

---

# Årsredovisning

**BRF STRANDÄNGEN 2 I  
ARLÖV  
1/1 2015 - 31/12 2015  
Org nr 769610-9581**

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



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Kassaflödesanalys	Bilaga
Nyckeltal och diagram	Bilaga
Ordlista	Bilaga

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF STRANDÄNGEN 2 I  
ARLÖV 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 Tågarp 20:116 i Burlövs Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 36 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2007. Fastighetens adress är Tågvirkesgatan 2-4 i Arlöv.

### Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
-	6	20	10

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	Carport
-	20	19	8

Total tomtarea: 4 305 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea: 3 142 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 37 297 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 37 297 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade 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
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Lisas Mattor	Hyrning av mattor i entreér
Schindlers hiss AB	Hisservice
Dekra	Hissbesiktning
Com Hem AB	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2015-04-21 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>	<b>Vald t.o.m. årsstämman</b>
Niklas Streijffert	Ordförande	Stämman	2016
Alve Nordström	Vice ordförande	Stämman	2017
Benny Bjerrehus	Sekreterare	Stämman	2016
Radisa Savic	Ledamot	Stämman	2017
Torbjörn Olsson	Ledamot	Stämman	2017

### Styrelsesuppleanter

Ann-Marie Iorizzo		Stämman	2016
Eva Nilsson		Stämman	2016

### Revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie revisorer

Lars-Erik Nygren	Revisor	Stämman	2016
Leif-Åke Nilsson	Revisor	Stämman	2016

#### Valberedning

Linda Svanerup		Stämman	2016
Karin Stanley		Stämman	2016
Birgit Stoltz		Stämman	2016

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

**Föreningen ändrade årsavgiften** senast 2012-01-01 då den höjdes med 3 %.

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

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 728 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 638 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

**Föreningens underhållsplan** (alt. Styrelsens bedömning) uppdaterades senast i juni 2015 och visar på ett underhållsbehov på 252 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 201 tkr enligt den eviga kostnaden i underhållsplanen.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

<b>Tidigare utfört underhåll</b>	<b>År</b>
Spolning av avloppssystem	2013
OVK-Besiktning	2013
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
-	-

Föreningens likviditet har under året förändrats från 364% till 213%.

I resultatet ingår avskrivningar med 389 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 218 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 58 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer.

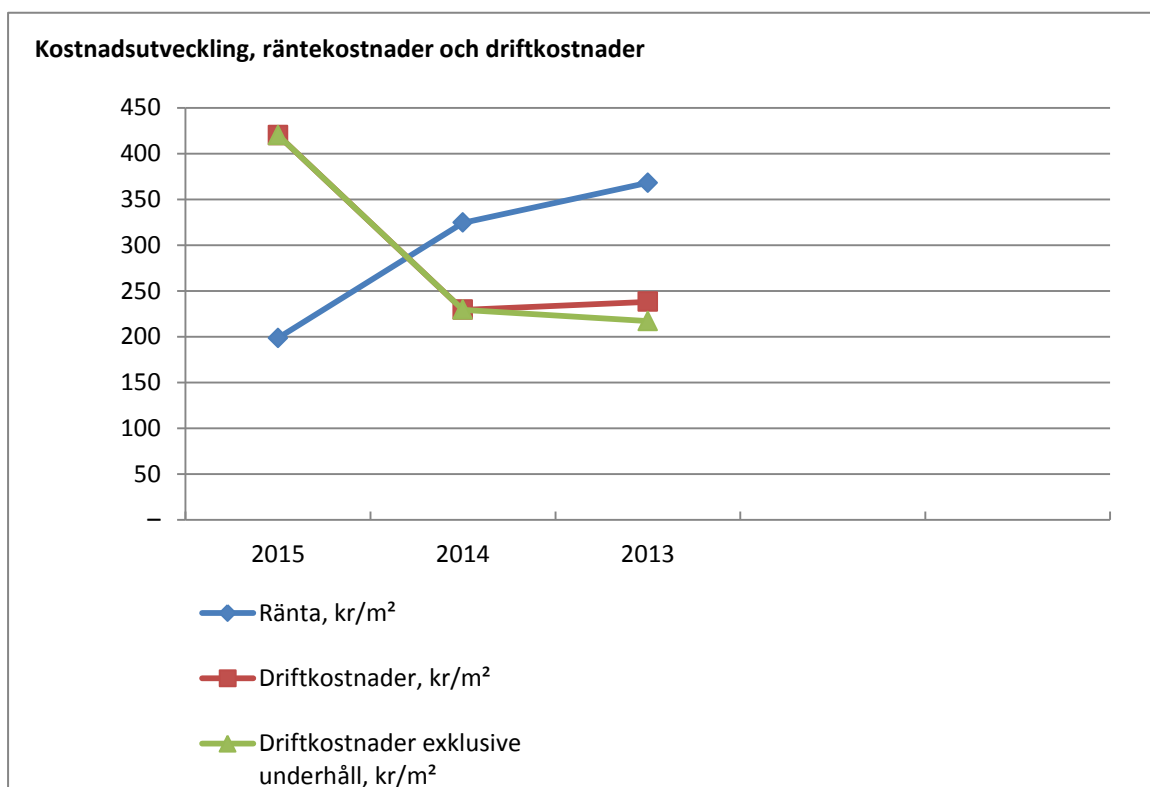
Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 57 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret en överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år fyra).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

## Flerårsöversikt



<b>Resultat och ställning (tkr)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Nettoomsättning	2 460	2 462	2 459
Årets resultat	- 172	100	117
Resultat före avskrivningar	218	489	227
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	107	378	127
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	35	35	32
Balansomslutning	84 974	85 161	85 157
Kassaflöde, indirekt metod	164	434	125
Soliditet	57%	57%	57%
Likviditet	213%	364%	278%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	728	728	728
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	420	229	238
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m <sup>2</sup>	420	229	217
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	199	324	368
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	197	161	126
Lån, kr/m <sup>2</sup>	11 513	11 536	11 545

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 + lokalareor som beräkningsgrund.

# Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	95 366
Årets resultat före fondförändring	-171 639
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-110 581
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>0</u>
Summa underskott	-186 854

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	-186 854
----------------------------	----------

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	2 459 904	2 461 704
Övriga rörelseintäkter	2	5 806	54 976
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<b>2 465 710</b>	<b>2 516 680</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 320 157	- 721 006
Övriga externa kostnader	4	- 226 849	- 217 706
Personalkostnader	5	- 84 756	- 85 037
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 389 419	- 389 417
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 021 181</b>	<b>-1 413 167</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>444 529</b>	<b>1 103 513</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	7 779	15 472
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 623 947	-1 019 387
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>- 616 168</b>	<b>-1 003 915</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>- 171 639</b>	<b>99 598</b>
<b>Årets resultat</b>	14	<b>- 171 639</b>	<b>99 598</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	83 198 787	83 588 206
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>83 198 787</b>	<b>83 588 206</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>83 198 787</b>	<b>83 588 206</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 286	4 286
Övriga fordringar	10	48 702	34 634
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	30 431	6 614
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>83 419</b>	<b>45 534</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	300 747	330 000
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	13	1 390 658	1 196 968
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 390 658</b>	<b>1 196 968</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 774 824</b>	<b>1 572 502</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>84 973 611</b>	<b>85 160 708</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	14		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		47 950 000	47 950 000
Fond för yttre underhåll		617 975	507 394
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>48 567 975</u>	<u>48 457 394</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		- 15 215	- 4 232
Årets resultat		- 171 639	99 598
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>- 186 854</u>	<u>95 366</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>48 381 121</b></u>	<u><b>48 552 760</b></u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	<u>35 757 484</u>	<u>36 175 484</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>35 757 484</u>	<u>36 175 484</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, kortfristig del av långfristig skuld		416 000	70 000
Leverantörskulder		100 122	34 104
Skatteskulder		1 754	34 202
Övriga skulder		2 026	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	<u>315 104</u>	<u>294 158</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>835 006</u>	<u>432 464</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>84 973 611</b></u>	<u><b>85 160 708</b></u>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckning		<u>36 447 000</u>	<u>36 447 000</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<u><b>36 447 000</b></u>	<u><b>36 447 000</b></u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

# Noter med redovisningsprinciper och

## 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 0 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	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	200	2207
Standardförbättringar	Linjär	40	2051
Markanläggningar	Linjär	20	2028
Brytskydd dörr	Linjär	20	2033
Isolering tak	Linjär	20	2033
Stängsel	Linjär	10	2024

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	2 286 504	2 286 504
Hyrer, garage	106 200	108 000
Hyrer, p-platser	67 200	67 200
	<u>2 459 904</u>	<u>2 461 704</u>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

Elavgifter	1 800	2 250
Fakturerade kostnader	2 531	–
Övriga rörelseintäkter	1 475	–
Försäkringsersättningar	–	52 726
	<u>5 806</u>	<u>54 976</u>

### Not 3 Driftkostnader

Reparationer	638 365	116 515
Självrisk	–	4 046
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	31 344	30 876
Försäkringspremier	16 078	13 431
Kabel- och digital-TV	19 892	19 892
Fastighetsskötsel	13 838	–
Trädgårdsskötsel	20 740	–
Städning gemensamma utrymmen	16 225	17 750
Obligatoriska besiktningar	8 200	22 994
Bevakningskostnader	24 619	–
Snö- och halkbekämpning	5 094	4 906
Förbrukningsmateriel	39 502	15 808
Vatten	87 925	87 539
El	48 480	48 081
Uppvärmning	308 758	298 314
Sophantering och återvinning	41 097	40 855
	<u>1 320 157</u>	<u>721 006</u>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

Förvaltningsarvode	210 240	202 881
Lokalkostnader	210	1 200
Resekostnader	179	–
IT-kostnader	391	250
Juridiska kostnader	–	225
Möteskostnader	6 214	9 317
Övriga förvaltningskostnader	–	1 475
Representation	510	–
Kontorsmateriel	1 569	478
Köpta tjänster	7 435	530
Bankkostnader	–	1 350
Övriga externa kostnader	101	–
	<u>226 849</u>	<u>217 706</u>

**Not 5 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till städpersonal	–	75
Fast styrelsearvode	66 750	66 600
Övriga kostnadsersättningar	1 000	1 000
Summa	<u>67 750</u>	<u>67 675</u>
Sociala kostnader	17 006	17 362
	<u>84 756</u>	<u>85 037</u>

**Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

Byggnader	378 954	378 954
Markanläggningar	2 242	2 240
Standardförbättringar	8 223	8 223
	<u>389 419</u>	<u>389 417</u>

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	326
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	7 779	12 196
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	–	2 756
Övriga ränteintäkter	–	194
	<u>7 779</u>	<u>15 472</u>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader för fastighetslån	623 622	1 019 387
Övriga räntekostnader	325	–
	<u>623 947</u>	<u>1 019 387</u>

**Not 9 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	73 787 000	73 787 000
Mark	10 610 000	10 610 000
Standardförbättringar	215 468	215 468
Markanläggning	30 948	17 110
	<u>84 643 416</u>	<u>84 629 578</u>
Årets anskaffningar		
Markanläggning	–	13 838
	<u>–</u>	<u>13 838</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>84 643 416</u>	<u>84 643 416</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 027 860	- 648 906
Standardförbättringar	- 21 686	- 13 463
Markanläggningar	- 5 664	- 3 424
	<u>-1 055 210</u>	<u>- 665 793</u>
Årets avskrivning byggnader	- 378 954	- 378 954
Årets avskrivning standardförbättringar	- 8 223	- 8 223
Årets avskrivning markanläggningar	- 2 242	- 2 240
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-1 444 629</u>	<u>-1 055 210</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>83 198 787</u>	<u>83 588 206</u>
Varav		
Byggnader	72 380 186	72 759 140
Mark	10 610 000	10 610 000
Standardförbättringar	185 559	193 782
Markanläggningar	23 042	25 284
Taxeringsvärden		
bostäder	36 400 000	36 400 000
lokaler	897 000	897 000
Totalt taxeringsvärde	<u>37 297 000</u>	<u>37 297 000</u>
varav byggnader	<u>31 647 000</u>	<u>31 647 000</u>

**Not 10 Övriga fordringar**

Skattekonto	3 751	34 634
Andra kortfristiga fordringar	44 951	–
	<u>48 702</u>	<u>34 634</u>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	–	141
Förutbetalda försäkringspremier	16 875	–
Förutbetald renhållning	1 580	–
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 976	4 973
Övrigt	7 000	1 500
	<u>30 431</u>	<u>6 614</u>

**Not 12 Övriga kortfristiga placeringar**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	–	330 000
Specialutlåning	300 747	–
	<u>300 747</u>	<u>330 000</u>

**Not 13 Kassa och bank**

Bankmedel	950 462	743 677
Förvaltningskonto i Swedbank	440 197	453 290
	<u>1 390 658</u>	<u>1 196 968</u>

Not 14 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
			Medlems- insatser	Yttre underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början			47 950 000	507 394	- 4 232	99 598
Disposition enl. årsstämmobeslut					99 598	- 99 598
Reservering underhållsfond				110 581	- 110 581	
Ianspråktagande av underhållsfond				–	–	
Årets resultat						- 171 639
Vid årets slut			47 950 000	617 975	- 15 215	- 171 639

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till -171 639 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 -282 220 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.

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån	36 173 484	36 245 484
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 416 000	- 70 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>35 757 484</u>	<u>36 175 484</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	0,60%	2016-01-30	12 060 467		6 000	12 054 467
STADSHYPOTEK	1,54%	2018-10-30	12 117 343		18 000	12 099 343
STADSHYPOTEK	2,93%	2017-10-30	12 067 674		48 000	12 019 674
			<b>36 245 484</b>		<b>72 000</b>	<b>36 173 484</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 416 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 664 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 34 093 484 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

#### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	57 331	63 971
Upplupna elkostnader	6 592	6 078
Upplupna värmekostnader	44 445	53 659
Upplupna kostnader för renhållning	–	2 599
Upplupna styrelsearvoden	–	400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 894	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	204 842	167 451
	<u>315 104</u>	<u>294 158</u>

Arlöv 2016-

\_\_\_\_\_  
Niklas Streijffert, Ordförande

\_\_\_\_\_  
Alve Nordström

\_\_\_\_\_  
Benny Bjerrehus

\_\_\_\_\_  
Radisa Savic

\_\_\_\_\_  
Torbjörn Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-

\_\_\_\_\_  
Lars-Erik Nygren  
Revisor

\_\_\_\_\_  
Leif-Åke Nilsson  
Revisor



# Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

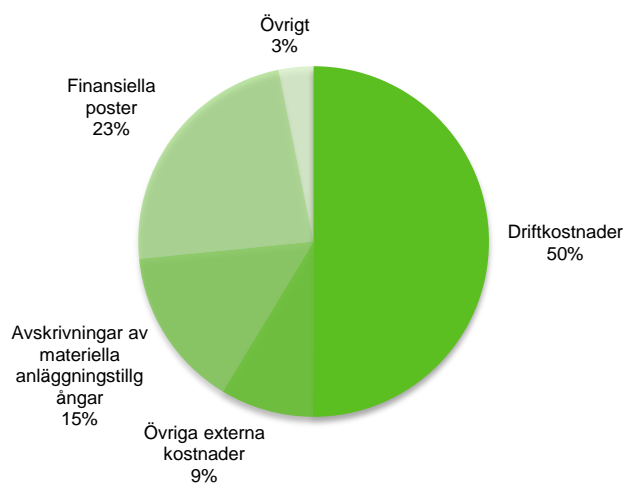
	2015-12-31	2014-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-171 639	99 598
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	389 419	389 417
	217 780	489 015
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>217 780</u>	<u>489 015</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-37 885	54 806
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	56 542	-66 006
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>236 437</u>	<u>477 815</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i byggnader & mark	0	-13 838
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-13 838
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-72 000	-29 942
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-72 000</u>	<u>-29 942</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	164 437	434 035
Likvida medel vid årets början	1 526 968	1 092 933
Likvida medel vid årets slut	<u>1 691 405</u>	<u>1 526 968</u>
(se Not 12 och Not 13)		

## Upplysning om betalda räntor

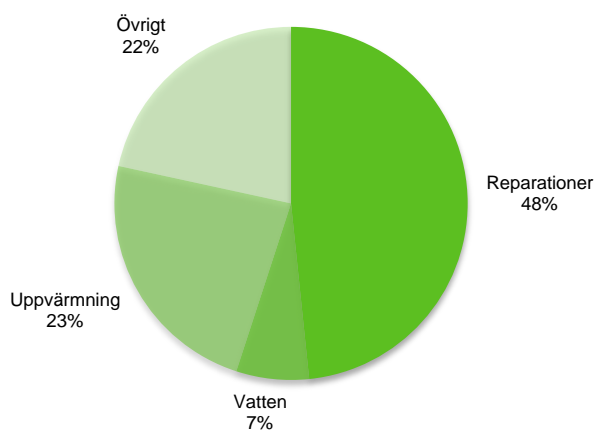
För erhållen och betald ränta se Not 7 och Not 8

# Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2015	2014
Driftkostnader	1 320 157	721 006
Övriga externa kostnader	226 849	217 706
Personalkostnader	84 756	85 037
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	389 419	389 417
Finansiella poster	616 168	1 003 915
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 637 349</b>	<b>2 417 082</b>



<b>driftkostnadsfördelning</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Reparationer	638 365	116 515
Självrisk	0	4 046
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	31 344	30 876
Försäkringspremier	16 078	13 431
Kabel- och digital-TV	19 892	19 892
Fastighetsskötsel	13 838	0
Trädgårdsskötsel	20 740	0
Städning gemensamma utrymmen	16 225	17 750
Obligatoriska besiktningar	8 200	22 994
Bevakningskostnader	24 619	0
Snö- och halkbekämpning	5 094	4 906
Förbrukningsmateriel	39 502	15 808
Vatten	87 925	87 539
El	48 480	48 081
Uppvärmning	308 758	298 314
Sophantering och återvinning	41 097	40 855
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 320 157</b>	<b>721 006</b>



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2015	2014
<b>BOA (kvm):</b>	3142	3142
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	203	37
Självrisk	0	1
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	10	10
Försäkringspremier	5	4
Kabel- och digital-TV	6	6
Fastighetsskötsel	4	0
Trädgårdsskötsel	7	0
Städning gemensamma utrymmen	5	6
Obligatoriska besiktningar	3	7
Bevakningskostnader	8	0
Snö- och halkbekämpning	2	2
Förbrukningsmateriel	13	5
Vatten	28	28
El	15	15
Uppvärmning	98	95
Sophantering och återvinning	13	13
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>420</b>	<b>229</b>

# 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 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.

### **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 STRANDÄNGEN

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF STRANDÄNGEN 2 I ARLÖV 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)