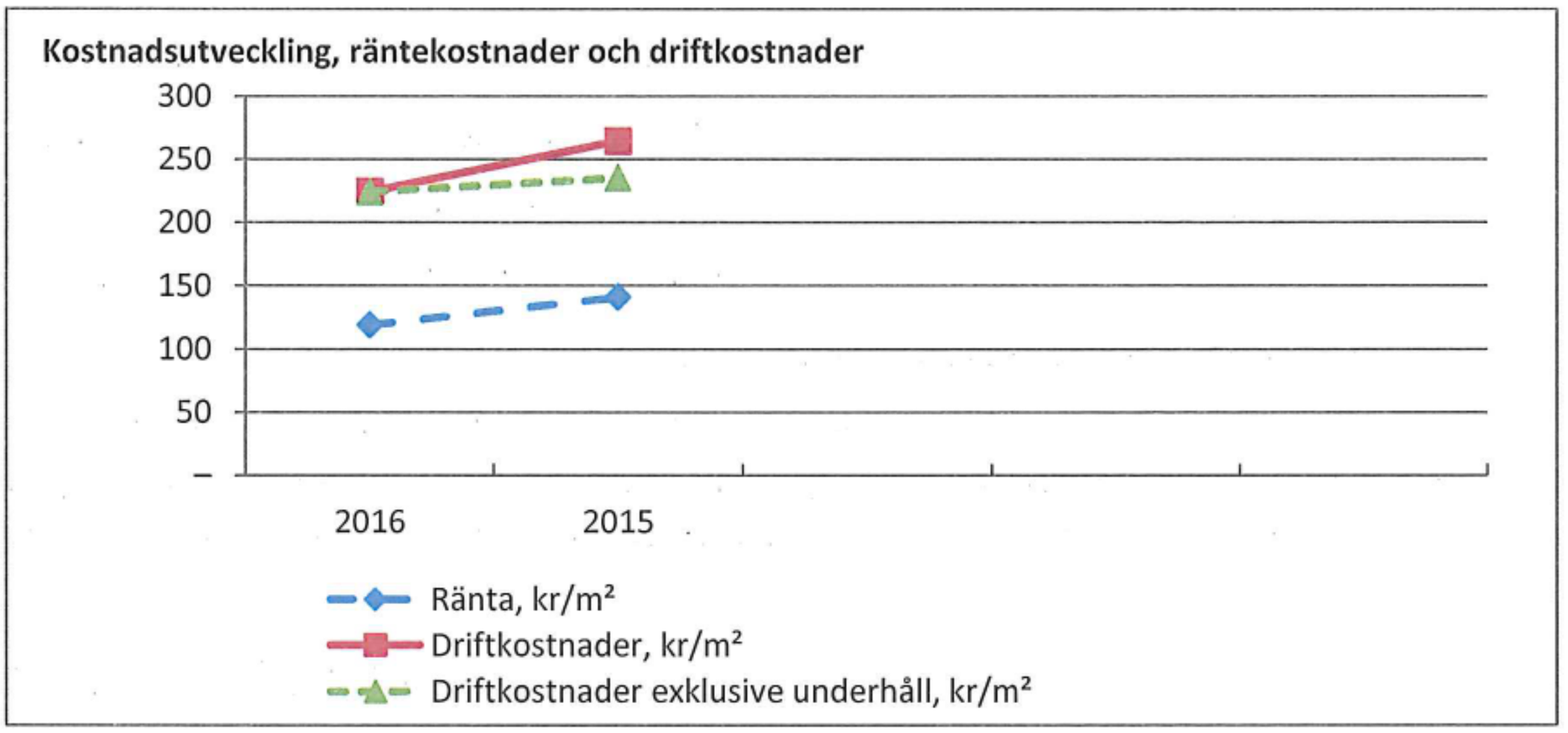
Föreningens likviditet har under året förändrats från 76% till 56%.

I resultatet ingår avskrivningar med 45 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 9 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgick föreningens medlemsantal till 13 personer.
Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015
Nettoomsättning	373	363
Resultat efter finansiella poster	- 36	- 1
Årets resultat	- 36	- 1
Resultat exklusive avskrivningar	9	46
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	- 11	46
Avsättning till underhållsfond kr/m²	26	–
Balansomslutning	15 429	5 574
Soliditet	69%	13%
Likviditet	56%	76%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	477	553
Driftkostnader, kr/m²	224	264
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	224	235
Ränta, kr/m²	119	140
Underhållsfond, kr/m²	26	–
Lån, kr/m²	6 211	6 283

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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems-insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	722 603	–	26 914	- 966
Disposition enl. årsstämmobeslut			- 966	966
Reservering underhållsfond		20 000	- 20 000	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	9 937 897			
Årets resultat				- 36 118
Vid årets slut	10 660 500	20 000	5 948	- 36 118

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	25 948
Årets resultat före fondförändring	-36 118
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-20 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa underskott	-30 170

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	-30 170

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	372 688	363 417
Övriga rörelseintäkter	3	11	–
Summa rörelseintäkter, m.m.		372 699	363 417
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	- 170 360	- 200 899
Övriga externa kostnader	5	- 103 064	- 9 582
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 45 364	- 47 001
Summa rörelsekostnader		- 318 788	- 257 482
Rörelseresultat		**53 911**	**105 935**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7	–	–
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	161	–
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 90 190	- 106 901
Summa finansiella poster		- 90 029	- 106 901
Resultat efter finansiella poster		**- 36 118**	**- 966**
Årets resultat	10	**- 36 118**	**- 966**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	15 391 224	5 495 951
Summa materiella anläggningstillgångar		15 391 224	5 495 951
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	- 50 000	–
Summa finansiella anläggningstillgångar		- 50 000	–
Summa anläggningstillgångar		**15 341 224**	**5 495 951**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	13	5 501	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	3 403	–
Summa kortfristiga fordringar		8 904	–
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	78 677	78 195
Summa kassa och bank		78 677	78 195
Summa omsättningstillgångar		**87 581**	**78 195**
SUMMA TILLGÅNGAR		**15 428 805**	**5 574 146**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 660 500	722 603
Underhållsfond		20 000	–
Summa bundet eget kapital		10 680 500	722 603
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 948	26 914
Årets resultat		- 36 118	- 966
Summa fritt eget kapital		- 30 170	25 948
Summa eget kapital		**10 650 330**	**748 551**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	4 671 250	4 726 250
Övriga skulder	17	–	47 000
Summa långfristiga skulder		4 671 250	4 773 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	55 000	55 000
Leverantörskulder	18	12 384	–
Skatteskulder	19	23 648	12 264
Övriga skulder	20	5 501	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	60 692	35 081
Summa kortfristiga skulder		157 225	102 345
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**15 478 805**	**5 624 146**

allabrf.se

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid
Byggnader	Linjär	100

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2016-12-31	2015-12-31
Årsavgifter, bostäder	307 933	356 947
Årsavgifter, lokaler	54 995	–
Hyror, garage	5 200	–
Hyror, p-platser	7 080	6 470
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 2 520	–
	372 688	363 417

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	11	–
	11	–

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	27 661	33 974
Underhåll	–	22 177
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	11 384	12 264
Försäkringspremier	9 860	12 711
Snö- och halkbekämpning	7 509	–
Vatten	20 065	18 751
El	7 998	10 520
Uppvärmning	75 792	81 834
Sophantering och återvinning	10 092	8 668
	170 360	200 899

Not 5 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	68 339	6 809
Juridiska kostnader	990	–
Arvode, yrkesrevisorer	16 750	–
Övriga förvaltningskostnader	15 735	–
Bankkostnader	1 250	1 505
Övriga externa kostnader	–	1 268
	103 064	9 582

allabrf.se

	2016-12-31	2015-12-31

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	45 364	47 001
	45 364	47 001

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Utdelning av fastighet	9 940 637	–
Resultat vid försäljning av aktier och andelar	-9 940 637	–
	–	–

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	161	–
	161	–

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	90 190	106 901
	90 190	106 901

Not 10 Årets resultat

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till - 36 118 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 -56 118 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.

allabrf.se

	2016-12-31	2015-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	12 169 669	4 168 238
Mark	3 326 596	1 050 190
	15 496 265	5 218 428
Årets anskaffningar		
Byggnader	–	337 200
	–	337 200
Summa anskaffningsvärden	15 496 265	5 555 628
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 59 677	- 12 676
	- 59 677	- 12 676
Årets avskrivning byggnader	- 45 364	- 47 001
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 105 041	- 59 677
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar	–	–
Restvärde enligt plan vid årets slut	15 391 224	5 495 951
Varav		
Byggnader	12 064 628	4 445 761
Mark	3 326 596	1 050 190
Taxeringsvärden		
bostäder	5 072 000	4 070 000
Totalt taxeringsvärde	5 072 000	4 070 000
varav byggnader	*3 910 000*	*3 101 000*

Årets anskaffning avser omklassificering av värdet av aktier i dotterbolaget Saguma AB i enlighet med FARs uttalande i RedU9, i den lydelse som gäller vid ombildningen.

Not 12 Andelar i koncernföretag		
Ingående anskaffningsvärde	50 000	–
Årets anskaffning	–	50 000
Omklassificering aktier i dotterbolag	- 50 000	–
Utgående anskaffningsvärde	–	50 000

Not 13 Kund-, avgifts- och hyresfordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	5 501	–
	5 501	–

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda försäkringspremier	3 403	–
	3 403	–

allabrf.se

	2016-12-31	2015-12-31

Not 15 Kassa och bank

Bankmedel	–	78 195
Förvaltningskonto i Swedbank	78 677	–
	78 677	78 195

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	4 726 250	4 781 250
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 55 000	- 55 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	4 671 250	4 726 250

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,55%	2017-01-12	350 000			350 000
STADSHYPOTEK	1,55%	2017-09-01	2 456 250		26 250	2 421 250
STADSHYPOTEK	2,56%		1 975 000		15 000	1 955 000
			4 781 250		**41 250**	**4 726 250**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 55 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 220 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 4 451 250 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Övriga skulder

Lån från närstående personer	–	47 000
	–	47 000

Not 18 Leverantörskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	12 384	–
	12 384	–

Not 19 Skatteskulder

Skatteskulder	12 264	12 264
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	11 384	–
	23 648	12 264

Not 20 Övriga skulder

Clearing	5 501	–
	5 501	–

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	1 175	1 269
Upplupna elkostnader	1 661	–
Upplupna värmekostnader	9 963	–
Upplupna revisionsarvoden	12 000	–
Övriga upplupna kostnader	–	28 371
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	35 893	5 441
	60 692	35 081

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	5 600 000	5 600 000
Summa ställda panter	5 600 000	5 600 000

allabrf.se

Vår revisionsberättelse har lämnats den .....

Mårten Norlin

Gunilla Hörberg

Sara Norlin

Sara Norlin

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.

allabrf.se

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 SATURNUS 7

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF SATURNUS 7 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 medlemmarna samt 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