

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Enskededalsfjärden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2025.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-05-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-11-23 och nuvarande stadgar registrerades 2013-05-20 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Carl Oscar Joachim Bjurfors	Ledamot
Sven Robin Forsberg	Suppleant
Anna Karin Svanberg Gottfridsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Carl Oscar Joachim Bjurfors, Sven Robin Forsberg och Anna Karin Svanberg Gottfridsson.

Styrelsen har under året avhållit 21 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ann-Marlene Jonsson	Ordinarie Intern
---------------------	------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-28.

Extra föreningsstämma hölls 2016-10-17. Extra stämma med anledning av byte till nya stadgar.
Extra föreningsstämma hölls 2016-10-27. Extra stämma med anledning av byte till nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BETONGARBETAREN 7	2013	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

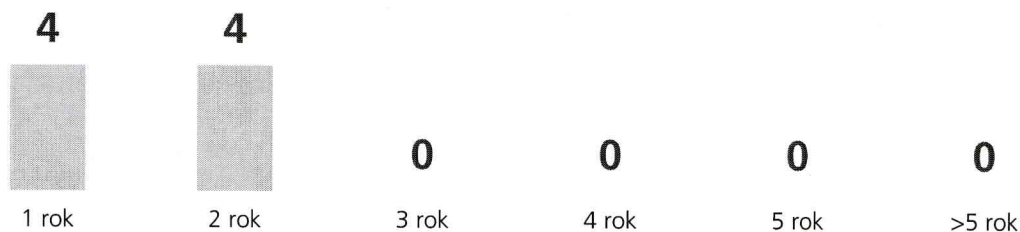
Fastigheten bebyggdes 1985 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1985.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 387 m², varav 387 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 8 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lokal	36 m ²	2015-09-30

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdaterades 20170118.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny energideklaration	2016	Maj
Kompl. ventilationsåtgärder efter OVK-bes.	2016	Mars-April
Beskärning av träd och häck	2016	Februari
Omklädning av takkupor	2016	Augusti - September
Takomläggning, nya hängrännor och snörasskydd	2016	Maj- September
Internetfiber, indragning	2016	September
Nytt rör från fastighet ut till Vattenservis i gatan	2015	Juli
Radonmätning	2015 - 2016	Oktober - Mars
OVK-besiktning	2015	Oktober
Beskärning av trädgårdshäck	2015	Januari
Ventilationsrenovering: Från självdrag till mekanisk frånluft. Omfattande renovering/tätning av skorstenskanaler.	2015	Februari-April
Installation av mekaniska takfläktar, 5 st	2015	Mars
Säkerhetsstegar till tak	2015	Februari
Tvättstuga - Utbyte av maskinpark och nya ytskikt.	2014	Augusti
Stamrör källare utbytta	2014	Augusti
Fönster - Målning av ytterbågar	2014	Augusti/September
Stambyte, vertikalt. Kök och bad.	2014	Maj - Juli
Byte av låscylinrar i samtliga utrymmen och de flesta bostäder. F.d huvudnycklarna förstörs.	2014	Oktober
Bergvärmeinstallation	2011	November
Planerat underhåll	År	
Byte av termostatventiler	2017	
Fasadmålning	2018	
Trapphusbelysning	2018	
Asbestsanering i pannrum	2019	
Dörrar och fönster - justering	2019	
Trapphusrenovering	2019-2020	
Markbeläggning trädgård	2020	
Stamventiler byte	2020	
Spolning köksstammar	2020	
OVK besiktning	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Abc Fastighetstjänst	2013-12-17 -
SBC	2013-12-17-2016-12-31

Övrig information

Brf. Enskededalsfjärden är en ung, driftig och äkta bostadsrättsförening i Enskededalen. Vi värnar om vårt fina hus anno 1922, med dess historia som livligt handelshus fram till det trivsamma bostadshus det tjänar som idag. Med omsorg ska vi förvalta fastigheten och som förening ska vi ha ett modernt koncept med ett bra miljötankande där man kan trivas både länge och väl.

Föreningens ekonomi

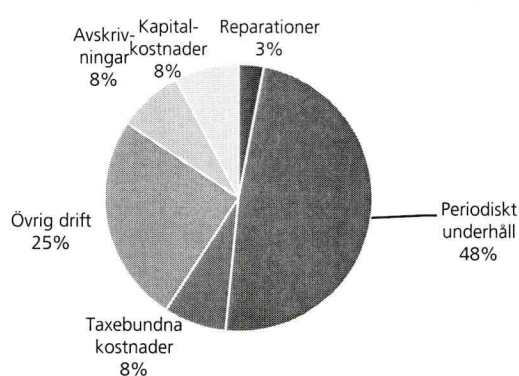
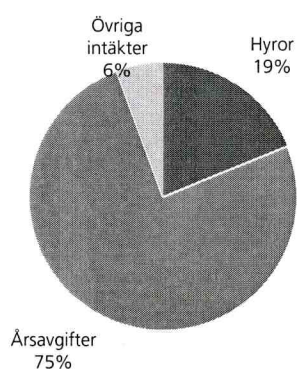
Föreningen får ny ekonomisk förvaltare efter åsskiftet och fokus under året kommer att ligga på att optimera föreningens ekonomi efter alla stora underhållsarbeten. I september 2016 höjdes avgifterna med 10% för att täcka upp för renoveringen av fastighetens fem takkupor.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2016-09-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	619 189	834 452
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	446 694	386 806
Finansiella intäkter	13	54
Minskning kortfristiga fordringar	0	50 000
Ökning av långfristiga skulder	144 400	350 000
	591 107	786 860
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	911 371	797 213
Finansiella kostnader	83 437	102 009
Ökning av materiella anläggningstillgångar	50 162	0
Ökning av kortfristiga fordringar	9 934	0
Minskning av kortfristiga skulder	1 924	102 901
	1 056 827	1 002 123
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	153 469	619 189
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-465 720	-215 263

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En takomläggning har gjorts under vår-höst 2016. Pga. takkupornas dåliga skick beslutades att även renovera dessa och detta ledde till en avgiftshöjning på 10%.

Bristerna från OVK-besiktningen och Skorstensbolagets felaktiga installationer har åtgärdats under året, bland annat har nya luftspaltsventiler med pollenfilter monterats i lägenheterna och gamla ventilationshål satts igen. En radonmätning har utförts och en ny energideklaration har upprättats.

Föreningen har tecknat avtal med certifierad snöskottare.

Bredbandsfiberinstallationen blev färdig i september månad.

Vi har sagt upp avtalet med SBC och har från årsskiftet ny ekonomisk förvaltare, EFIN AB.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 8 st

Överlåtelse under året: 4 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 9

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 13

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	873	811	613	60
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 422	13 049	12 145	10 727
Elkostnad/m ² totalyta	168	139	88	6
Vattenkostnad/m ² totalyta	42	43	34	2
Kapitalkostnader/m ² totalyta	216	264	220	12
Soliditet (%)	0	0	0	25
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-632	-595	-1 569	-8 594
Nettoomsättning (tkr)	430	387	308	23

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 387 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	10 154 696	0	0	10 154 696
Fond för yttre underhåll	184 700	184 700	-184 700	184 700
S:a bundet eget kapital	10 339 396	184 700	-184 700	10 339 396
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-10 942 813	-184 700	-410 087	-10 348 026
Årets resultat	-631 780	-631 780	594 787	-594 787
S:a ansamlad förlust	-11 574 593	-816 480	184 700	-10 942 813
S:a eget kapital	-1 235 197	-631 780	0	-603 417

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-631 780
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 758 113
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-184 700
summa balanserat resultat	-11 574 593

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

184 700
-11 389 893

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	430 224	386 806
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 470	0
Summa rörelseintäkter		446 694	386 806
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-729 954	-665 113
Övriga externa kostnader	Not 5	-159 100	-116 330
Personalkostnader	Not 6	-22 317	-15 770
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-83 679	-82 425
Summa rörelsekostnader		-995 050	-879 638
RÖRELSERESULTAT		-548 356	-492 832
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13	54
Räntekostnader och liknande resultatposter		-83 437	-102 009
Summa finansiella poster		-83 424	-101 955
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-631 780	-594 787
ÅRETS RESULTAT		-631 780	-594 787

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8	
	3 922 883	3 956 400
Summa materiella anläggningstillgångar	3 922 883	3 956 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	3 922 883	3 956 400
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	
	113 688	268 631
Summa kortfristiga fordringar	113 688	268 631
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank		
	49 715	350 558
Summa kassa och bank	49 715	350 558
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	163 403	619 189
SUMMA TILLGÅNGAR	4 086 286	4 575 589

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 154 696	10 154 696
Fond för yttre underhåll	Not 10	184 700	184 700
Summa bundet eget kapital		10 339 396	10 339 396
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 942 813	-10 348 026
Årets resultat		-631 780	-594 787
Summa fritt eget kapital		-11 574 593	-10 942 813
SUMMA EGET KAPITAL		-1 235 197	-603 417
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	5 194 400	5 050 000
Summa långfristiga skulder		5 194 400	5 050 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		14 315	20 543
Skatteskulder		20 088	9 944
Övriga skulder		65 657	40 218
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	27 023	58 302
Summa kortfristiga skulder		127 083	129 007
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 086 286	4 575 589

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ~~årspraktagarråd~~ av förslaget för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	50år	50år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	337 684	313 805
Hyror lokaler	84 000	83 000
Bredbandsintäkter	8 940	0
Hysesrabatt	-400	-10 000
Öresutjämning	0	1
	430 224	386 806

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	16 470	0
	16 470	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	10 757	7 716
	Fastighetsskötsel beställning	15 187	8 073
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	18 050	863
	Fastighetsskötsel gård beställning	431	13 941
	Snöröjning/sandning	11 250	0
	Städning enligt beställning	625	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	5 625
	Gemensamma utrymmen	827	258
	Serviceavtal	443	935
	Förbrukningsmateriel	3 415	7 866
	Brandskydd	0	3 945
		60 985	49 222
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	11 563	0
	Gemensamma utrymmen	1 442	2 006
	Tvättstuga	510	4 740
	Entré/trapphus	0	216
	VVS	0	13 668
	Värmeanläggning/undercentral	11 154	1 495
	Tak	7 694	0
	Fasad	0	1 990
	Vattenskada	0	6 152
		32 363	30 267
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	8 094
	VVS	46 005	0
	Ventilation	0	468 297
	Tak	472 300	1 188
		518 305	477 579
	Taxebundna kostnader		
	El	64 871	53 879
	Vatten	16 331	16 456
	Sophämtning/renhållning	0	1 863
		81 202	72 198
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	7 834	6 403
	Tomträttsavgäld	19 500	19 500
	Bredband	-379	0
		26 955	25 903
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	10 144	9 944
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	729 954	665 113

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	2 144	1 200
	Tele- och datakommunikation	11 370	1 686
	Juridiska Åtgärder	0	14 500
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Hysesförluster	1	0
	Föreningskostnader	11 634	156
	Styrelseomkostnader	230	5 966
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 523
	Förvaltningsarvode	31 401	30 146
	Administration	16 295	14 314
	Korttidsinventarier	0	2 203
	Konsultarvode	76 245	42 036
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	2 600	2 600
	OBS konto	6 757	0
		159 100	116 330
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	16 911	12 000
	Kostnadsersättningar	93	0
	Sociala kostnader	5 313	3 770
		22 317	15 770
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	82 425	82 425
	Förbättringar	1 254	0
		83 679	82 425

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	4 121 250	4 121 250
	Nyanskaffningar	50 162	0
	Utgående anskaffningsvärde	4 171 412	4 121 250
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-164 850	-82 425
	Årets avskrivningar enligt plan	-83 679	-82 425
	Utgående avskrivning enligt plan	-248 529	-164 850
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 922 883	3 956 400
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	3 631 000	3 648 000
	Taxeringsvärde mark	2 193 000	2 010 000
		5 824 000	5 658 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	5 824 000	5 658 000
		5 824 000	5 658 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	9 934	0
	Klientmedel hos SBC	103 754	268 631
		113 688	268 631
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	184 700	199 418
	Reservering enligt stadgar	184 700	184 700
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-184 700	-199 418
	Vid årets slut	184 700	184 700

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	1,950 %	2 350 000	2 350 000	2019-10-16
Nordea	1,650 %	2 690 400	2 700 000	2018-11-21
Nordea	0,000 %	154 000	0	2019--10-07
Summa skulder till kreditinstitut		5 194 400	5 050 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		5 194 400	5 050 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 165 600 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	5 500 000	5 500 000

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen får ny ekonomisk förvaltare efter ässkiftet och fokus under året kommer att ligga på att optimera föreningens ekonomi efter alla stora underhållsarbeten.

Byte av termostatventiler 2017

Inga större renoveringar finns planerade för 2017. Föreningen följer underhållsplanen.

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2016-12-31	2015-12-31
Arvoden	12 000	12 000
Sociala avgifter	3 770	3 770
Ränta	11 253	18 142
Förutbetalda avgifter/hyror	0	24 390
	27 023	58 302

Styrelsens underskrifter

ENSKEDEDALEN den 20 / 2 2017



Carl Oscar Joachim Bjurfors
Ledamot



Robin Forsberg



Anna-Karin Svansson

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 / 3 2017



Ann-Marlene Jonsson
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Enskededalsfjärden

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Enskededalsfjärden för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig 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 mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningen stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

NYKVARN den 6/3 -2017



Ann-Marlene Jonsson

Budget

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	359 471	337 684	326 800
Hyror lokaler	84 000	84 000	72 000
Bredbandsintäkter	0	8 940	0
Hyesrabatt	0	-400	0
Öresutjämning	0	0	0
Övriga intäkter	0	16 470	0
	443 471	446 694	398 800
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-9 000	-10 757	-9 000
Fastighetsskötsel beställning	-9 000	-15 187	-2 500
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-20 000	-18 050	-3 500
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-431	0
Snöröjning/sandning	-9 000	-11 250	-1 000
Städning enligt beställning	0	-625	0
Gemensamma utrymmen	0	-827	0
Serviceavtal	0	-443	0
Förbrukningsmateriel	-3 000	-3 415	0
	-50 000	-60 985	-16 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-15 000	0	-25 000
Brf Lägenheter	0	-11 563	0
Gemensamma utrymmen	0	-1 442	0
Tvättstuga	0	-510	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-11 154	0
Tak	0	-7 694	0
	-15 000	-32 363	-25 000
Periodiskt underhåll			
VVS	0	-46 005	0
Tak	0	-472 300	-398 000
Mark/gård/utemiljö	-15 000	0	-15 000
	-15 000	-518 305	-413 000
Taxebundna kostnader			
El	-60 000	-64 871	-49 000
Vatten	-14 300	-16 331	-14 300
Sophämtning/renhållning	-3 000	0	-3 000
	-77 300	-81 202	-66 300
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-8 000	-7 834	-6 600
Tomträttsavgäld	-19 500	-19 500	-20 000
Bredband	0	379	0
	-27 500	-26 955	-26 600
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-10 150	-10 144	-10 150
	-10 150	-10 144	-10 150

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-2 144	-600
Tele- och datakommunikation	0	-11 370	0
Inkassering avgift/hyra	0	-425	0
Hysesförluster	0	-1	0
Föreningskostnader	-8 000	-11 634	-1 000
Styrelseomkostnader	0	-230	0
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	0	0
Förvaltningsarvode	-22 000	-31 401	-30 600
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-1 000
Administration	-15 000	-16 295	-5 000
Konsultarvode	-30 000	-76 245	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-2 600	-2 600	0
OBS konto	0	-6 757	0
	-83 600	-159 100	-38 200
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-10 000	-14 054	-10 000
Revisionsarvode arvoderad	-3 500	-2 857	-1 500
Bilersättning skattefri	0	-93	0
Arbetsgivaravgifter	-4 000	-5 313	-3 613
	-17 500	-22 317	-15 113
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-82 000	-82 425	-82 000
Luftbehandlingssystem K3	0	0	-11 610
Förbättringar	0	-1 254	0
	-82 000	-83 679	-93 610
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-378 050	-995 050	-703 973
RÖRELSERESULTAT	65 421	-548 356	-305 173
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	8	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	5	0
Låneräntor	-75 000	-83 427	-92 000
Räntekostnader skattekonto	0	-10	0
	-75 000	-83 424	-92 000
RESULTAT	-9 579	-631 780	-397 173

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår.

Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!