
Årsredovisning

BRF VOXNAN
1/9 2015 - 31/8 2016
Org nr 769607-7986

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

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF VOXNAN får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2015-09-01 - 2016-08-31

*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 Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Vaksamheten 1 i Stockholms kommun. På fastigheten finns 6 byggnader med 172 lägenheter och 9 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1954. Fastighetens adress är Voxnegränd 1, 7-24,2-14 och 18-26 i Bagarmossen.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
31	77	46	12	6

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
9	13	11

Total bostadsarea: 9 934 m²

Total lokalarea: 281 m²

Årets taxeringsvärde 131 968 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 110 282 000 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.

Efter den senaste stämman 2016-01-26 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Pär Hårdberg	Ordförande	Stämman	2017
Karl Åsbrink	Sekreterare	Stämman	2017
Lars-Göran Larsson	Ledamot	Stämman	2017
Alexandra Fredriksson	Ledamot	Stämman	2017
Emma Casselöv	Ledamot	Stämman	2018

Styrelsesuppleanter

Emma Casselöv	Stämman	2017
Åsa Lemby Jalloh	Stämman	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Samuel Edqvist	Revisor	Stämman
Emma Puentes Renman	Revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

Jan Malmborg	Stämman
Alja Öfors	Stämman
Hayat Ibrahim Gedem	

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-10-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 5 % från och med 2016-10-01.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 322 tkr och planerat underhåll för 177 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 745 tkr per år för de närmaste 7 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 662 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Bostäder	24
Gemensamma utrymmen	88
Markytor	65

Fasadrenovering och fönsterbyte

Under 2014/2015 beslutade styrelsen att renovera sina ytterfasader och byta samtliga fönster och balkongdörrar i föreningen. Vid renoveringen kommer man tilläggsisolera fasaderna innan ny puts läggs på, vilket på sikt kommer spara pengar åt föreningen i form av lägre energikostnader. Riksbyggen har fått uppdraget att projektleda hela renoveringsprojektet som beräknas att pågå i 2 år. Tidplan kommer att sättas upp i varje trapphus för att se detaljerade tider för just ditt hus. Projektet beräknas kosta cirka 40 miljoner kr och beräknas finansieras med egna medel och upptagande av nya lån. För mer information kontakta styrelsen.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 286 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 256 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.

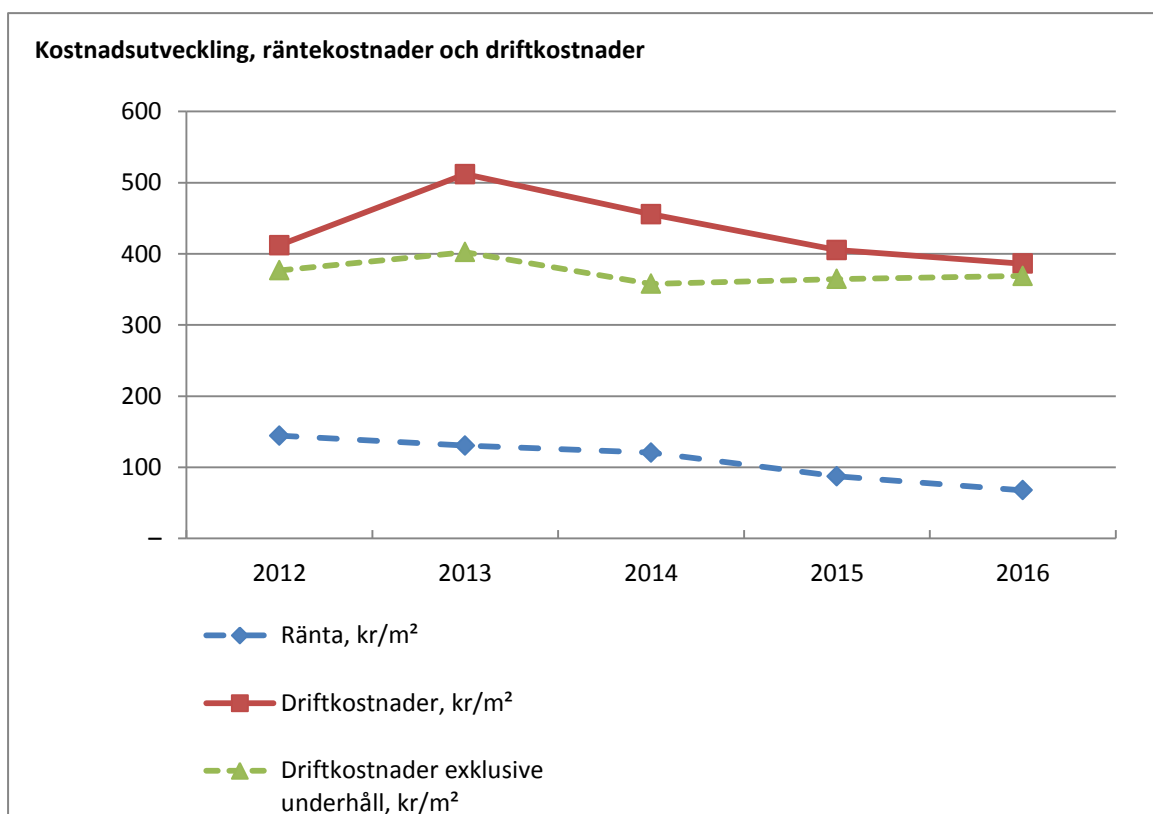
Som framgår av redovisningsprinciper (sidan 8) har föreningen valt att tillämpa K3-regelverket under räkenskapsåret 2016 vilket innebär att föreningens byggnadsavskrivning har delas upp i väsentliga komponenter. Detta innebär att kostnaden för avskrivningar har ökat med 1 493 tkr, men det påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 215 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 18 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 24). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 8 som upplåts med hyresrätt).

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	8 053	7 729	7 607	7 641	7 546
Resultat efter finansiella poster	- 30	826	- 145	- 762	- 150
Avsättning till underhållsfond kr/m²	163	98	67	67	67
Balansomslutning	154 115	136 196	135 680	134 534	135 759
Soliditet	70%	74%	73%	71%	69%
Likviditet	425%	526%	447%	345%	413%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	737	690	671	666	644
Driftkostnader, kr/m²	386	405	456	512	412
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	369	364	358	402	377
Ränta, kr/m²	68	87	120	130	144
Underhållsfond, kr/m²	228	83	26	57	99
Lån, kr/m²	4 330	3 424	3 448	3 659	3 964

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

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-389 075
Årets resultat före fondförändring	-29 826
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 662 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>176 630</u>
Summa underskott	-1 904 271

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-1 904 271
----------------------------	------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-09-01 2016-08-31	2014-09-01 2015-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	8 053 093	7 728 970
Övriga rörelseintäkter	2	40 074	73 733
Summa rörelseintäkter, m.m.		8 093 167	7 802 703
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-3 944 965	-4 139 046
Övriga externa kostnader	4	-1 074 834	-1 050 234
Personalkostnader	5	- 136 855	- 122 121
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-2 285 901	- 793 363
Summa rörelsekostnader		-7 442 555	-6 104 764
Rörelseresultat		650 612	1 697 939
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 752	18 285
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 690 190	- 890 201
Summa finansiella poster		- 680 438	- 871 916
Resultat efter finansiella poster		- 29 826	826 023
Årets resultat	11	- 29 826	826 023

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-08-31	2015-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	126 369 642	128 615 594
Inventarier, verktyg och installationer	8	117 234	157 182
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	9	14 602 000	500 000
Summa materiella anläggningstillgångar		141 088 876	129 272 776
Summa anläggningstillgångar		141 088 876	129 272 776
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		7 307	41 421
Övriga fordringar		203 775	193 281
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	206 733	219 591
Summa kortfristiga fordringar		417 815	454 293
Kassa och bank			
Kassa och bank		12 608 006	6 468 767
Summa kassa och bank		12 608 006	6 468 767
Summa omsättningstillgångar		13 025 821	6 923 061
SUMMA TILLGÅNGAR		154 114 697	136 195 837

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-08-31	2015-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		106 826 111	99 687 111
Underhållsfond		2 333 150	847 780
Summa bundet eget kapital		109 159 261	100 534 891
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 874 445	-1 215 099
Årets resultat		- 29 826	826 023
Summa fritt eget kapital		-1 904 271	- 389 075
Summa eget kapital		107 254 989	100 145 815
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	43 791 701	34 734 201
Summa långfristiga skulder		43 791 701	34 734 201
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	442 500	242 500
Leverantörsskulder		1 730 016	219 367
Övriga skulder		17 825	16 875
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	877 666	837 079
Summa kortfristiga skulder		3 068 007	1 315 821
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		154 114 697	136 195 837
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		66 323 000	66 323 000
Summa ställda säkerheter		66 323 000	66 323 000
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2016 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller kommer att få. Det innebär att föreningen redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om föreningen får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar, 0,3% av taxeringsvärdet.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Avskrivning

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värde fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning (RedU13) av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktas så väl som ackumulerade avskrivningar.

Avskrivningarna sker linjärt över komponenternas förväntade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reverser med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Stomme		120 år
Stomkompletteringar, innerväggar mm.		20-50 år
Installationer, värme, el VVS, ventilation mm.		20-50 år
Yttre ytskikt, fasader yttertak mm.		20-50 år
Inre ytskikt mm.		10-15 år

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-08-31 2015-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	7 317 055	6 852 535
Hyror, bostäder	599 859	727 131
Hyror, lokaler	70 365	70 361
Hyror, garage	59 910	59 910
Hyror, p-platser	15 178	15 178
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 20 800	- 5 921
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	–	- 1 750
Bränsleavgifter, övrigt	7 925	7 925
Elavgifter	3 600	3 600
	<u>8 053 093</u>	<u>7 728 970</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Övriga avgifter	1 236	1 236
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	78	185
Inkassointäkter	1 260	2 340
Intäkter gemensamhetslokal	37 500	69 972
	<u>40 074</u>	<u>73 733</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	322 034	331 026
Underhåll	176 630	416 207
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	227 776	226 616
Tomträttsavgäld	555 500	555 499
Försäkringspremier	138 030	151 866
Kabel- och digital-TV	62 517	58 962
Obligatoriska besiktningar	12 498	3 638
Bevakningskostnader	–	7 525
Snö- och halkbekämpning	132 937	168 383
Förbrukningsmateriel	4 744	16 322
Vatten	307 824	276 553
El	148 713	134 892
Uppvärmning	1 605 715	1 545 032
Sophantering och återvinning	250 048	246 525
	<u>3 944 965</u>	<u>4 139 046</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Förhandlingsersättning hyresrätter	2 397	139
Arvode för förvaltning	923 844	906 679
IT-kostnader	14 857	16 345
Juridiska kostnader	3 375	2 700
Arvode, yrkesrevisorer	33 000	32 000
Möteskostnader	7 380	3 800
Övriga förvaltningskostnader	38 867	47 415
Kontorsmateriel	11 950	12 204
Telefon och porto	–	450
Konstaterade förluster hyror/avgifter	7 225	2
Köpta tjänster	16 514	–
Konsultarvoden	15 000	28 500
Bankkostnader	425	–
	<u>1 074 834</u>	<u>1 050 234</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	78 750	84 911
Sammanträdesarvoden	12 600	2 625
Arvode till valberedningen	6 450	–
Övriga ersättningar	–	1 189
Föreningsvald revisor	4 300	4 200
Utbildning, förtroendevalda	3 000	–
Summa	<u>105 100</u>	<u>92 925</u>
Sociala kostnader	<u>31 755</u>	<u>29 196</u>
	<u>136 855</u>	<u>122 121</u>

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	2 245 953	753 415
Bredband	37 342	37 342
Inventarier	2 606	2 606
	<u>2 285 901</u>	<u>793 363</u>

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	<u>135 605 123</u>	<u>135 534 758</u>
	135 605 123	135 534 758
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	<u>–</u>	<u>70 365</u>
	–	70 365
Summa anskaffningsvärden	<u>135 605 123</u>	<u>135 605 123</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	<u>-6 989 528</u>	<u>-6 236 114</u>
	-6 989 528	-6 236 114

	2016-08-31	2015-08-31
Årets avskrivning byggnader	-2 245 953	- 753 415
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-9 235 481</u>	<u>-6 989 529</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>126 369 642</u>	<u>128 615 594</u>
Taxeringsvärden		
bostäder	131 000 000	109 000 000
lokaler	968 000	1 282 000
Totalt taxeringsvärde	<u>131 968 000</u>	<u>110 282 000</u>
<i>varav byggnader</i>	87 589 000	70 913 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Dator	16 624	16 624
Trädgårdsmöbler och bord	22 355	22 355
Bredband	560 127	560 127
Summa anskaffningsvärden	<u>599 106</u>	<u>599 106</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	- 16 624	- 16 624
Inventarier och verktyg	- 14 538	- 11 932
Installationer	- 410 762	- 373 420
	<u>- 441 924</u>	<u>- 401 976</u>
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 2 606	- 2 606
Bredband	- 37 342	- 37 342
	<u>- 39 948</u>	<u>- 39 948</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 481 872</u>	<u>- 441 924</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>117 234</u>	<u>157 182</u>

Not 9 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

Pågående arbeten, fasad och fönster	14 602 000	500 000
	<u>14 602 000</u>	<u>500 000</u>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	1 986	-
Förutbetalda försäkringspremier	80 518	80 518
Förutbetald renhållning	-	13 156
Förutbetald kabel-tv-avgift	-	4 782
Förutbetald tomträtsavgäld	46 292	46 292
Förutbetald förvaltningskostnad	77 937	74 843
	<u>206 733</u>	<u>219 591</u>

Not 11 Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	21 488 860	78 198 251	847 780	-1 215 099	826 023
Disposition enl. årsstämmobeslut				826 023	- 826 023
Reservering underhållsfond			1 662 000	-1 662 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 176 630	176 630	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	5 767 034	1 371 966			
Årets resultat					- 29 826
Vid årets slut	27 255 894	79 570 217	2 333 150	-1 874 445	- 29 826

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	44 234 201	34 976 701
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 442 500	- 242 500
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	43 791 701	34 734 201

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	0,65%	2018-06-20		9 600 000		9 600 000
STADSHYPOTEK AB	1,15%	2018-12-01	10 769 826		100 000	10 669 826
STADSHYPOTEK AB	1,49%	2016-10-04	6 356 875		122 500	6 234 375
STADSHYPOTEK AB	1,55%	2016-09-05	4 500 000			4 500 000
STADSHYPOTEK AB	2,31%	2019-12-01	6 850 000		120 000	6 730 000
STADSHYPOTEK AB	2,72%	2017-03-30	6 500 000			6 500 000
			34 976 701	9 600 000	342 500	44 234 201

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 442 500 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 770 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 42 021 701 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	98 724	137 611
Upplupna elkostnader	13 954	12 626
Upplupna vattenavgifter	27 039	-
Upplupna värmekostnader	46 935	47 236
Upplupna revisionsarvoden	32 500	32 000
Upplupna styrelsearvoden	13 208	-
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	645 306	607 606
	877 666	837 079

Stockholm 2016-

Pär Hårdberg

Karl Åsbrink

Lars-Göran Larsson

Alexandra Fredriksson

Emma Casserlöv

Vår revisionsberättelse har lämnats
KPMG AB

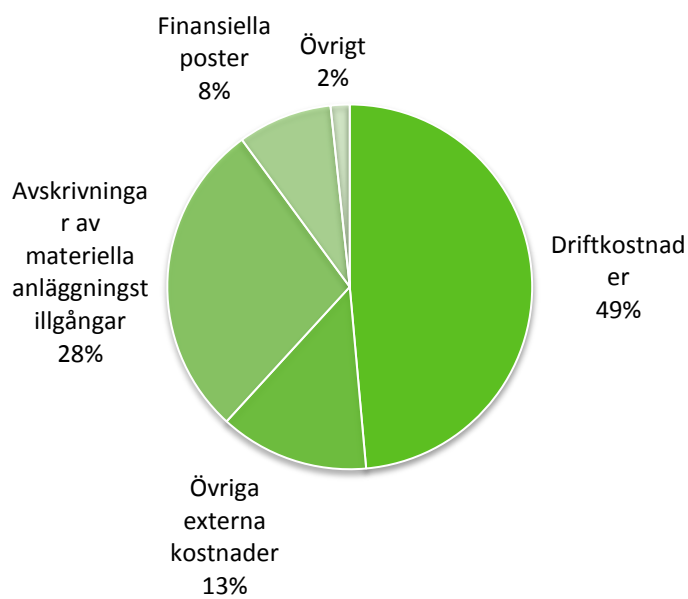
Katrine Elbra
Godkänd revisor

Samuel Edqvist
Revisor

Emma Puentes Renman
Revisor

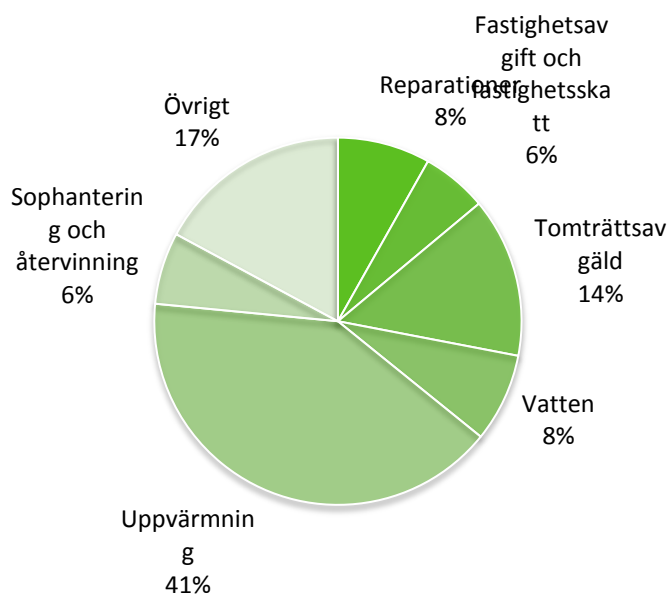
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	3 944 965	4 139 046
Övriga externa kostnader	1 074 834	1 050 234
Personalkostnader	136 855	122 121
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2 285 901	793 363
Finansiella poster	680 438	871 916
Summa kostnader	8 122 993	6 976 680



Driftkostnadsfördelning

	2016	2015
Reparationer	322 034	331 026
Underhåll	176 630	416 207
Fastighetsavgift och fastighetskatt	227 776	226 616
Tomträttsavgäld	555 500	555 499
Försäkringspremier	138 030	151 866
Kabel- och digital-TV	62 517	58 962
Obligatoriska besiktningar	12 498	3 638
Bevakningskostnader	0	7 525
Snö- och halkbekämpning	132 937	168 383
Förbrukningsmateriel	4 744	16 322
Vatten	307 824	276 553
El	148 713	134 892
Uppvärmning	1 605 715	1 545 032
Sophantering och återvinning	250 048	246 525
Summa driftkostnader	3 944 965	4 139 046



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2016	2015
BOA (kvm):	9934	9934
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	32	33
Underhåll	18	42
Fastighetsavgift och fastighetskatt	23	23
Tomträttsavgäld	56	56
Försäkringspremier	14	15
Kabel- och digital-TV	6	6
Obligatoriska besiktningar	1	0
Bevakningskostnader	0	1
Snö- och halkbekämpning	13	17
Förbrukningsmateriel	0	2
Vatten	31	28
El	15	14
Uppvärmning	162	156
Sophantering och återvinning	25	25
Summa driftkostnader	397	417

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.

värdepminskning 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.

Värdepminskning 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 VOXNAN

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF VOXNAN i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostads-rättsföreningar 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