

---

# Årsredovisning

BRF  
NORDENSKIÖLDGATAN 24  
1/1 2016 - 31/12 2016  
Org nr 769608-8868

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



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF  
NORDENSKIÖLDGATAN 24 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret

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 Göteborg kommun.

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

Föreningen äger fastigheten Olivedal 8:4 i Göteborgs kommun vilken förvärvades 2011-05-31. Fastigheten bebyggdes år 1929 och består av ett flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1959. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 163 kvm och fördelat på 13 lägenheter om sammanlagt 983 kvm samt lokaler om sammanlagt 110 kvm. Av lägenheterna är 9 upplåtna med bostadsrätt och 4 med hyresrätt.

### Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
2	5	4	2

Årets taxeringsvärde	21 960 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	15 710 000 kr

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

**Föreningens väsentliga lokalavtal** visas nedan.

Företag	Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m.
Lia Egenart AB	Konst	20 m <sup>2</sup>	tills vidare
Alvhem Mäklari & Interiör	Skyltning	4 m <sup>2</sup>	tills vidare
Jenny's Place	Restaurant	130 m <sup>2</sup>	2018-12-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 24,2% av föreningens totala intäkter.

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

**Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:**  
Riksbyggen Ekonomisk förvaltning

**Löptid på avtal**  
2016-12-31

Efter den senaste stämman 2016-05-24 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde samt den extra stämman 2016-12-19 har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppgift</b>	<b>Utsedd av</b>
Elisabeth Sjöberg	Ordförande	Stämman
Rolf Agaton	Sekreterare	Stämman
Eva Lie Essman	Kassör	Stämman
Daniel Sundin	Ledamot	Stämman
<b>Styrelsesuppleanter</b>		
Karl Liljequist		Stämman
Sarah Messina		Stämman
Viktor Persson		Stämman

### Revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie revisorer

PwC AB	Registrerat revisionsbolag	Stämman
--------	----------------------------	---------

#### Valberedning

Maria Agaton	Valberedning	Stämman
Sara Messina	Valberedning	Stämman

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

**Föreningen ändrade årsavgiften** senast 2015-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 783 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 65 tkr och planerat underhåll för 403 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

<b>Tidigare utfört underhåll och standardförbättringar</b>	<b>År</b>
Lokaler	2015
Gemensamma utrymmen	2015
Installationer	2015

<b>Årets utförda underhåll</b>	<b>Belopp tkr</b>
Trapphusrenovering	392
Montering av lampor i trapphus	11

#### **Planerat underhåll**

Renovering fasad mot gata  
Uppförande av balkonger mot gård (en hyresrätt)  
Renovering /byggnation av en lägenhet bottenvåning (f.d tvättstuga)  
Renovering/reparation tak

**Årets resultat** är 426 tkr lägre än föregående år. Förändringen beror främst på ökade driftkostnader och övriga externa kostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre underhållskostnader som en följd av trapphusrenoveringen.

I resultatet ingår avskrivningar med 144 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -793 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 16 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 16 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1st).

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	858	868	884	887	882
Resultat efter finansiella poster	- 937	- 511	- 408	- 124	- 3
Årets resultat	- 937	- 511	- 408		
Balansomslutning	36 000	33 090	32 916		
Soliditet	63%	60%	55%	51%	63%
Likviditet	3951%	839%	561%		

\*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

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 + lokalareror som beräkningsgrund.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 370 564	19 368 801	135 873	- 592 038	- 511 276
Disposition enl. årsstämmobeslut				- 511 276	511 276
Reservering underhållsfond			120 000	- 120 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 255 873	255 873	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	1 269 343	2 730 657			
Årets resultat					- 936 836
Vid årets slut	2 639 907	22 099 458	-	- 967 440	- 936 836

# Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-1 103 313
Årets resultat före fondförändring	-936 836
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-120 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>255 873</u>
Summa underskott	-1 904 276

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-1 904 276
----------------------------	------------

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	858 266	868 323
Övriga rörelseintäkter	3	33 574	5 992
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<b>891 841</b>	<b>874 315</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	- 963 302	- 629 599
Övriga externa kostnader	5	- 625 241	- 435 298
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 144 220	- 144 220
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 732 763</b>	<b>-1 209 116</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>- 840 922</b>	<b>- 334 801</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	252	160
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 96 166	- 176 634
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>- 95 914</b>	<b>- 176 474</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>- 936 836</b>	<b>- 511 276</b>
<b>Årets resultat</b>	9	<b>- 936 836</b>	<b>- 511 276</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	31 036 670	31 180 890
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>31 036 670</u>	<u>31 180 890</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>31 036 670</b>	<b>31 180 890</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	11	60	6 704
Övriga fordringar		3 085	1 801
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	6 344	8 577
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>9 489</u>	<u>17 082</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	13	4 953 934	1 892 412
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>4 953 934</u>	<u>1 892 412</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 963 423</b>	<b>1 909 494</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>36 000 093</u></b>	<b><u>33 090 384</u></b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		24 739 365	20 739 365
Underhållsfond		–	135 873
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>24 739 365</b>	<b>20 875 238</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		- 967 440	- 592 038
Årets resultat		- 936 836	- 511 276
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 904 276</b>	<b>-1 103 313</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>22 835 089</b>	<b>19 771 925</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	13 039 375	13 090 835
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 039 375</b>	<b>13 090 835</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	51 460	51 460
Leverantörsskulder	15	9 290	26 988
Övriga skulder		–	23 561
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	64 879	125 615
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>125 629</b>	<b>227 624</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>36 000 093</b>	<b>33 090 384</b>

---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid
Byggnader	Linjär	150

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

## Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	509 385	499 781
Hyror, bostäder	209 512	250 846
Hyror, lokaler	207 570	159 723
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	–	- 9 527
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	- 72 400	- 34 600
Bränsleavgifter, övrigt	4 200	2 100
	<hr/>	<hr/>
	858 266	868 323

*I år redovisas bränsle-, vatten- och elavgifter så att de ingår i nettoomsättningen. Tidigare har dessa avgifter redovisats som övriga rörelseintäkter. Även jämförelsetalen har justerats till den nya principen.*

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar	33 035	1 000
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 1	4 992
Inkassointäkter	540	–
	<hr/>	<hr/>
	33 574	5 992

## Not 4 Driftkostnader

Reparationer	64 620	63 652
Självrisk	20 295	–
Underhåll	403 293	150 716
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	24 084	25 254
Vägavgifter, arrende	48 703	46 806
Försäkringspremier	17 689	15 629
Kabel- och digital-TV	17 953	14 296
Fastighetsskötsel	–	1 875
Systematiskt brandskyddsarbete	–	1 260
Städning gemensamma utrymmen	18 751	18 750
Sotning	4 443	4 371
Obligatoriska besiktningar	35 377	19 348
Övriga utgifter, köpta tjänster	–	3 052
Ersättningar till hyresgäster	1 630	–
Förbrukningsmateriel	69 483	7 452
Vatten	60 808	58 176
El	16 725	23 663
Uppvärmning	159 449	154 430
Sophantering och återvinning	–	20 869
	<hr/>	<hr/>
	963 302	629 599

**Not 5 Övriga externa kostnader**

Förvaltningsarvode	39 731	34 213
Juridiska kostnader	675	17 794
Arvode, yrkesrevisorer	25 120	18 083
Möteskostnader	80	–
Övriga förvaltningskostnader	–	10 377
Telefon och porto	3 464	2 790
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	7 008
Medlems- och föreningsavgifter	4 355	11 693
Köpta tjänster	30 706	16 330
Konsultarvoden	519 000	312 347
Bankkostnader	1 210	3 763
Övriga externa kostnader	900	900
	<u>625 241</u>	<u>435 298</u>

**Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

Byggnader	144 220	144 220
	<u>144 220</u>	<u>144 220</u>

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter från bank	–	160
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	236	–
Övriga ränteintäkter	16	–
	<u>252</u>	<u>160</u>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader för fastighetslån	93 266	176 634
Övriga finansiella kostnader	2 900	–
	<u>96 166</u>	<u>176 634</u>

**Not 9 Årets resultat**

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till -800 964 kr.

2016-12-31      2015-12-31

**Not 10 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Byggnader	21 525 451	21 525 451
Mark	10 056 000	10 056 000
	<u>31 581 451</u>	<u>31 581 451</u>
Summa anskaffningsvärden	31 581 451	31 581 451

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	- 400 561	- 256 341
	<u>- 400 561</u>	<u>- 256 341</u>
Årets avskrivning byggnader	- 144 220	- 144 220
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 544 781</u>	<u>- 400 561</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav		
Byggnader	20 980 670	21 124 890
Mark	10 056 000	10 056 000

Taxeringsvärden

bostäder	21 200 000	14 800 000
lokaler	760 000	910 000
Totalt taxeringsvärde	<u>21 960 000</u>	<u>15 710 000</u>

**Not 11 Kund-, avgifts- och hyresfordringar**

Kundfordringar	60	6 704
	<u>60</u>	<u>6 704</u>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda försäkringspremier	6 344	5 000
Förutbetald kabel-tv-avgift	-	3 577
	<u>6 344</u>	<u>8 577</u>

**Not 13 Kassa och bank**

Handkassa	37 457	361
Bankmedel	4 890 000	-
Förvaltningskonto i Swedbank	26 477	1 892 051
	<u>4 953 934</u>	<u>1 892 412</u>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån	13 090 835	13 142 295
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 51 460	- 51 460
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	13 039 375	13 090 835

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB BOLÅN AB	0,50%	2017-07-28	5 000 000			5 000 000
SEB BOLÅN AB	0,71%	2017-12-28	1 308 295		7 460	1 300 835
SEB BOLÅN AB	0,52%	2017-05-28	2 500 000			2 500 000
SEB BOLÅN AB	0,53%	2017-05-28	2 200 000			2 200 000
SEB BOLÅN AB	0,63%	2017-09-28	2 134 000		44 000	2 090 000
			<b>13 142 295</b>		<b>51 460</b>	<b>13 090 835</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 51 460 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 205 840 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 12 833 535 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 15 Leverantörsskulder**

Reskontraförda leverantörsskulder	9 290	26 988
	9 290	26 988

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	7 197	5 677
Upplupna elkostnader	-	2 918
Upplupna vattenavgifter	15 278	14 612
Upplupna värmekostnader	20 206	19 263
Upplupna revisionsarvoden	20 864	16 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 333	1 875
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	0	65 270
	64 879	125 615

**Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

---

*Ställda säkerheter*

Fastighetsinteckning	14 740 000	14 740 000
Summa ställda panter	<u>14 740 000</u>	<u>14 740 000</u>

Göteborg 2017-

---

Elisabeth Sjöberg

---

Rolf Agaton

---

Eva Lie Essman

---

Daniel Sundin

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

---

Gunilla Lönnbrant  
Auktoriserad revisor



# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

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

## **Ansvarsförbindelser**

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

## **Avskrivning**

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## **Bränsletillägg**

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## **Ekonomisk förening**

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

## **Folkrörelse**

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## **Fond för inre underhåll**

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

## **Förlagsinsats**

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd 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.

---

# BRF NORDENSKIÖLDS- GATAN 24

*Årsredovisningen är upprättad av  
styrelsen för BRF  
NORDENSKIÖLDSGATAN 24 i  
samarbete med Riksbyggen*

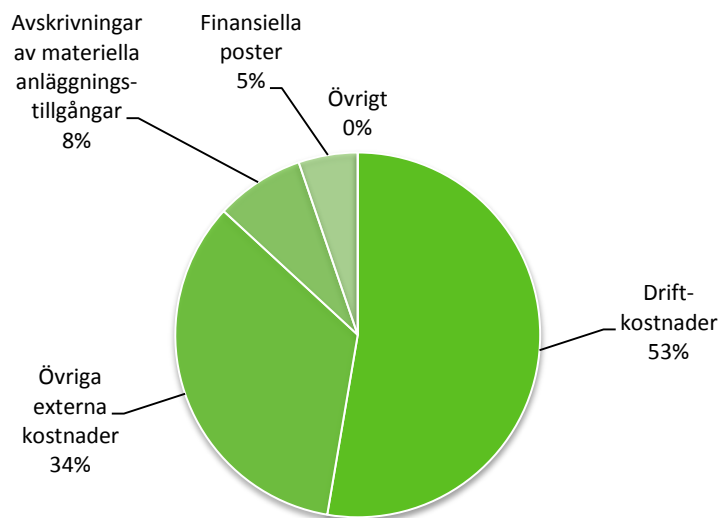
Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

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](http://www.riksbyggen.se)

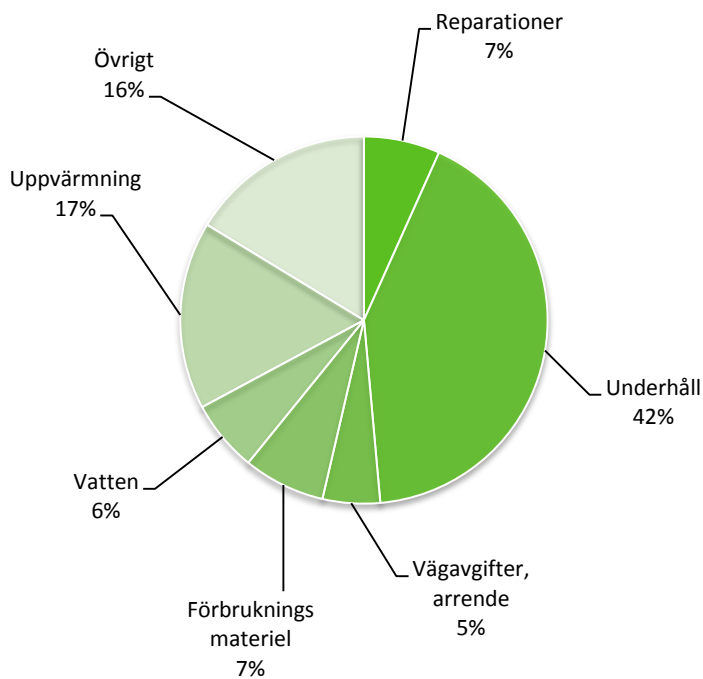
# Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	963 302	629 599
Övriga externa kostnader	625 241	435 298
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	144 220	144 220
Finansiella poster	95 914	176 474
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 828 677</b>	<b>1 385 591</b>



## Driftkostnadsfördelning

	2016	2015
Reparationer	64 620	63 652
Självrisk	20 295	0
Underhåll	403 293	150 716
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	24 084	25 254
Vägavgifter, arrende	48 703	46 806
Försäkringspremier	17 689	15 629
Kabel- och digital-TV	17 953	14 296
Fastighetsskötsel	0	1 875
Systematiskt brandskyddsarbete	0	1 260
Städning gemensamma utrymmen	18 751	18 750
Sotning	4 443	4 371
Obligatoriska besiktningar	35 377	19 348
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	3 052
Ersättningar till hyresgäster	1 630	0
Förbrukningsmateriel	69 483	7 452
Vatten	60 808	58 176
El	16 725	23 663
Uppvärmning	159 449	154 430
Sophantering och återvinning	0	20 869
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>963 302</b>	<b>629 599</b>



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2016	2015
<b>BOA (kvm):</b>	983	983
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	66	65
Självrisk	21	0
Underhåll	410	153
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	25	26
Vägavgifter, arrende	50	48
Försäkringspremier	18	16
Kabel- och digital-TV	18	15
Fastighetsskötsel	0	2
Systematiskt brandskyddsarbete	0	1
Städning gemensamma utrymmen	19	19
Sotning	5	4
Obligatoriska besiktningar	36	20
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	3
Ersättningar till hyresgäster	2	0
Förbrukningsmateriel	71	8
Vatten	62	59
El	17	24
Uppvärmning	162	157
Sophantering och återvinning	0	21
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>980</b>	<b>640</b>