

# Årsredovisning

BRF MARIA 12 I MALMÖ  
1/1 2015 - 31/12 2015  
Org nr 769609-8164

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



---

# Innehållsförteckning

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

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF MARIA 12 I MALMÖ  
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** Maria 12 i Malmö kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 16 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 1904. Fastighetens adress är Stenbocksgatan 4 i Malmö.

### Lägenhetsfördelning:

3 rok	4 rok	5 rok
9	4	3

Total tomtarea: 933 m<sup>2</sup>  
Total bostadsarea: 1 504 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 20 200 000 kr  
Föregående års taxeringsvärde 20 200 000 kr

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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

### Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Com Hem	Kabel-TV
Malmö Stad, II Recycling	Sophämtning, vatten
E.ON	Värme, el

Efter den senaste stämman 2015-06-14 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppgift</b>	<b>Utsedd av</b>
Ole Sörensen	Ordförande	Stämman
Per Winneberg	Ledamot	Stämman
Andreas Heide	Ledamot	Stämman
Daniel Richardsson Persson	Ledamot	Stämman
Katarina Sigrell	Ledamot	Stämman
<b>Styrelsesuppleanter</b>		
Olle Häff	suppleant	Stämman
Anders Mattsson	suppleant	Stämman

#### Revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie revisorer

KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman
---------	----------------------	---------

#### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

**Föreningen ändrade årsavgiften** senast 2015-01-01 då den höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2,5 % från och med 2016-01-01.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 702 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 20 tkr och planerat underhåll för 78 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

<b>Årets utförda underhåll</b>	<b>Belopp tkr</b>
Isolering vind	78

Föreningens likviditet har under året förändrats från 145% till 175%.

I resultatet ingår avskrivningar med 161 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 194 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 30 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer.

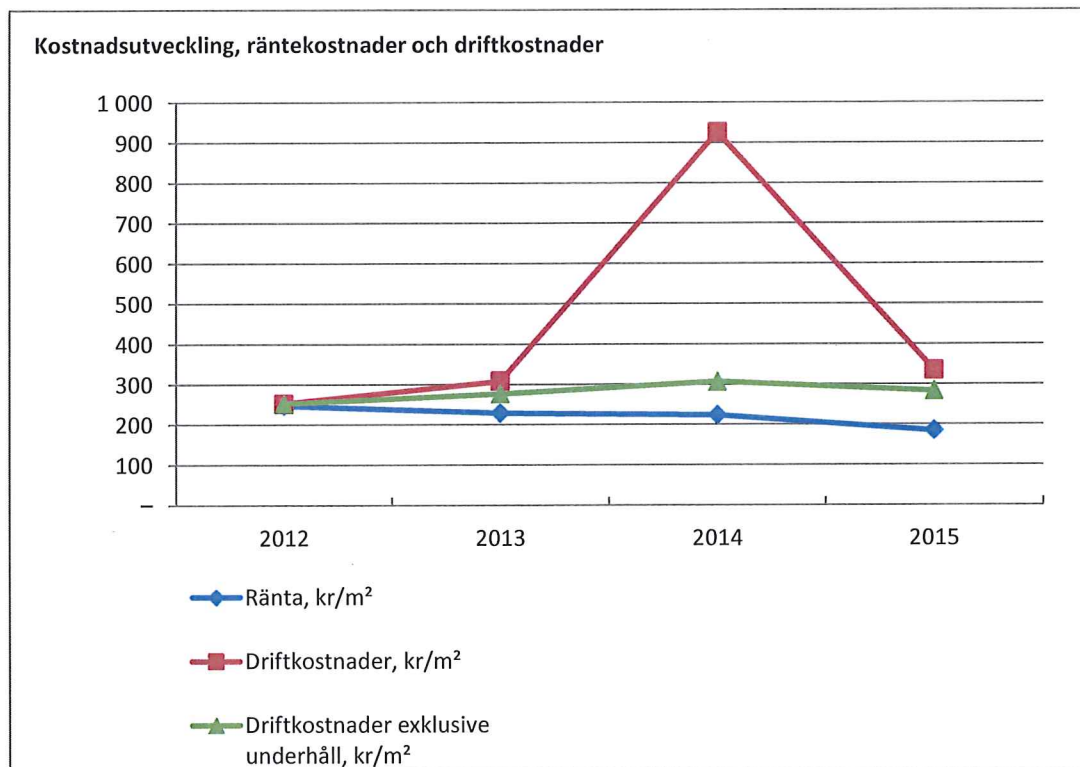
Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 26 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

## Flerårsöversikt





<b>Resultat och ställning (tkr)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning	1 055	1 040	1 040	973
Resultat efter finansiella poster	33	- 905	91	103
Årets resultat	33	- 905	91	102
Resultat före avskrivningar	194	- 744	159	170
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	133	- 805	98	125
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	41	41	41	30
Balansomslutning	20 748	20 805	20 927	20 869
Soliditet	53%	52%	56%	56%
Likviditet	175%	145%	129%	95%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	702	691	691	647
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	335	926	308	252
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m <sup>2</sup>	284	307	277	252
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	185	224	229	248
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	–	–	234	225
Lån, kr/m <sup>2</sup>	6 434	6 487	5 953	5 995

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m<sup>2</sup> samt bränsletillägg kr/m<sup>2</sup> har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m<sup>2</sup>, ränta kr/m<sup>2</sup>, underhållsfond kr/m<sup>2</sup> och lån kr/m<sup>2</sup> har samtliga bostadsareor + lokalarer som beräkningsgrund.

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-518 249
Årets resultat före fondförändring	32 985
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-61 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	61 000
Summa underskott	<u>-485 264</u>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-485 264
----------------------------	----------

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 055 175	1 039 582
Övriga rörelseintäkter		- 4	146
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<u>1 055 171</u>	<u>1 039 728</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	2	- 504 060	-1 392 750
Övriga externa kostnader	3	- 80 276	- 61 184
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	- 160 655	- 160 655
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>- 744 991</u>	<u>-1 614 589</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>310 180</b>	<b>- 574 861</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	670	6 351
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	- 277 865	- 336 600
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>- 277 195</u>	<u>- 330 250</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>32 985</b>	<b>- 905 110</b>
<b>Årets resultat</b>	12	<u><b>32 985</b></u>	<u><b>- 905 110</b></u>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	20 272 741	20 433 396
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 272 741</b>	<b>20 433 396</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 272 741</b>	<b>20 433 396</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	8	50 038	76 095
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	15 510	30 508
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>65 548</b>	<b>106 603</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	250 000	100 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>250 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	11	159 281	164 893
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>159 281</b>	<b>164 893</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>474 829</b>	<b>371 496</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 747 570</b>	<b>20 804 892</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		11 390 479	11 390 479
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>11 390 479</u>	<u>11 390 479</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		- 518 249	386 861
Årets resultat		32 985	- 905 110
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>- 485 264</u>	<u>- 518 249</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>10 905 215</b></u>	<u><b>10 872 230</b></u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	9 571 733	9 676 733
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>9 571 733</u>	<u>9 676 733</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	105 000	80 000
Leverantörsskulder		27 575	34 850
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	138 047	141 079
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>270 622</u>	<u>255 930</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>20 747 570</b></u>	<u><b>20 804 892</b></u>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</b>			
Fastighetsinteckning		11 459 000	11 459 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<u>11 459 000</u>	<u>11 459 000</u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
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. Föreningen har ingen underskottsavdrag vid räkenskapsårets slut.

## Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015

## 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	120	2123
Standardförbättringar	Linjär	25	2030

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	1 055 175	1 039 582
	<u>1 055 175</u>	<u>1 039 582</u>

### Not 2 Driftkostnader

Reparationer	19 930	80 271
Underhåll	77 500	931 500
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	19 888	19 472
Försäkringspremier	12 480	10 401
Försäkringsersättning	–	- 17 109
Kabel- och digital-TV	9 432	9 344
Städning gemensamma utrymmen	26 070	23 000
Sotning	4 995	–
Förbrukningsmateriel	4 347	537
Vatten	38 578	41 630
El	33 681	31 518
Uppvärmning	234 234	241 155
Sophantering och återvinning	22 925	21 031
	<u>504 060</u>	<u>1 392 750</u>

### Not 3 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode *	51 840	33 695
IT-kostnader	369	324
Inkassokostnader	–	225
Arvode, yrkesrevisorer	13 106	10 044
Övriga förvaltningskostnader	4 106	900
Kontorsmateriel	–	402
Köpta tjänster	9 550	6 550
Konsultarvoden	–	7 759
Bankkostnader	1 305	1 285
	<u>80 276</u>	<u>61 184</u>

\* Rabatt på förvaltningsarvode för både 2013 och 2014 betalades ut under 2014.

### Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	132 655	132 655
Standardförbättringar	28 000	28 000
	<u>160 655</u>	<u>160 655</u>

2015-12-31      2014-12-31

**Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	2 045
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	347	3 964
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	–	19
Övriga ränteintäkter	323	323
	<u>670</u>	<u>6 351</u>

**Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader för fastighetslån	277 865	330 584
Övriga finansiella kostnader	–	6 016
	<u>277 865</u>	<u>336 600</u>

**Not 7 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	14 940 568	14 940 568
Mark	5 525 963	5 525 963
Standardförbättringar	700 000	700 000
Summa anskaffningsvärden	<u>21 166 531</u>	<u>21 166 531</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	- 481 135	- 348 480
Standardförbättringar	- 252 000	- 224 000
	<u>- 733 135</u>	<u>- 572 480</u>

Årets avskrivning byggnader	- 132 655	- 132 655
Årets avskrivning standardförbättringar	- 28 000	- 28 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 893 790</u>	<u>- 733 135</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut 20 272 741      20 433 396

Varav		
Byggnader	14 326 778	14 459 433
Mark	5 525 963	5 525 963
Standardförbättringar	420 000	448 000

Taxeringsvärden		
bostäder	<u>20 200 000</u>	<u>20 200 000</u>
Totalt taxeringsvärde	<u>20 200 000</u>	<u>20 200 000</u>
varav byggnader	12 400 000	12 400 000

**Not 8 Övriga fordringar**

Fastighetsavgift/skatt	21 659	48 039
Skattekonto	28 379	28 056
	<u>50 038</u>	<u>76 095</u>

2015-12-31 2014-12-31

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	–	121
Förutbetalda försäkringspremier	13 108	10 920
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 402	2 358
Övriga upplupna intäkter	–	17 109
	<u>15 510</u>	<u>30 508</u>

**Not 10 Övriga kortfristiga placeringar**

Likviditetsplacering via Riksbyggen		250 000	100 000		
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum	
	30 dagar	100 000	0,20	2016-02-04	
	90 dagar	150 000	0,25	2016-03-04	
				<u>250 000</u>	<u>100 000</u>

**Not 11 Kassa och bank**

Förvaltningskonto i Swedbank	<u>159 281</u>	<u>164 893</u>
	159 281	164 893

**Not 12 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse-avgifter	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	21 554	11 368 925	–	386 861	- 905 110
Disposition enl. årsstämmobeslut				- 905 110	905 110
Reservering underhållsfond			61 000	- 61 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 61 000	61 000	
Årets resultat					<u>32 985</u>
Vid årets slut	21 554	11 368 925	–	- 518 249	<u>32 985</u>

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 32 985 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 32 985 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.



2015-12-31      2014-12-31

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån	9 676 733	9 756 733
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 105 000	- 80 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	9 571 733	9 676 733

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya /omsatta lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	3,57%	2017-06-02	3 368 750			3 368 750
SBAB BANK AB	4,64%	2015-11-05	1 634 750	-1 634 750		
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,58%	2020-10-23		1 634 750		1 634 750
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,90%	2018-09-25	4 753 233		80 000	4 673 233
			<b>9 756 733</b>		<b>80 000</b>	<b>9 676 733</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 105 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 420 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 9 151 733 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	12 085	14 049
Upplupna elkostnader	2 997	2 843
Upplupna värmekostnader	33 701	39 629
Upplupna kostnader för renhållning	910	-
Upplupna revisionsarvoden	11 700	10 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	76 654	74 558
	138 047	141 079

Malmö, 2016-05-17



Ole Sörensen



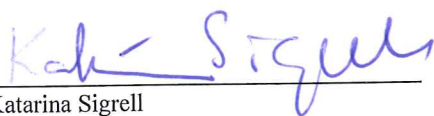
Per Winnberg



Andreas Heide



Daniel Richardsson Persson



Katarina Sigrell

Vår revisionsberättelse har lämnats

Malmö, 2016-05-24



Peter Cederblad  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Maria 12 i Malmö, org.nr 769609-8164

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Maria 12 i Malmö 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 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

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 Brf Maria 12 i Malmö 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Maria 12 i Malmö 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.

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 ersättningskyldig 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 grund för vårt uttalande.

#### Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 29/1 2016

KPMG AB



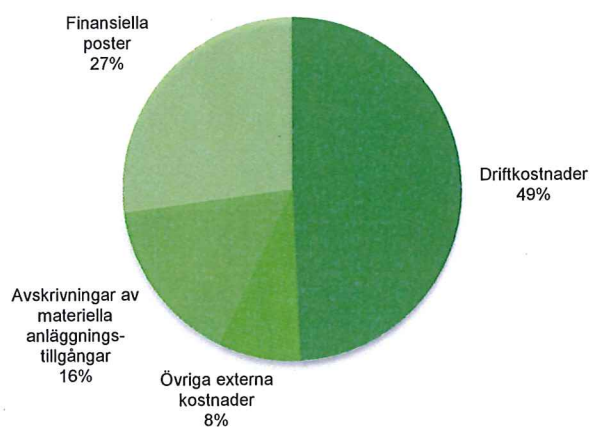
Peter Cederblad  
Auktoriserad revisor

# Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2015-12-31	2014-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	32 985	-905 110
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	160 655	160 655
	<u>193 640</u>	<u>-744 455</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>193 640</u>	<u>-744 455</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	41 055	-43 459
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-10 307	-19 909
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>224 388</u>	<u>-807 823</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-80 000	802 735
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-80 000</u>	<u>802 735</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	144 388	-5 088
Likvida medel vid årets början	264 893	269 981
Likvida medel vid årets slut	<u>409 281</u>	<u>264 893</u>
(se Not 10 och Not 11)		
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se Not 5 och Not 6		
Differens mot kassa och bank i BR:	0	0

# Nyckeltal

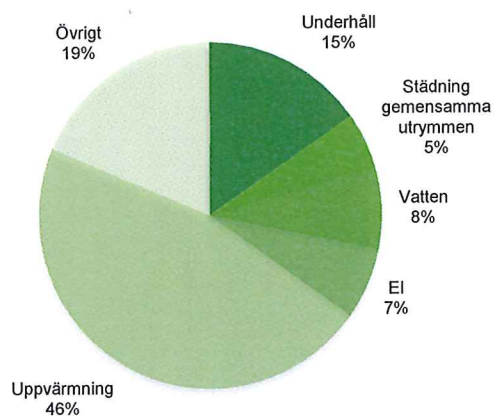
Kostnadsfördelning	2015	2014
Driftkostnader	504 060	1 392 750
Övriga externa kostnader	80 276	61 184
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	160 655	160 655
Finansiella poster	277 195	330 250
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 022 186</b>	<b>1 944 838</b>





### Driftkostnadsfördelning

	2015	2014
Reparationer	19 930	80 271
Underhåll	77 500	931 500
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	19 888	19 472
Försäkringspremier	12 480	10 401
Försäkringsersättning	0	- 17 109
Kabel- och digital-TV	9 432	9 344
Städning gemensamma utrymmen	26 070	23 000
Sotning	4 995	0
Förbrukningsmateriel	4 347	537
Vatten	38 578	41 630
El	33 681	31 518
Uppvärmning	234 234	241 155
Sophantering och återvinning	22 925	21 031
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>504 060</b>	<b>1 392 750</b>



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2015	2014
<b>BOA (kvm):</b>	<b>1504</b>	<b>1504</b>
	<b>Kr / kvm</b>	<b>Kr / kvm</b>
Reparationer	13	53
Underhåll	52	619
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	13	13
Försäkringspremier	8	7
Försäkringsersättning	0	-11
Kabel- och digital-TV	6	6
Städning gemensamma utrymmen	17	15
Sotning	3	0
Förbrukningsmateriel	3	0
Vatten	26	28
El	22	21
Uppvärmning	156	160
Sophantering och återvinning	15	14
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>335</b>	<b>926</b>

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

## **Ansvarsförbindelser**

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse 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.

vårdeminskning 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.

### **Vårdeminskning 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.

---

# BRF MARIA 12 I MALMÖ

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF MARIA 12 I MALMÖ 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](http://www.riksbyggen.se)