
Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Drottningens Husarer
Org nr: 716438-5960



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Drottningens Husarer
för härmed avge årsredovisning för
räkensårets
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-02-22. Nuvarande stadgar registrerades 1998-10-01.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år. Förändringen beror främst på lägre underhållskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 323 % till 364 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 345 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 388 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Dragonen 2 i Malmö kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 22 lägenheter uppförd. Byggnaden är uppförd 1929, värdeår 1930. Fastighetens adress är Husargatan 6 och Norra Vallgatan 4 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
1	2	2	9	7	1	22

Total tomtarea: 913 m²

Total bostadsarea: 2 487 m²

Årets taxeringsvärde 31 600 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 31 600 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetskötsel	SBC
Fastighetsutveckling - Underhållsplan	SBC
Trappstädning	TR Miljöservice
Hissar	Kone AB
Kabel-TV	Canal Digital AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 62 tkr och planerat underhåll för 188 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2017 och visar på ett underhållsbehov på 9 586 tkr för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga årliga kostnaden över tid för föreningen ligger på 320 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 502 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.**Tidigare utfört underhåll**

Beskrivning	År
Byte till säkerhetsdörrar	2015
Säkerhetsdörr, Byte VVB	2016
Målning huskropp utvändigt	2016

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Underhåll i lägenheter	33
Säkerhetsdörrar, slutbetalning	155

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Nils G Indahl	Ordförande	Stämman	2019
Caroline Markusson	Vice ordförande	Stämman	2018
Johan Edfeldt	Sekreterare	Stämman	2019
Per Stenberg	Ledamot	Stämman	2019
Simon Holtze	Ledamot	Stämman	2018

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Peter Kauranen	Stämman	2018
Linda Rosander	Stämman	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Johannes Hedin	Föreningsrevisor	Stämman
Harald Åkesson	Föreningsrevisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Mattias Johansson	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Simon Markusson	Stämman
Michael Svedemar	Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 37 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 42 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3).

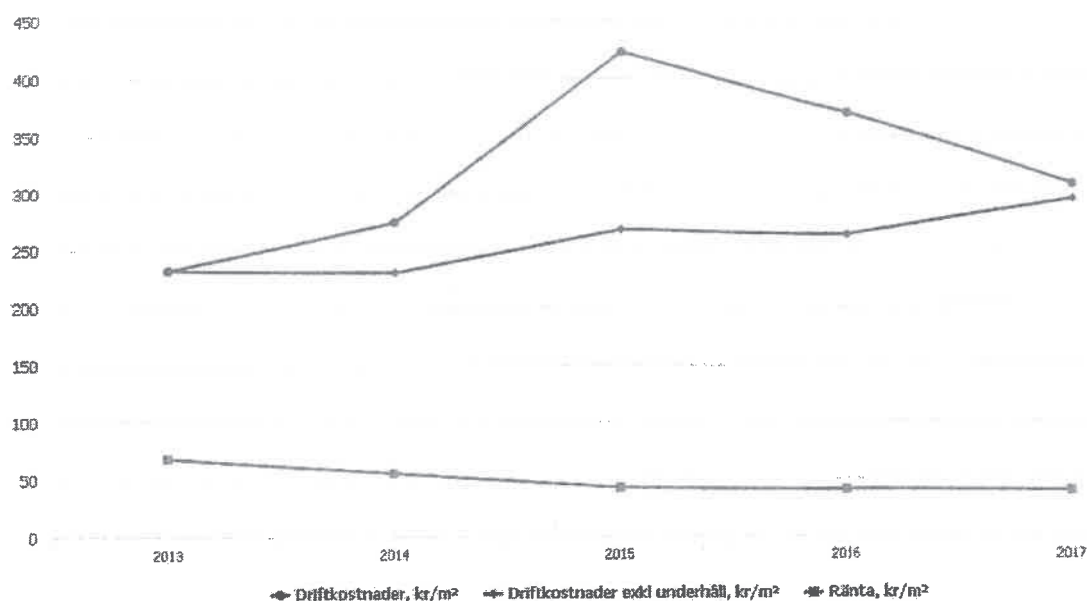
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2018-01-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 597 kr/m²/år.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 492	1 477	1 462	1 462	1 434
Resultat efter finansiella poster	42	-19	-93	160	128
Årets resultat	42	-19	-93	160	128
Resultat exklusive avskrivningar	388	305	257	503	531
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-114	-197	-245	48	265
Avsättning till underhållsfond kr/m²	202	202	202	183	107
Balansomslutning	11 789	11 911	12 105	12 429	12 440
Soliditet %	61	60	60	59	57
Likviditet %	364	323	274	302	233
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	597	592	586	586	574
Driftkostnader, kr/m²	368	370	422	274	232
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	293	263	267	230	232
Ränta, kr/m²	39	40	42	55	68
Underhållsfond, kr/m²	839	719	624	578	439
Lån, kr/m²	1 729	1 809	1 871	1 958	2 033

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	10 406 491	10 526 780
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	158 972
Summa materiella anläggningstillgångar		10 406 491	10 685 752
Summa anläggningstillgångar		10 406 491	10 685 752
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	1 120	6 520
Övriga fordringar	Not 12	6 445	7 479
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	24 791	30 463
Summa kortfristiga fordringar		32 356	44 462
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 350 272	1 181 277
Summa kassa och bank		1 350 272	1 181 277
Summa omsättningstillgångar		1 382 628	1 225 739
Summa Tillgångar		11 789 119	11 911 491

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	6 825 006	6 825 006	
Fond för yttre underhåll	2 102 342	1 788 078	
Summa bundet eget kapital	8 927 348	8 613 084	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 730 273	-1 397 294	
Årets resultat	42 482	-18 715	
Summa fritt eget kapital	-1 687 791	-1 416 009	
Summa eget kapital	7 239 557	7 197 075	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	4 170 044	4 335 044
Summa långfristiga skulder		4 170 044	4 335 044
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	165 000	165 000
Leverantörsskulder	Not 17	-2 794	46 277
Övriga skulder	Not 18	780	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	216 532	168 094
Summa kortfristiga skulder		379 518	379 372
Summa Eget kapital och Skulder		11 789 119	11 911 491

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	42 482	-18 715
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. Avskrivningar	345 590	323 258
Summa	388 072	304 543
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	388 072	304 543
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	12 106	28 994
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	146	-20 651
Kassaflöde från den löpande verksamheten	400 324	312 885
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-66 329	0
Investeringar i inventarier	0	0
Investeringar i pågående byggnation	0	-158 972
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-66 329	-158 972
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-165 000	-153 750
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-165 000	-153 750
Årets kassaflöde	168 995	163
Likvidamedel vid årets början	1 181 277	1 022 142
Likvidamedel vid årets slut	1 350 272	1 181 277

Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	Fullt avskriven	2011
Restpost, fastighetsförbättringar	Linjär	30	2022
Fasad	Linjär	70	2069
Elnät	Linjär	23	2022
Balkonger	Linjär	30	2032
Fönster	Linjär	Fullt avskrivna	2013
Relining, del av avloppsstammar	Linjär	Fullt avskrivet	2015
Relining, del av avloppsstammar	Linjär	10	2020
Takomläggning	Linjär	40	2051
Inventarier	Linjär	Fullt avskrivna	2013
Fastighetsnät	Linjär	10	2015
Säkerhetsdörrar	Linjär	10	2026

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 485 961	1 471 234
Hyror, lokaler	2 700	2 700
Rabatter	-2 748	-2 748
Elavgifter	5 700	5 700
Summa nettoomsättning	1 491 613	1 476 886

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Övriga ersättningar	5 376	0
Fakturerade kostnader	720	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	12	-46
Övriga rörelseintäkter	0	795
Summa övriga rörelseintäkter	6 108	929

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-187 736	-266 429
Reparationer	-62 374	-75 625
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-28 930	-27 896
Försäkringspremier	-20 500	-18 255
Kabel- och digital-TV	-66 210	-66 217
Obligatoriska besiktningar	-21 377	-15 289
Snö- och halkbekämpning	-7 266	-21 561
Förbrukningsinventarier	-7 595	-7 655
Vatten	-47 145	-33 752
Fastighetsel	-32 194	-30 143
Uppvärmning	-272 283	-274 775
Sophantering och återvinning	-40 081	-44 334
Förvaltningsarvode skötsel och städning	-91 016	-39 104
Underhållsplan	-36 750	0
Summa driftkostnader	-921 457	-921 034

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-53 000	-123 300
Övriga förvaltningskostnader	-13 723	-3 564
Kreditupplysningar	-900	-1 800
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 496	0
Representation	-7 967	-4 836
Kontorsmateriel	-618	-809
Telefon och porto	-3 553	-4 100
Konsultarvoden	0	-12 500
Bankkostnader	-1 155	-335
Övriga externa kostnader	-3 061	-1 666
Summa övriga externa kostnader	-90 473	-152 910

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-38 768	-38 748
Avskrivningar tillkommande utgifter	-306 822	-284 510
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-345 590	-323 258

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	421
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	44
Övriga ränteintäkter	0	61
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	526

Not 8 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-97 692	-99 854
Räntekostnader till kreditinstitut	-26	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-97 718	-99 854

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	4 089 476	4 089 476
Mark	2 240 982	2 240 982
Tillkommande utgifter	9 027 858	9 027 858
	15 358 316	15 358 316

Årets anskaffningar

Tillkommande utgifter	225 301	
	225 301	0

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

15 583 617 **15 358 316**

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-447 209	-408 461
Tillkommande utgifter	-4 384 327	-4 099 817
	- 4 831 536	-4 508 278

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-38 768	-38 748
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-306 822	-284 510

- 345 590 **- 323 258**

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

- 5 177 126 **-4 831 536**

Restvärde enligt plan vid årets slut

10 406 491 **10 526 780**

Varav

Byggnader	3 603 499	3 642 267
Mark	2 240 982	2 240 982
Tillkommande utgifter	4 562 010	4 643 531

Taxeringsvärden

Byggnader	18 600 000	18 600 000
Mark	13 000 000	13 000 000
Totalt taxeringsvärde	31 600 000	31 600 000

Not 10 Inventarier, verktyg och Installationer
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	109 090	109 090
Installationer	29 678	29 678
	138 768	138 768
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	138 768	138 768

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Inventarier och verktyg	-109 090	-109 090
Installationer	-29 678	-29 678
	- 138 768	- 138 768

Ackumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-109 090	-109 090
Installationer	-29 678	-29 678
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 138 768	- 138 768

Restvärde enligt plan vid årets slut

0	0
---	---

Varav

Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 120	6 520
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 120	6 520

Not 12 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	5 104	6 138
Skattekonto	1 341	1 341
Summa övriga fordringar	6 445	7 479

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	21 513	20 500
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 278	9 963
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 791	30 463

Not 14 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Transaktionskonto	1 350 272	1 181 277
Summa kassa och bank	1 350 272	1 181 277

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	4 335 044	4 500 044
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-165 000	-165 000
Långfristig skuld vid årets slut	4 170 044	4 335 044

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SEB	1,20 %	2019-05-28	2 913 794		120 000	2 793 794
SWEDBANK	4,06 %	2021-10-25	1 586 250		45 000	1 541 250
Summa			4 500 044		165 000	4 335 044

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 165 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 660 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 3 510 044 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	165 000	165 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	165 000	165 000

Not 17 Leverantörsskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörsskulder	-2 794	287 373
Tvistiga leverantörsskulder	0	-241 096
Summa leverantörsskulder	-2 794	46 277

Not 18 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning hyror och avgifter	780	0
Summa övriga skulder	780	0

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	15 309	15 757
Upplupna elkostnader	5 966	2 788
Upplupna värmekostnader	67 617	39 913
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 375	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	109 265	109 637
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	216 532	168 094

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	5 309 000	5 309 000

Styrelsens underskrifter

Malmö 2018-



Nils G Indahl

Caroline Markusson



Johan Edfeldt



Per Stenberg

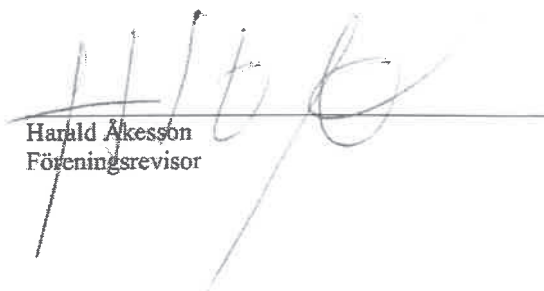


Simon Holtze

Vår revisionsberättelse har lämnats
Malmö 2018-04-19



Johannes Hedin
Föreningsrevisor



Harald Åkesson
Föreningsrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Drottningens Husarer org. nr 716438-5960


Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Drottningens Husarer för år 2017. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.


Granskningen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss en rimlig grund för våra uttalanden.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för verksamhetsåret.

Malmö den 19/4 2018


Johannes Hedin
Föreningsrevisor


Harald Åkesson
Föreningsrevisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

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

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

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

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. 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.

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 är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal 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.

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 ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

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.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

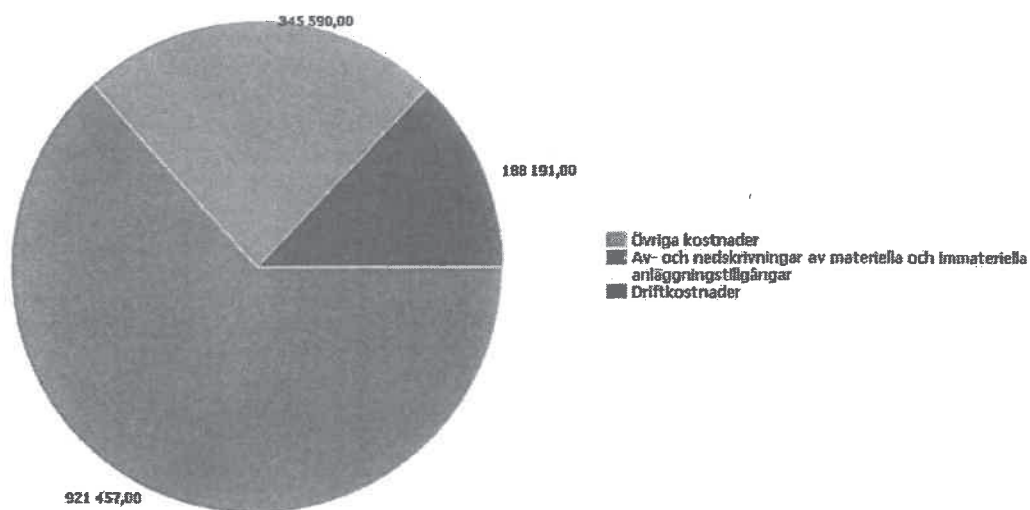
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

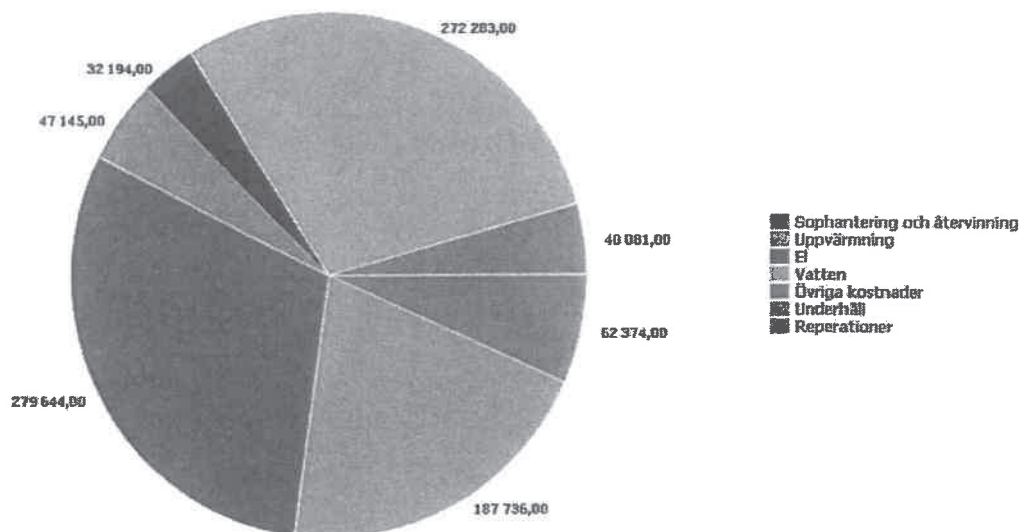
Nyckeltal

Belopp i SEK	2017-12-31	2016-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	921 457	921 034
Övriga externa kostnader	90 473	152 910
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	345 590	323 258
Finansiella poster	97 718	99 328
Summa kostnader	1 455 238	1 496 530



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2017	2016
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	37 500	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	1 116	0
Trädgårdsskötsel extra debiterat	8 036	0
Inre skötsel/städ, grund	35 264	38 304
Inre skötsel/städ, extra	1 600	800
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	5 250	0
Hissbesiktning	16 127	15 289
Snö- och halkbekämpning	7 266	21 561
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	35 470	10 041
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	2 631	2 654
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	8 430	3 267
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	12 772	19 893
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	3 071	32 890
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	0	1 100
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	0	2 786
Övriga Reparationer	0	2 994
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	154 767	13 534
Underhåll, utgift för köpta tjänster, installationer	0	135 625
UH Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	32 969	19 375
Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp	0	97 895
Fastighetsel	32 194	30 143
Uppvärmning	272 283	274 775
Vatten	47 145	33 752
Sophämtning	40 081	44 334
Fastighetsförsäkring	20 500	18 255
Kommunikation	66 210	66 217
Arvode för förvaltningsavtal, teknisk förvaltning	7 500	0
Underhållsplanering	36 750	0
Fastighetsskatt	28 930	27 896
Förbrukningsmaterial	7 595	7 655
Summa driftkostnader	921 457	921 034



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2017-12-31	2016-12-31
BOA (kvm)	2 487 kr/kvm	2 487 kr/kvm
Belopp i kr	2017	2016
Arvode för förvaltningsavtal, teknisk förvaltning	3	0
Fastighetsel	13	12
Fastighetsförsäkring	8	7
Fastighetsskatt	12	11
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsmaterial	3	3
Hissbesiktning	6	6
Inre skötsel/städ, extra	1	0
Inre skötsel/städ, grund	14	15
Kommunikation	27	27
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	2	0
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	1	13
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	5	8
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	14	4
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	1	1
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	0	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	3	1
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	0	1
Snö- och halkbekämpning	3	9
Sophämtning	16	18
Trädgårdsskötsel extra debiterat	3	0
Trädgårdsskötsel grundavtal	0	0
UH Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	13	8
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	62	5
Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp	0	39
Underhåll, utgift för köpta tjänster, installationer	0	55
Underhållsplanering	15	0
Uppvärmning	109	110
Vatten	19	14
Vattenskador	0	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	0	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	15	0
Övriga Reparationer	0	1
Summa driftkostnader	370,51	370,34

BRF Drottningens Husarer

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Drottningens Husarer i samarbete
med Riksbyggen*

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi.
Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

