



2015

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Surbrunn 13

Varsågod! Här är din förenings årsredovisning.

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. T&T och SBC gruppen kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på T&T har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på T&T tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Vill du veta mer – besök www.ttf.se

Brf Surbrunn

Innehållsförteckning	Sida
• Innehållsförteckning	3
• Förvaltningsberättelse	4 - 7
• Resultaträkning	8
• Balansräkning	9 - 10
• Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
• Tilläggsupplysningar	11 - 15
• Underskrifter	16
• Revisionsberättelse	17 - 18
• Årsredovisningen i bilder	19 - 22
• Egna anteckningar	23 - 24
• Fullmakt för ombud	24 - 25

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Föreningen registrerades 1987-10-05. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-04-07 och nuvarande stadgar registrerades 2000-04-07 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Surbrunn 13 i Stockholm
Adress: Odengatan 36 A-B, 113 51 Stockholm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 20 maj 2015

Ordinarie:

Torgny Wadensjö	Ordförande
Fredrik Svantes	Sekreterare
Johan Jönsson	Kassör
Ingrid Hommik	Ledamot

Suppleant:

Barbro Bamberg

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 20 maj 2015

Ordinarie:

Torgny Wadensjö	Ordförande
Fredrik Svantes	Sekreterare
Johan Jönsson	Kassör
Cecilia Höglund	Ledamot
Ingrid Hommik	Ledamot

Suppleant:

Barbro Bamberg

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas av två ledamöter i föreningen.

Revisorer

Ordinarie:

Allians Revision och Redovisning AB
Peter Åsheim Auktoriserad revisor

Valberedning

Dennis Höglund Sammankallande
Janita Ingårda

Ordinarie föreningsstämman hölls den 20 maj 2015.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 4 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Brf Surbrunn
716420-0524

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Surbrunn 13 i Stockholm

Nybyggnadsår är 1929 och värdeår 1970.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	45 330 000	45 330 000
Varav byggnader:	21 354 000	21 354 000
Varav mark:	23 976 000	23 976 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret, i vilken ingår styrelsens ansvarsförsäkring.

Föreningens fastighet har 20 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt fem lokaler.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av T&T Förvaltnings AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	Eget
Fastighetsskötsel	Eget
Städning	Maries Puts&Städ AB
Kabel-TV/Bredband	Com Hem AB/Ownit Broadband AB
El	Fortum Markets AB/ Vattenfall AB
Värme	Fortum Värme AB
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Trafikkontoret/ Tåv AB
Lägenhetsförteckning	T&T Förvaltnings AB
Ekonomisk förvaltning	T&T Förvaltnings AB

Föreningens ekonomi

Styrelsens hantering av föreningens ekonomi kan utläsas ur årets resultat och hur de likvida medlen har förändrats. Nedan försöker vi att förklara detta på ett mer lättförståeligt sätt.

Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader; driftkostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

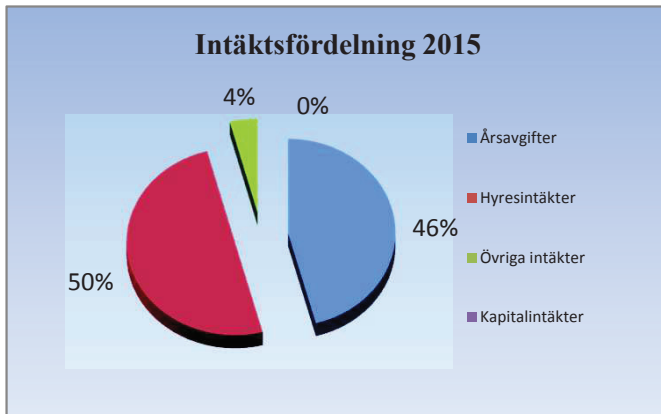
Driftkostnader är kostnader som kan härröras till föreningens drift som t ex reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköpta material och styrelsearvodet.

Kapitalkostnader består dels av räntor från föreningens lån, dels av löpande amorteringar.

Slitagekostnader är den del av kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. Dessa beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till reserv för framtida fastighetsunderhåll.

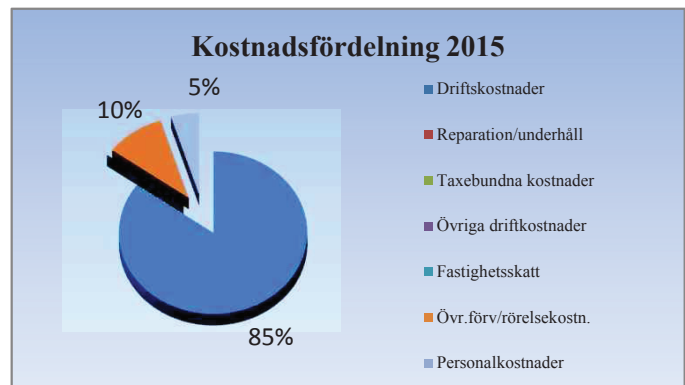
I denna beräkning ingår inte avskrivningskostnader då det slitage avskrivningarna ska motsvara redan tas hänsyn till genom slitagekostnader.

Utfall, tkr	2015	2014
Intäkter	1 668 932	1 691 560
Driftkostnader	-1 209 999	-849 293
Kapitalkostnader	-165 760	-343 004
Slitagekostnader	-135 990	-135 990
	157 183	363 273



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	766
Hyresintäkter	835
Övriga intäkter	69
Kapitalintäkter	0
Summa	1 669

Kostnader	Tkr
Driftkostnader	1 028
Övr.förv/rörelsekostn.	123
Personalkostnader	58
Avskrivning	331
Kapitalkostnader	166
Summa	1 707



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under 2015 har vi bytt till inbrottssäkert kodlås till porten mot gatan och låtit montera dörrstängare med uppställningsarm till grind och port mot gården.

Vi har installerat LED belysning i tvättstugan och lagt in nya undertaksskivor i källare.

Vi har köpt och installerat nya postboxar, Svenskboxen med snedtak och stavlimmad träram. Boxarna har ”mifareläsare” som öppnas med tag.

Under året har vi också låtit göra läckageanalys av vår gård genom Aquademicas försorg. GWAsfalt har sedan gjort en provgröp för att kontrollera balklagret i gården. GWAsfalt kommer under 2016 att genomföra ett större förbättringsarbete med gården. Då tar vi också bort laternorna på gården.

Medlemsinformation

Under året har 1 (f.å 4) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2015 var 29 (f.å 29). Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Föreningen är liksom föregående år en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	1 669	1 692	1 687	1 680	1 622
Resultat efter fin. poster, tkr	-38	175	101	-88	-32
Balansomslutning, tkr	33 037	33 084	32 870	32 938	32 989
Soliditet, %	62%	62%	62%	62%	62%
Kassalikviditet, %	631%	567%	449%	237%	239%
Snittränta, %	1,38%	2,84%	2,92%	3,51%	2,98%
Årsavgift, kr/kvm boyta	477	477	477	477	477
Lån, kr/kvm boyta	7 521	7 521	7 521	7 521	7 521
Ränta, kr/kvm boyta	103	214	166	199	169

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

ansamlad förlust	-1 865 644
årets förlust	-38 272
	<hr/>
	-1 903 916
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	135 990
i ny räkning överföres	-2 039 906
	<hr/>
	-1 903 916

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 600 254	1 617 792
Övriga rörelseintäkter	2	68 678	73 768
Summa rörelseintäkter mm		1 668 932	1 691 560
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 028 283	-743 791
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	4	-123 430	-105 502
Personalkostnader	5	-58 286	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-331 446	-324 491
Summa rörelsekostnader		-1 541 445	-1 173 784
Finansiella poster			
Ränteintäkter		234	5
Räntekostnader		-165 994	-343 009
Resultat efter finansiella poster		-38 273	174 772
Årets resultat		-38 273	174 772

BALANSRÄKNINGAR Not 2015-12-31 2014-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 069 292	21 069 292
Fond för yttre underhåll		1 460 185	1 324 195
Summa bundet eget kapital		22 529 477	22 393 487
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 865 644	-1 904 426
Årets resultat		-38 272	174 772
Summa fritt eget kapital		-1 903 916	-1 729 654
Summa eget kapital		20 625 561	20 663 833
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	12 071 000	12 071 000
Summa långfristiga skulder		12 071 000	12 071 000
Kortfristiga skulder			
Depositioner		40 000	40 000
Leverantörsskulder		65 547	31 155
Övriga kortfristiga skulder		27 399	31 790
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	223 137	245 829
Summa kortfristiga skulder		356 083	348 774
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		33 052 644	33 083 607

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar		23 876 500	23 876 500
------------------------	--	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	1,3%	1,3%
Installationer	10%	10%

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed i likhet med föregående år.

Avsättning till och ianspråktagande av reserv för framtida fastighetsunderhåll bokförs efter stämmobeslut därom.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:

Årsavgifter, hyror och övriga rörelseintäkter.

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2015	2014
	Årsavgifter bostäder	765 528	765 528
	Hysesintäkter lokaler	834 726	852 264
		1 600 254	1 617 792

Not 2	Övriga rörelseintäkter	2015	2014
	Fastighetsskatt	45 948	50 381
	Tv-avgift	13 800	13 800
	Överlåtelse- & pantavgifter	8 448	7 112
	Fakturerade kostnader	480	420
	Övriga intäkter	2	2 055
		68 678	73 768
Not 3	Fastighetsskötsel	2015	2014
	Förbrukningsmaterial	8 710	12 304
	Snöröjning	17 629	0
	Städning	51 868	51 643
	Sotning	0	6 207
	Besiktningkostnader	5 741	0
	Bevakningskostnader	11 060	5 193
	Rep bostäder	0	2 862
	Rep gemens, utrymmen	15 383	2 525
	Rep tvättstuga, gem utr	5 344	7 258
	Rep VA/Sanitet, Installation	7 746	3 943
	Rep hissar, installationer	6 813	0
	Rep markytor	7 125	0
	Underhåll gem, utrymmen	47 853	0
	Underhåll el, installationer	10 915	0
	Underhåll hissar, installationer	2 412	4 795
	Fastighetsel	28 218	33 708
	Fjärrvärme	322 832	347 280
	Vatten	39 576	39 167
	Sophämtning	42 945	43 865
	Grovsopor	956	4 270
	Fastighetsförsäkringar	29 039	27 755
	Självrisk/skada	0	44 400
	Skador exkl självrisker	210 606	2 841
	Kabel-TV / Bredband	73 352	22 135
	Fastighetsskatt bostäder	24 860	24 340
	Fastighetsskatt lokaler	57 300	57 300
		1 028 283	743 791

Not 4 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2015	2014
Telekommunikation	311	104
Pantsättningar/Överlåtelse	6 750	6 495
Revisionsarvode	18 862	11 625
Arvode ekonomisk förvaltning	39 442	39 442
Konsultarvoden	0	13 063
Medlemsavgift organisationer	0	4 218
Övriga omkostnader	58 065	30 555
	123 430	105 502
Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2015	2014
<i>Allians Revision och Redovisning AB</i>		
Revisionsuppdrag	18 862	11 625
	18 862	11 625

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 5 Anställda och personalkostnader	2015	2014
Löner, ersättningar och sociala kostnader		
Arvodet till styrelsen	50 000	0
Arbetsgivaravgifter	8 286	0
	58 286	0
Not 6 Byggnader och mark	2015	2014
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	24 356 301	24 356 301
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 356 301	24 356 301
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-3 091 709	-2 767 218
Årets avskrivningar	-324 491	-324 491
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 416 200	-3 091 709
Mark		
Ingående markvärde	10 069 186	10 069 186
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 069 186	10 069 186
Utgående planenligt restvärde	31 009 287	31 333 778
Taxeringsvärden byggnader	21 354 000	21 354 000
Taxeringsvärden mark	23 976 000	23 976 000
	45 330 000	45 330 000

Not 7 Maskiner, inventarier och installationer	2015	2014
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	307 983	307 983
Årets anskaffningsvärde	139 092	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	447 075	307 983
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-307 983	-307 983
Årets avskrivningar enligt plan	-6 955	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-314 938	-307 983
Utgående planenligt restvärde	132 137	0
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015	2014
Tv/Bredband	15 361	5 599
Förvaltningsarvode	8 248	12 889
Snöröjning/Halkbekämpning	5 182	0
Förutbetalt övrigt	0	5 518
Medlemsavgifter	4 440	0
	33 231	24 006
Not 9 Likvida medel	2015	2014
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-38 273	174 772
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	331 446	324 491
förändringar av rörelsekapital	293 173	499 263
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-3 141	15 939
Förändring av kortfristiga skulder	-8 176	38 621
Kassaflöde från den löpande verksamheten	281 856	553 823
Årets kassaflöde	142 765	553 824
Likvida medel vid årets början	1 718 711	1 164 887
Likvida medel vid årets slut	1 861 476	1 718 711

Not 10 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	21 069 292	0	21 069 292
Fond för yttre underhåll	1 324 195	135 990 *	1 460 185
Balanserat resultat	-1 904 426	38 782	-1 865 644
Resultat föregående år	174 772	-174 772	0
Årets resultat	0	-38 272	-38 272
		* Avsättning enligt stämmobeslut	
		135 990	

Not 11 Skulder till kreditinstitut

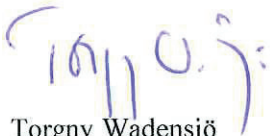
			2015	2014
Bank	%-sats	Villkorsändring		
Stadshypotek	1,24%	90 dagars löptid	9 093 000	9 093 000
Stadshypotek	1,24%	90 dagars löptid	2 978 000	2 978 000
			12 071 000	12 071 000

Brf Surbrunn
716420-0524

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015	2014
Förskottsbetalda avgifter och hyror	161 137	144 974
Räntekostnader	0	28 668
Revisionsarvode	17 000	15 000
Fjärrvärme	40 000	54 294
El	5 000	2 893
	223 137	245 829


Stockholm den 10.5 2016


Torgny Wadensjö
Ordförande



Cecilia Höglund
Ledamot


Fredrik Svantes
Sekreterare


Ingrid Hommik
Ledamot


Johan Jönsson
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats den 10.5 2016


Peter Åsheim
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Surbrunn
Org.nr 716420-0524

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Surbrunn för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2015-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Surbrunn för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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 föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

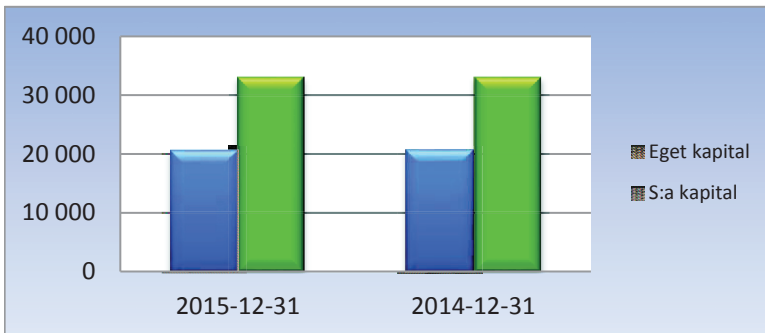
Järfälla den 10 maj 2016



Peter Åsheim
Auktoriserad revisor

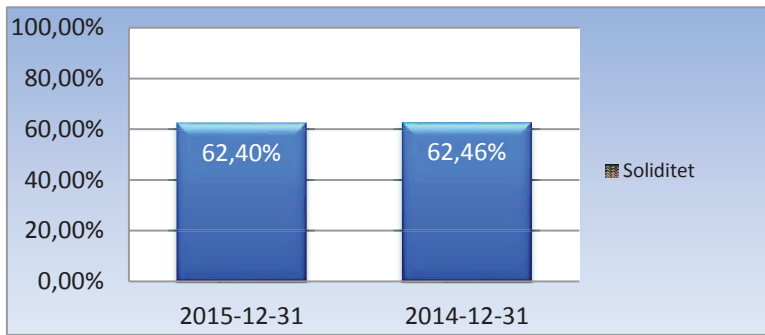
Årsredovisningen i bilder

Soliditet

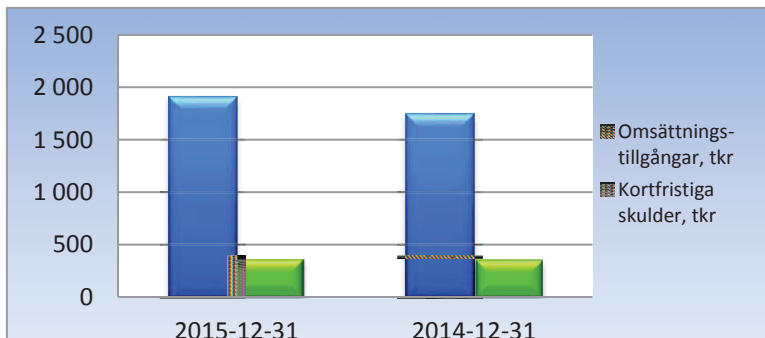


Kommentar

God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 40%.

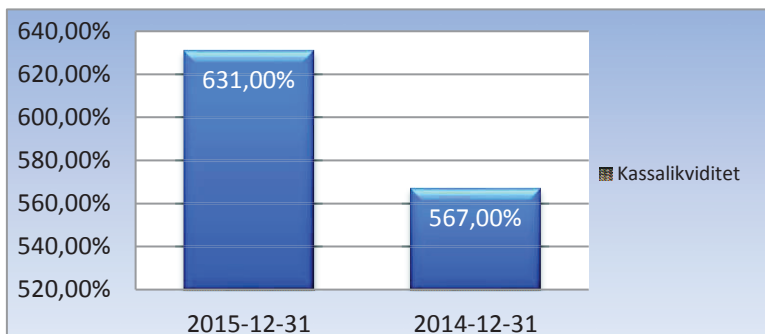


Kassalikviditet



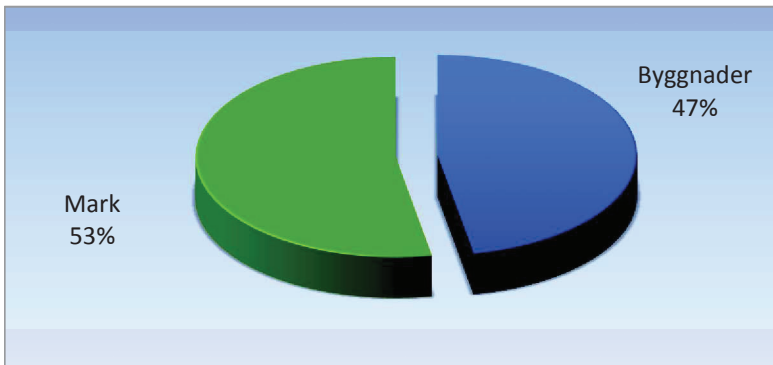
Kommentar

God kassalikviditet är > 115%.



Årsredovisningen i bilder

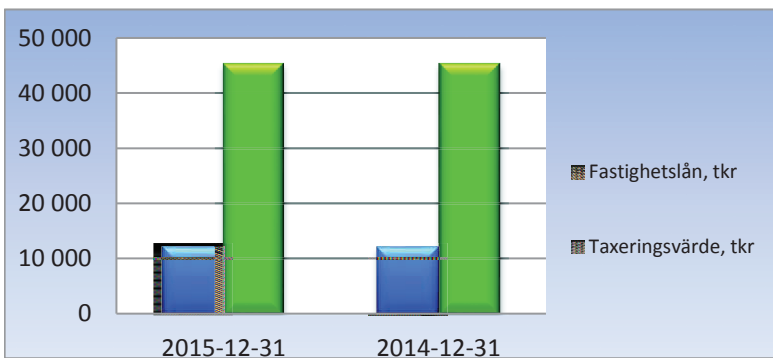
Taxeringsvärde



Kommentar

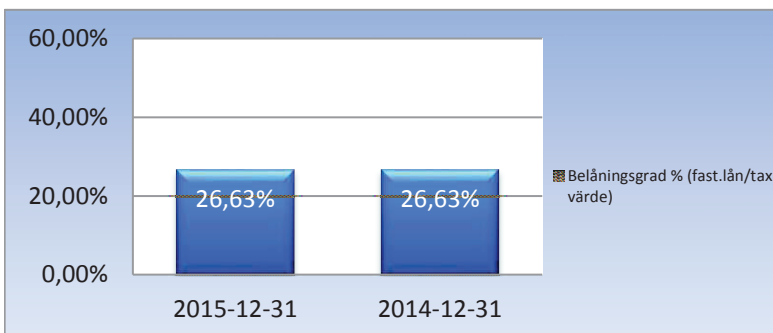
Förhållande mellan taxering för mark och byggnader

Belåningsgrad

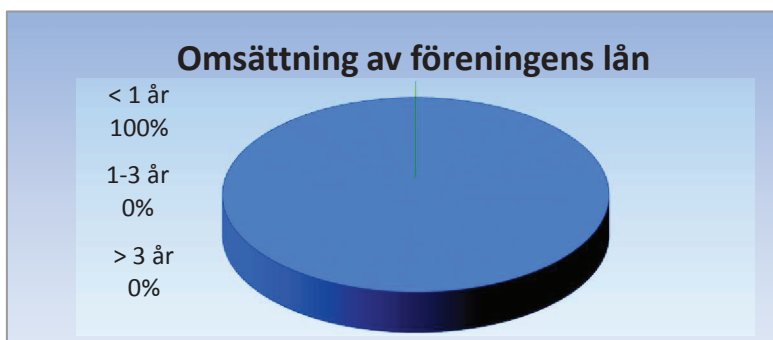


Kommentar

Bästa räntevillkor erhålles upp till 75% av taxeringsvärdet.



Låneportfölj

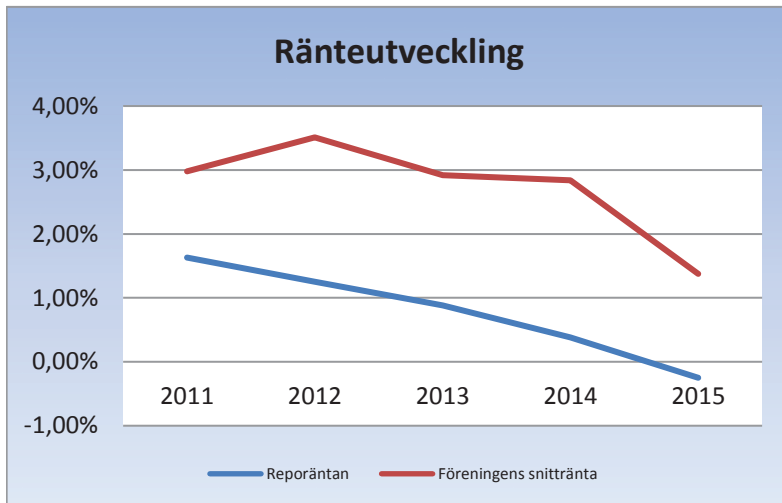


Kommentar

Lånens omsättningstid från 2015-12-31.

Årsredovisningen i bilder

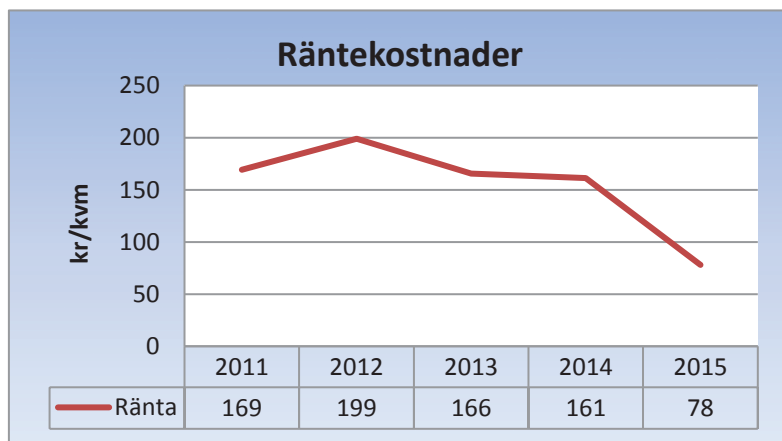
Ränteutveckling



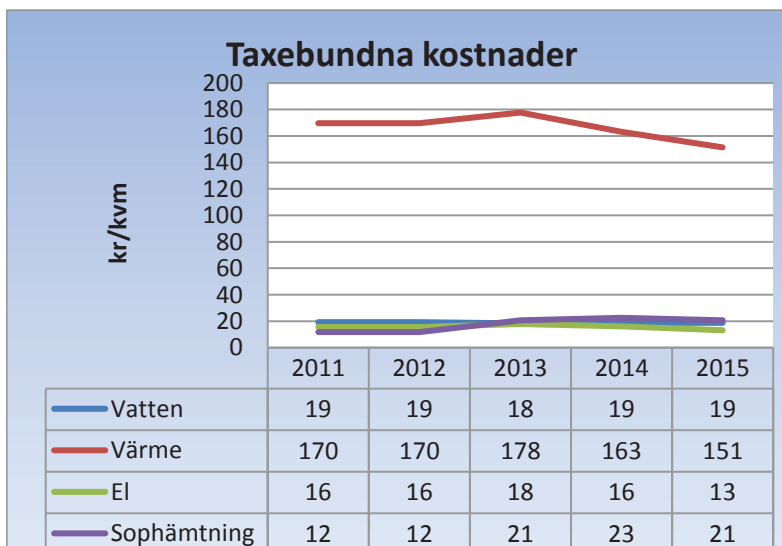
Kommentar

Både föreningens ränta och reporäntan är beräknad på ett genomsnitt över året.

Kostnadsutveckling



Kommentar

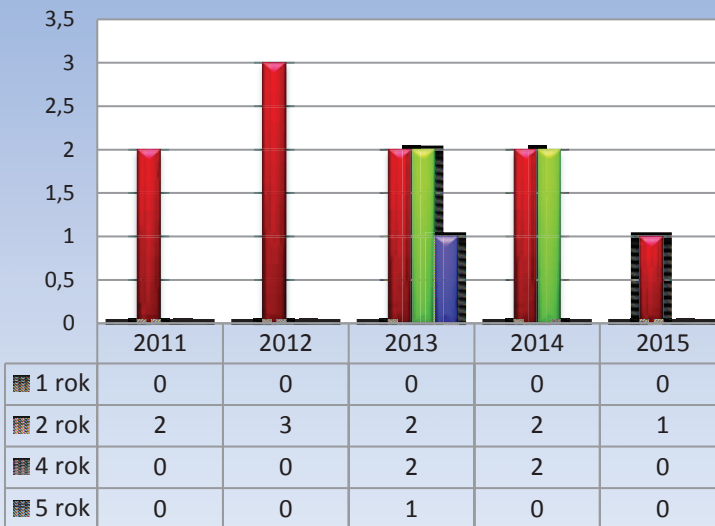


Kommentar

Årsredovisningen i bilder

Överlåtelse

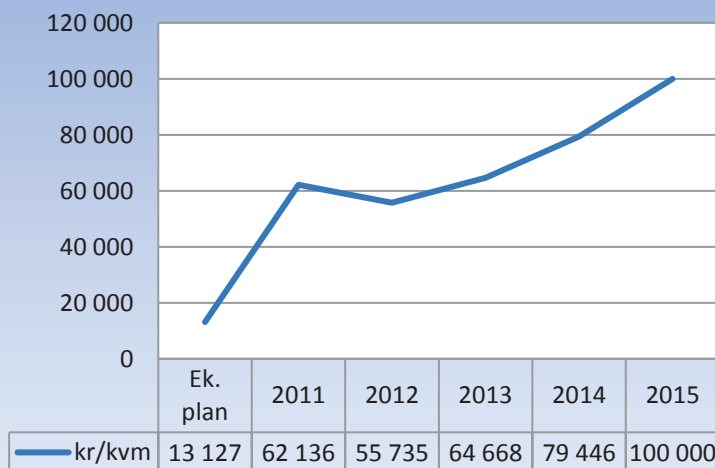
Antal överlåtelse per år och lägenhetstyp



Kommentar

I diagrammet är endast överlåtelse till utomstående medtaget.

Prisutveckling per kvm vid överlåtelse



Kommentar

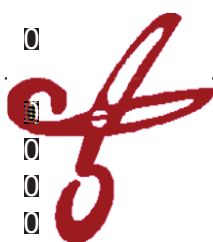
Ek. plan avser ursprungliga insatser.

Fullmakt för ombud

På föreningensstämmen har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätten gemensamt, har de dock endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Med närstående avses - förutom make eller sambo - föräldrar, syskon och barn.

Ombud får endast företräda en medlem. Fullmakten skall vara skriftlig och daterad samt gäller högst ett år efter utfärdandet.



Ort / Datum : _____

Lägenhet : _____
(mitt lägenhetsnummer)

Fullmakt för : _____
(namn)

Att företräda : _____
(mitt namn)

Namnteckning : _____
(min namnteckning)

Riksbyggen Brf Norrgrinden
Org. nr. 716419-1590

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!