
Årsredovisning

BRF SANNINGEN
1/9 2014 - 31/8 2015
Org nr 769608-1913

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
Nyckeltal och diagram	Bilaga
Kassaflödesanalys	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF SANNINGEN får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2014-09-01 - 2015-08-31

*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 IL. (Kallas även äkta bostadsrättsförening)

Föreningen äger fastigheten Sanningen 1 och Ståndspersonen 1 i Stockholms kommun. På fastigheten finns 6 byggnader med 106 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1954.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalet gäller i 10 år t.o.m. 2023-03-31.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
9	27	62	7	1

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
3	17	2

Total tomtarea:	6 135 m ²
Total bostadsarea:	6 834 m ²
Varav hyresrätter:	323 m ²

Årets taxeringsvärde	81 007 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	81 007 000 kr

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

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

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Fortum	El och värme
Stockholm Vatten	Vatten
Canal Digital	Kabel-TV
Trafikkontoret	Ordinarie sophämtning
Ragn-Sells	Extra sophämtning
Ownit	Bredband

Efter den senaste stämman 2015-01-28 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Jonas Östgren	Ordförande	Stämman	
Per Sternbeck	Vice ordförande	Stämman	
Marja Seiola	Ledamot	Stämman	
Marie-Catrin Vingmar	Ledamot	Stämman	
Anna Johansson	Ledamot	Stämman	
Styrelsesuppleanter			
Alice Storchi		Stämman	
Lisa Requin		Stämman	
Ebba Requin		Stämman	

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

Niclas Malmcrona	Revisor	Stämman
Per Engzell	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Anne Kolmodin		Stämman
---------------	--	---------

Valberedning

Kevin Conrad		Stämman
Per Westman		Stämman
Maja Selén		Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-01-01 då den höjdes med 3 %.

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

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 749 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 149 tkr och planerat underhåll för 355 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 977 tkr per år för de närmaste x åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 944 tkr.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Bl.a. målning & nya vitvaror	187
Brandbesiktning lokal	48
Stamspolning	75
Garantibesiktning	45

I resultatet ingår avskrivningar med 1 090 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 430 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 K-regelverken (de så kallade K1, K2 och K3).

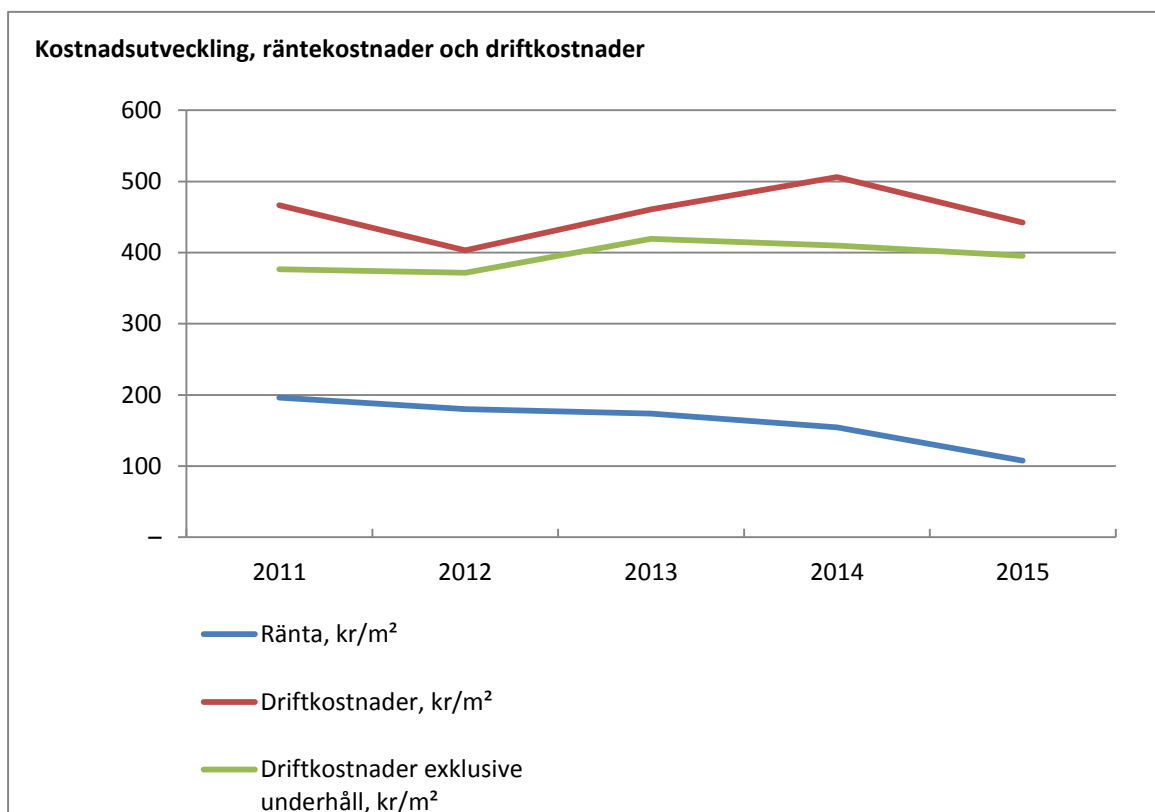
Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Vid årets början uppgick föreningens medlemsantal till 124 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 12 som upplåts med hyresrätt).

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	5 904	5 751	5 571	5 459	5 302
Resultat efter finansiella poster	340	- 168	- 124	89	- 655
Resultat exkl avskrivningar	1 430	397	425	631	- 187
Balansomslutning	97 099	96 852	99 055	96 263	93 878
Soliditet	68%	67%	66%	63%	64%
Likviditet	388%	221%	383%	112%	226%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	748	729	707	682	658
Driftkostnader, kr/m ²	442	506	461	403	467
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	396	410	420	372	377
Ränta, kr/m ²	107	154	174	180	196
Underhållsfond, kr/m ²	143	58	109	105	91
Lån, kr/m ²	4 029	4 029	4 293	4 596	4 332

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	335 650
Årets resultat före fondförändring	339 765
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-994 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	354 672
Summa överskott	<u>36 087</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	36 087

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-09-01 2015-08-31	2013-09-01 2014-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	5 903 961	5 751 345
Övriga rörelseintäkter	2	19 939	23 573
Summa rörelseintäkter, m.m.		5 923 900	5 774 918
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-3 349 547	-3 833 443
Övriga externa kostnader	4	- 207 288	- 276 464
Personalkostnader	5	- 129 039	- 117 621
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 090 188	- 565 221
Summa rörelsekostnader		-4 776 062	-4 792 749
Rörelseresultat		1 147 838	982 169
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	5 057	17 237
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 813 130	-1 167 660
Summa finansiella poster		- 808 073	-1 150 423
Resultat efter finansiella poster		339 765	- 168 254
Årets resultat	16	339 765	- 168 254

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-08-31	2014-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	93 520 032	94 610 220
Summa materiella anläggningstillgångar		93 520 032	94 610 220
Summa anläggningstillgångar		93 520 032	94 610 220
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	11	3 725	527
Övriga fordringar	12	190 756	192 387
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	150 538	235 971
Summa kortfristiga fordringar		345 019	428 885
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	14	1 700 000	500 000
Summa kortfristiga placeringar		1 700 000	500 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	1 533 618	1 312 660
Summa kassa och bank		1 533 618	1 312 660
Summa omsättningstillgångar		3 578 637	2 241 545
SUMMA TILLGÅNGAR		97 098 669	96 851 765

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-08-31	2014-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		64 559 596	64 559 596
Fond för yttre underhåll		1 079 797	440 469
Summa bundet eget kapital		<u>65 639 393</u>	<u>65 000 065</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 303 678	503 904
Årets resultat		339 765	- 168 254
Summa fritt eget kapital		<u>36 087</u>	<u>335 650</u>
Summa eget kapital		<u>65 675 480</u>	<u>65 335 715</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	30 500 000	30 500 000
Summa långfristiga skulder		<u>30 500 000</u>	<u>30 500 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	18	101 964	162 238
Övriga skulder	19	180 077	45 345
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	641 148	808 467
Summa kortfristiga skulder		<u>923 189</u>	<u>1 016 050</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>97 098 669</u>	<u>96 851 765</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		89 280 114	89 280 114
Summa ställda säkerheter		<u>89 280 114</u>	<u>89 280 114</u>
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisnings- principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter.

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 1 698 408 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- 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.

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	Slutår
Byggnader	Linjär	120
Installation av bredband samt byte av värmepåsar	Linjär	15
Fasad och markrenovering	Linjär	50
Tvättstugeombyggnad	Linjär	40
Upprustning av lokal	Linjär	40
Underhåll balkonger	Linjär	40
El-stigar	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-08-31 2014-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	4 872 024	4 745 277
Hyror, bostäder	882 170	872 738
Hyror, lokaler	39 176	38 326
Hyror, garage	135 926	99 700
Hyror, övriga	324	324
Hyes- och avgiftsbortfall, bostäder	- 21 189	-
Hyes- och avgiftsbortfall, lokaler	- 1 750	- 2 300
Hyes- och avgiftsbortfall, garage	- 2 720	- 2 720
	<u>5 903 961</u>	<u>5 751 345</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, övrigt	17 429	14 821
Övriga lokalintäkter	1 224	1 224
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 29	102
Inkassointäkter	180	7 425
Övriga rörelseintäkter	1 135	-
	<u>19 939</u>	<u>23 573</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	148 729	318 197
Underhåll	354 672	731 631
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	170 585	170 060
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2023)	375 875	341 433
Försäkringspremier	78 101	91 487
Kabel- och digital-TV	42 098	38 590
Fastighetsskötsel	138 785	132 935
Trädgårdsskötsel	118 861	114 738
Städning gemensamma utrymmen	168 540	159 144
Obligatoriska besiktningar	-	980
Snö- och halkbekämpning	109 562	83 700
Förbrukningsmateriel	2 210	8 534
Vatten	142 771	148 011
El	95 863	97 693
Uppvärmning	1 267 472	1 268 687
Sophantering och återvinning	135 423	127 623
	<u>3 349 547</u>	<u>3 833 443</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Fritidsmedel	1 668	1 529
Arvode för ekonomisk förvaltning	148 494	146 048
IT-kostnader	120	12 890
Juridiska kostnader	750	7 819
Arvode, yrkesrevisorer	24 000	24 375
Möteskostnader	–	6 608
Övriga förvaltningskostnader	6 285	36 050
Kontorsmateriel	7 044	–
Telefon och porto	2 467	5 767
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	20 052
Konsultarvoden	15 210	14 076
Bankkostnader	1 250	1 250
	<u>207 288</u>	<u>276 464</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Personalomkostnader fastighetsskötare	1 400	–
Fast styrelsearvode	76 630	70 100
Sammanträdesarvoden	3 300	14 000
Arvode till valberedningen	3 197	–
Övriga ersättningar	7 950	400
Arvode vicevärd	–	5 000
Föreningsvald revisor	7 200	–
Summa	<u>99 677</u>	<u>89 500</u>
Sociala kostnader	29 362	28 121
	<u>129 039</u>	<u>117 621</u>

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	821 352	296 385
Om- och tillbyggnader	149 242	149 242
Anslutningsavgifter	45 544	45 544
Standardförbättringar	74 050	74 050
	<u>1 090 188</u>	<u>565 221</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	223	1 060
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	3 712	4 406
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	23	425
Övriga ränteintäkter	1 099	11 346
	<u>5 057</u>	<u>17 237</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	813 011	1 167 575
Övriga räntekostnader	119	85
	<u>813 130</u>	<u>1 167 660</u>

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	88 949 751	88 949 751
Byggnadsinventarier	275 413	275 413
Standardförbättringar	2 387 288	2 387 288
Anslutningsavgifter	683 154	683 154
Standardförbättringar	6 558 145	6 349 345
	<u>98 853 751</u>	<u>98 644 951</u>

Årets anskaffningar

Standardförbättringar	–	208 800
	<u>–</u>	<u>208 800</u>

Summa anskaffningsvärden

	<u>98 853 751</u>	<u>98 853 751</u>
--	-------------------	-------------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-2 658 421	-2 362 036
Anslutningsavgifter	- 455 439	- 409 895
Standardförbättringar	-1 129 671	- 906 379
	<u>-4 243 531</u>	<u>-3 678 310</u>

Årets avskrivning byggnader

	- 821 352	- 296 385
--	-----------	-----------

Årets avskrivning anslutningsavgifter

	- 45 544	- 45 544
--	----------	----------

Årets avskrivning standardförbättringar

	- 223 292	- 223 292
--	-----------	-----------

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

	<u>-5 333 719</u>	<u>-4 243 531</u>
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	<u>93 520 032</u>	<u>94 610 220</u>
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	85 745 391	86 566 743
Anslutningsavgifter	182 171	227 715
Standardförbättringar	7 592 470	7 815 762

Taxeringsvärden

bostäder

	77 000 000	77 000 000
--	------------	------------

lokaler

	4 007 000	4 007 000
--	-----------	-----------

Totalt taxeringsvärde

	<u>81 007 000</u>	<u>81 007 000</u>
--	-------------------	-------------------

varav byggnader

	54 333 000	54 333 000
--	------------	------------

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Maskiner och inventarier	8 000	8 000
	<u>8 000</u>	<u>8 000</u>

Utrangeringar

	–	–
--	---	---

Summa anskaffningsvärden

	<u>8 000</u>	<u>8 000</u>
--	--------------	--------------

	2015-08-31	2014-08-31
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 8 000	- 8 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 8 000</u>	<u>- 8 000</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>–</u>	<u>–</u>

Not 11 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	3 725	527
	<u>3 725</u>	<u>527</u>

Not 12 Övriga fordringar

Skattefordringar	38 877	–
Fastighetsavgift/skatt	–	41 607
Skattekonto	151 879	150 780
	<u>190 756</u>	<u>192 387</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	1 304	1 735
Förutbetalda försäkringspremier	68 566	59 726
Förutbetalt förvaltningsarvode	–	46 272
Förutbetald renhållning	–	4 500
Förutbetald kabel-tv-avgift	–	3 238
Förutbetald tomträttsavgäld	33 000	120 500
Övriga periodiserade kostnader	47 668	–
	<u>150 538</u>	<u>235 971</u>

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 700 000	500 000
	Typ	Saldo
	30 dagar	200 000
	30 dagar	300 000
	30 dagar	400 000
	30 dagar	800 000
		Ränta
		0,20
		0,20
		0,20
		0,20
		<u>1 700 000</u>
		<u>500 000</u>

Not 15 Kassa och bank

Handkassa	–	340
Bankmedel	9 189	9 304
Förvaltningskonto i Swedbank	1 524 429	1 303 016
	<u>1 533 618</u>	<u>1 312 660</u>

					2015-08-31	2014-08-31
Not 16 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
		Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	–	12 374 418	52 185 178	440 469	503 904	- 168 254
Disposition enl. årsstämmobeslut					- 168 254	168 254
Reservering underhållsfond				994 000	- 994 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				- 354 672	354 672	
Årets resultat						339 765
Vid årets slut	–	12 374 418	52 185 178	1 079 797	- 303 678	339 765

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån		30 500 000	30 500 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut		30 500 000	30 500 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	1,40%	2015-09-01	7 000 000			7 000 000
STADSHYPOTEK AB	1,40%	2015-09-02	10 000 000			10 000 000
STADSHYPOTEK AB	1,40%	2015-09-03	7 000 000			7 000 000
STADSHYPOTEK AB	4,52%	2016-06-30	6 500 000			6 500 000
			30 500 000			30 500 000

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 0 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 30 500 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 0 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	116 227	164 610
Ej reskontraförda leverantörsskulder	- 14 263	- 2 372
	101 964	162 238

Not 19 Övriga skulder

Avräkning lån	84 000	43 225
Övriga kortfristiga låneskulder	96 077	2 120
	180 077	45 345

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	48 967	169 769
Upplupna elkostnader	18 929	15 297
Upplupna vattenavgifter	–	9 974
Upplupna värmekostnader	32 962	48 268
Upplupna revisionsarvoden	24 000	22 500
Upplupna styrelsearvoden	65 710	107 765
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	450 580	434 894
	641 148	808 467

Stockholm 2015-

Jonas Östgren

Per Sternbeck

Marja Seiola

Marie-Catrin Vingmar

Anna Johansson

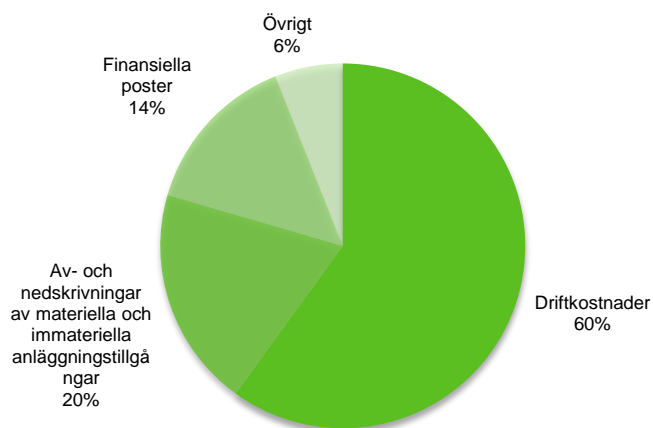
Vår revisionsberättelse har lämnats

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Niclas Malmcrona
Revisor

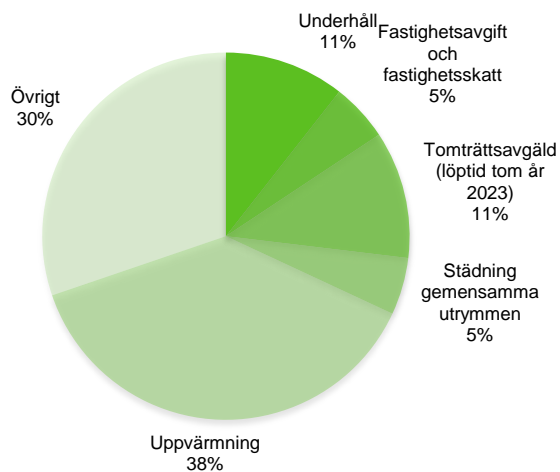
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2015	2014
Driftkostnader	3 349 547	3 833 443
Övriga externa kostnader	207 288	276 464
Personalkostnader	129 039	117 621
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 090 188	565 221
Finansiella poster	808 073	1 150 423
Summa kostnader	5 584 135	5 943 172



Driftskostnadsfördelning

	2015	2014
Reparationer	148 729	318 197
Underhåll	354 672	731 631
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	170 585	170 060
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2023)	375 875	341 433
Försäkringspremier	78 101	91 487
Kabel- och digital-TV	42 098	38 590
Fastighetsskötsel	138 785	132 935
Trädgårdsskötsel	118 861	114 738
Städning gemensamma utrymmen	168 540	159 144
Obligatoriska besiktningar	0	980
Snö- och halkbekämpning	109 562	83 700
Förbrukningsmateriel	2 210	8 534
Vatten	142 771	148 011
El	95 863	97 693
Uppvärmning	1 267 472	1 268 687
Sophantering och återvinning	135 423	127 623
Summa driftkostnader	3 349 547	3 833 443



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2015	2014
BOA (kvm):	6834	6834
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	22	47
Underhåll	52	107
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	25	25
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2023)	55	50
Försäkringspremier	11	13
Kabel- och digital-TV	6	6
Fastighetsskötsel	20	19
Trädgårdsskötsel	17	17
Städning gemensamma utrymmen	25	23
Obligatoriska besiktningar	0	0
Snö- och halkbekämpning	16	12
Förbrukningsmateriel	0	1
Vatten	21	22
El	14	14
Uppvärmning	185	186
Sophantering och återvinning	20	19
Summa driftkostnader	490	561

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.

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 SANNINGEN

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF SANNINGEN 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