

---

# Årsredovisning

---

**BRF ÄNGSLYCKAN I  
JÄRFÄLLA  
1/1 2016 - 31/12 2016  
Org nr 716420-0045**

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



Foto: Lennart Strand

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Nyckeltal och diagram	Bilaga 1, 2 o 3

*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 har sitt säte** i Järfälla kommun..

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 34 887 kr.

Föreningen äger fastigheten Jakobsberg 2:2403 och 2:2687 i Järfälla kommun. På fastigheten finns 6 byggnader med 102 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastighetens adress är Kvartalsvägen 6-24 i Järfälla.

### Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
18	48	12	24

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Carpark	P-platser
5	27	57

Total bostadsarea: 7 509 m<sup>2</sup>

Total lokalarea: 390 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 81 669 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 81 939 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i TryggHansa. 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
Trygga Hiss AB	Hisservice
Inspecta Sweden AB	Hissbesiktning
ComHem AB	Kabel-TV
Bredbandsbolaget	IT & telefoni
Sita Sverige AB	Återvinning restprodukter
Apcoa Parking Sverige AB	Parkeringservice

Efter den senaste stämman 2016-05-23 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>
Ieva Zalitis	Ordförande	Stämman	2017
Solveig Strand	Sekreterare	Stämman	2018
Waldemar Kuna	Ledamot	Stämman	2017
Emilia Bringlöv Pedersen	Ledamot	Stämman	2018
Benny Nilsson	Ledamot	Stämman	2017
Birgitta Dahlin	Ledamot	Stämman	2017
<b>Styrelsesuppleanter</b>			
Anne Deweer		Stämman	2017
Malin Ljungh		Stämman	2017

**Revisorer och övriga funktionärer****Ordinarie revisorer**

Deloitte AB	Revisor	Stämman
Marie Carlsson	Föreningsvald revisor	Stämman

**Revisorssuppleanter**

Mikael Bergman	Föreningsvald revisor	Stämman
----------------	-----------------------	---------

**Valberedning**

Therese Af Ekström	Valberedning	Stämman
Linda Pettersson	Valberedning	Stämman

**Firmateckning**

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av Ieva Zalitis, Birgitta Dahlin, Waldemar Kuna och Solveig Strand.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

**Föreningen ändrade årsavgiften** senast 2014-01-01 då den höjdes med 2,5 %.

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

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 822 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 258 tkr och planerat underhåll för 1 099 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Föreningens underhållsplan** uppdaterades senast 2016 och visar på ett underhållsbehov på 434 tkr per år för de närmaste 20 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 550 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

<b>Årets utförda underhåll</b>	<b>Belopp tkr</b>
Lokalanpassningar	62
Ventilation FTX-projektet	784
Installationer	253

<b>Större planerade underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Beröringsfri läsare portar	2017	Byte till taggsystem
Avlopp	2017	Stamspolning
Vindskivor tak	2017	Byte
Balkongtak av trä	2017	Målning

Totalkostnad för planerat underhåll år 2017 beräknas uppgå till 1 479 tkr.

**Årets resultat** är 2 643 tkr bättre än föregående år. Förändringen beror främst på minskade driftkostnader. Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på minskade underhållskostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 122% till 166%.

I resultatet ingår avskrivningar med 954 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 719 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 125 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 126 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

# Verksamhetsberättelse

## Händelser under året

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 23 maj 2016. På stämman deltog 32 röstberättigade Medlemmar. Inga fullmakter. Styrelsen har hållit 14 protokollförda sammanträden. Kvartalsbladet har avgivits 11 ggr under året.

## Studie- och fritidsverksamhet

Under året har 10 boende deltagit i studiecirkele ”Vårt dramatiska sekel”.

## Årlig besiktning

Besiktning har genomförts tillsammans med förvaltaren 2016-11-16. Besiktningen omfattade föreningens yttre och allmänna utrymmen. Fastigheterna är i gott skick.

## Systematiskt brandskydd

Brandskyddsgruppen har utfört och dokumenterat riskbesiktningar av fastigheterna som lagen kräver.

## Ekonomi

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen enligt Brf Ängslyckans stadgar är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger kostnadstäckning för föreningens kostnader och amorteringar samt avsättning till fonder.

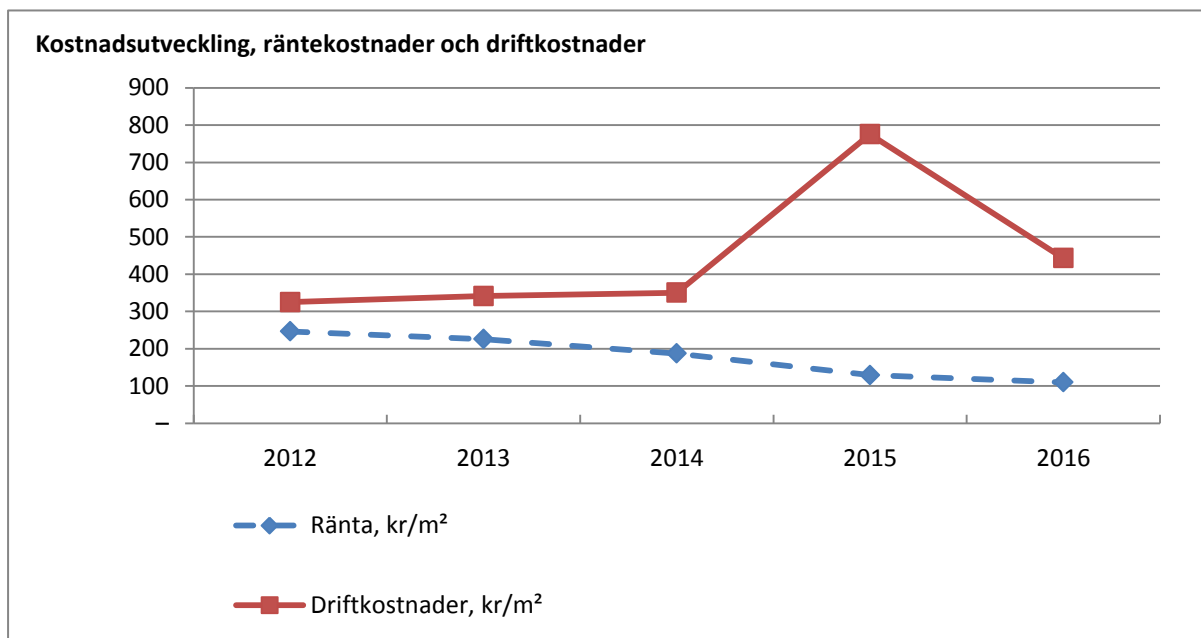
De boende har möjlighet att påverka föreningens kostnader. Särskilt gäller detta sophantering och vattenförbrukning.

## Miljö

Det försenade FTX-projektet har slutförts under hösten då injustering och OVK genomförts. Kvarvarande arbeten i hyreslokalerna samt besiktning av projektet genomförs under januari 2017. Effekterna av projektet är att frånluftens värme tas till vara och att de gamla sopkastkanalerna används för att leverera tempererad frisk luft till bostäderna.

Föreningen har under året sanerat underjordsbehållarna de s.k. molokern, och i övrigt strävat efter att ha kontroll i den dagliga hanteringen, för en fortsatt miljövänlig avfallshantering på Kvartalsvägen. Föreningens arbete med LED-belysning för att modernisera utomhusbelysningen har slutförts under 2016 vilket gagnar både miljö och en god ekonomi. Markskötseln med träd- och buskavverkning samt nyplantering av häck och råttanering är ytterligare exempel på miljöförbättrande åtgärder.

## Flerårsöversikt



<b>Resultat och ställning (tkr)</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning*	6 586	6 643	6 643	6 455	6 460
Resultat efter finansiella poster	764	- 1 879	1 167	1 167	1 125
Årets resultat	764	- 1 879	1 167	1 167	1 125
Balansomslutning	84 452	85 374	81 486	81 030	80 979
Soliditet	33%	31%	35%	34%	33%
Likviditet	166%	122%	247%	143%	128%
Avgifts- och hyresbortfall	1,43%	0,40%	0,37%	0,69%	0,48%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	822	822	822	802	802
Driftkostnader, kr/m²	443	775	351	341	325
Ränta, kr/m²	110	129	187	226	246
Underhållsfond, kr/m²	415	105	522	395	349

\*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

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 + lokalareror som beräkningsgrund.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	15 531 003	829 456	12 377 909	-1 879 239
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		3 000 000	-3 000 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 879 239	1 879 239
Reservering underhållsfond		550 000	- 550 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 099 266	1 099 266	
Årets resultat				764 124
Vid årets slut	15 531 003	3 280 190	8 047 935	764 124

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	7 498 669
Årets resultat före fondförändring	764 124
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-550 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 099 266
Summa överskott	<u>8 812 059</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	8 812 059

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



# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	6 586 464	6 642 921
Övriga rörelseintäkter	3	62 352	48 987
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<b>6 648 815</b>	<b>6 691 908</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-3 498 537	-6 125 479
Övriga externa kostnader	5	- 337 830	- 418 844
Personalkostnader	6	- 230 734	- 224 981
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	- 954 379	- 787 760
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 021 480</b>	<b>-7 557 064</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 627 335</b>	<b>- 865 156</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	5 055	7 783
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 868 266	-1 021 866
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>- 863 211</b>	<b>-1 014 083</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>764 124</b>	<b>-1 879 239</b>
Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i TryggHansa. Hemförsäkring bekostas individuellt		–	–
<b>Årets resultat</b>		<b>764 124</b>	<b>-1 879 239</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	81 081 432	82 035 811
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>81 081 432</b>	<b>82 035 811</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>81 081 432</b>	<b>82 035 811</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		860	–
Övriga fordringar		16 974	16 661
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	179 991	143 565
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>197 825</b>	<b>160 226</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	–	2 300 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>–</b>	<b>2 300 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 173 200	877 969
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 173 200</b>	<b>877 969</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 371 025</b>	<b>3 338 195</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>84 452 457</b>	<b>85 374 006</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		15 531 003	15 531 003
Underhållsfond		3 280 190	829 456
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>18 811 193</b>	<b>16 360 459</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		8 047 935	12 377 909
Årets resultat		764 124	-1 879 239
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>8 812 059</b>	<b>10 498 669</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>27 623 252</b>	<b>26 859 128</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	54 796 483	55 780 483
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>54 796 483</b>	<b>55 780 483</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	484 000	484 000
Leverantörsskulder		861 458	1 505 296
Övriga skulder		6 736	18 274
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	680 528	726 825
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 032 722</b>	<b>2 734 395</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>84 452 457</b>	<b>85 374 006</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid	Slutår
Byggnader	Linjär	97	2110
Ventilationssystem	Linjär	30	2045

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

## Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	6 175 258	6 175 256
Hyror, lokaler	240 903	236 812
Hyror, garage	134 700	134 400
Hyror, p-platser	131 487	123 300
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	- 84 751	- 1 100
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 3 933	- 24 147
	<u>6 586 464</u>	<u>6 642 921</u>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

Inkassointäkter	3 060	1 620
Apoca Parking Sverige AB samt uthyrning föreningslokal	59 292	47 367
	<u>62 352</u>	<u>48 987</u>

## Not 4 Driftkostnader

Reparationer	258 058	228 352
Underhåll	1 099 266	3 745 586
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	142 026	142 176
Försäkringspremier	79 180	76 873
Kabel- och digital-TV	71 720	70 128
Fastighetsskötsel	219 372	224 072
Trädgårdsskötsel	166 142	132 364
Städning gemensamma utrymmen	182 163	162 099
Obligatoriska besiktningar	7 997	1 751
Bevakningskostnader	10 305	–
Snö- och halkbekämpning	29 264	57 758
Förbrukningsmateriel	16 756	12 999
Vatten	137 853	264 291
El	224 943	165 644
Uppvärmning	757 929	755 227
Sophantering och återvinning	95 563	86 159
	<u>3 498 537</u>	<u>6 125 479</u>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

Arvode för ekonomisk förvaltning	113 191	103 679
IT-kostnader	163 516	154 800
Inkassokostnader	4 725	2 475
Arvode, yrkesrevisorer	1 800	15 625
Möteskostnader	7 159	6 043
Övriga förvaltningskostnader	700	1 800
Kreditupplysningar	900	1 350
Kontorsmateriel	5 787	12 857
Telefon och porto	3 510	3 195
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	1
Tidskrifter och facklitteratur	667	887
Medlems- och föreningsavgifter	7 400	35 854
Köpta tjänster	–	6 716
Bankkostnader	350	437
Övriga externa kostnader	28 125	73 125
	<u>337 830</u>	<u>418 844</u>

**Not 6 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	130 200	133 500
Sammanträdesarvoden	28 800	30 000
Arvode till valberedningen	6 000	4 500
Arvode vicevärd	13 500	15 500
Föreningsvald revisor	10 000	10 000
Utbildning, förtroendevalda	1 400	3 131
Summa	<u>189 900</u>	<u>196 631</u>
Sociala kostnader	40 834	28 350
	<u>230 734</u>	<u>224 981</u>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

Ersättningslånepost	–	–
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	–	–
Byggnader	787 760	787 760
Ventilationssystem	166 619	–
	<u>954 379</u>	<u>787 760</u>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter från bank	–	949
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	4 538	6 444
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	354	210
Övriga ränteintäkter	163	179
	<u>5 055</u>	<u>7 783</u>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader för fastighetslån	868 227	1 015 214
Övriga räntekostnader	39	6 652
	<u>868 266</u>	<u>1 021 866</u>

2016-12-31      2015-12-31

**Not 10 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	86 514 002	86 514 002
Mark	2 200 000	2 200 000
Ventilationssystem	4 998 564	–
	<u>93 712 566</u>	<u>88 714 002</u>

Årets anskaffningar

Ventilationssystem	–	4 998 564
	<u>–</u>	<u>4 998 564</u>

Summa anskaffningsvärden

93 712 566      93 712 566

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-11 676 755	-10 888 995
	<u>-11 676 755</u>	<u>-10 888 995</u>

Årets avskrivning byggnader

- 787 760      - 787 760

Årets avskrivning ventilationssystem

- 166 619      –

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-12 631 134      -11 676 755

Restvärde enligt plan vid årets slut

81 081 432      82 035 811

Varav

Byggnader	74 049 487	74 837 247
Mark	2 200 000	2 200 000
Ventilationssystem	4 831 945	4 998 564

Taxeringsvärden

bostäder

80 400 000      80 400 000

lokaler

1 269 000      1 539 000

Totalt taxeringsvärde

81 669 000      81 939 000

varav byggnader

61 269 000      60 990 000

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter

–      355

Förutbetalda försäkringspremier

91 042      79 180

Förutbetald kabel-tv-avgift

18 249      17 930

Förutbetald kostnad bredbandsanslutning

40 230      38 700

Övriga förutbetalda driftkostnader

30 470      –

Övriga periodiserade kostnader

–      7 400

179 991      143 565

**Not 12 Övriga kortfristiga placeringar**

Likviditetsplacering via Riksbyggen

–      2 300 000

–      2 300 000

**Kassa och bank**

Handkassa	7 482	4 398
Bankmedel	12 256	6 388
Bankmedel SBAB	1 653 475	–
Förvaltningskonto i Swedbank	1 499 987	867 183
	<u>3 173 200</u>	<u>877 969</u>

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån	55 280 483	56 264 483
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 484 000	- 484 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>54 796 483</u>	<u>55 780 483</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	1,03%	2018-12-01	7 307 500		74 000	7 233 500
STADSHYPOTEK AB	1,03%	2018-12-01	14 906 784			14 906 784
STADSHYPOTEK AB	1,04%	2018-12-30	4 514 699			4 514 699
STADSHYPOTEK AB	1,09%	2018-12-30	6 100 000			6 100 000
STADSHYPOTEK AB	1,10%	2019-01-30	4 203 500		250 000	3 953 500
STADSHYPOTEK AB	1,15%	2017-05-08	1 000 000		500 000	500 000
STADSHYPOTEK AB	1,15%	2017-05-15	4 000 000			4 000 000
STADSHYPOTEK AB	2,98%	2017-03-30	5 730 000		60 000	5 670 000
STADSHYPOTEK AB	3,19%	2018-03-01	8 502 000		100 000	8 402 000
			<b>56 264 483</b>		<b>984 000</b>	<b>55 280 483</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 484 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 936 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 52 860 483 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna sociala avgifter	–	566
Upplupna räntekostnader	34 545	51 727
Upplupna elkostnader	19 304	18 133
Upplupna värmekostnader	106 743	110 900
Upplupna kostnader för renhållning	2 115	2 203
Upplupna revisionsarvoden	9 000	16 000
Upplupna styrelsearvoden	–	300
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	508 822	526 996
	<u>680 528</u>	<u>726 825</u>

**Ställda säkerheter och eventalförpliktelser***Ställda säkerheter*

Fastighetsinteckning	76 243 000	76 243 000
Summa ställda panter	<u>76 243 000</u>	<u>76 243 000</u>

Järfälla 2017-

---

 Ieva Zalitis

---

 Solveig Strand

---

 Waldemar Kuna

---

 Emilia Bringlöv Pedersen

---

 Benny Nilsson

---

 Birgitta Dahlin

Vår revisionsberättelse har lämnats

---

 Deloitte AB  
 Auktoriserad revisor

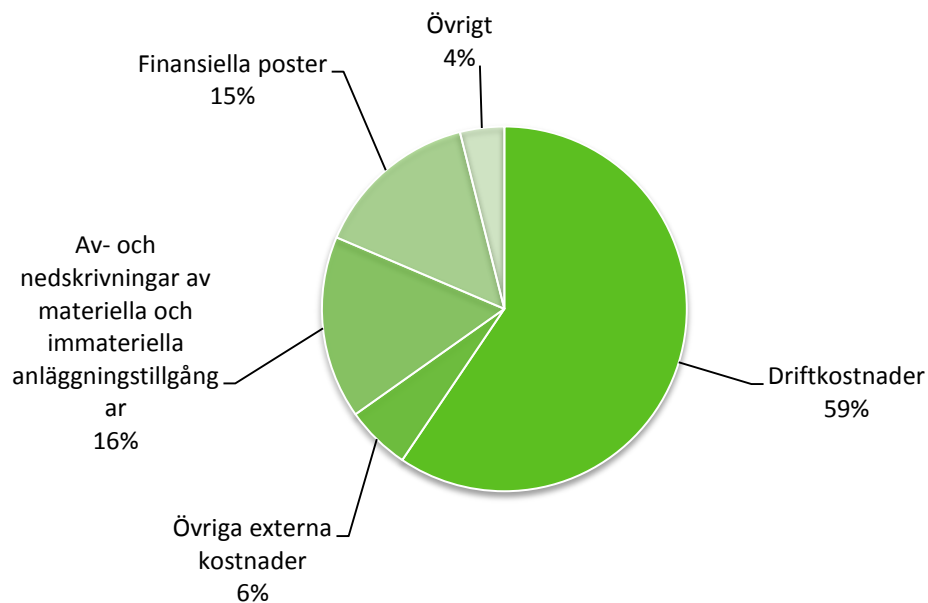
---

 Marie Carlsson  
 Föreningsvald revisor



# Nyckeltal

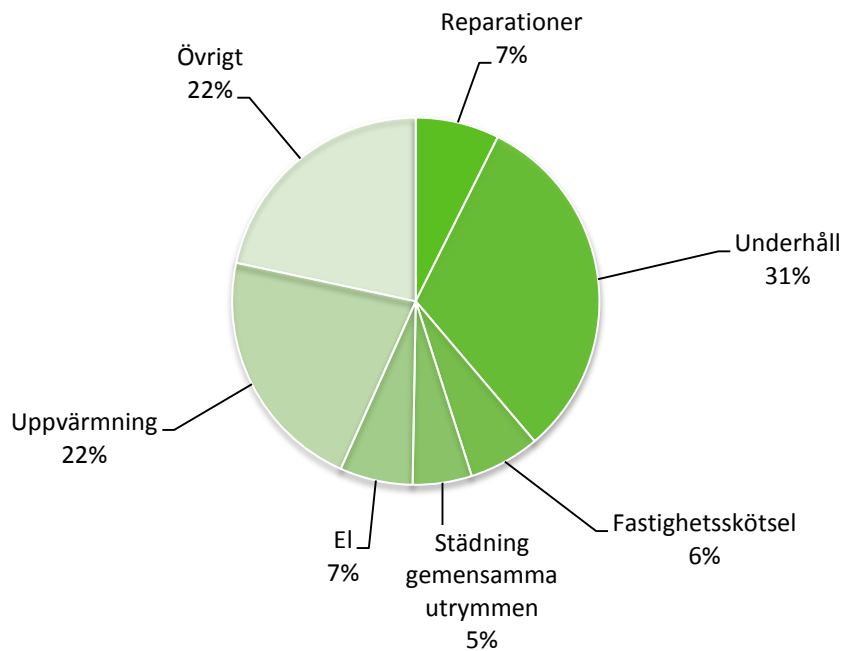
Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	3 498 537	6 125 479
Övriga externa kostnader	337 830	418 844
Personalkostnader	230 734	224 981
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	954 379	787 760
Finansiella poster	863 211	1 014 083
<b>Summa kostnader</b>	<b>5 884 691</b>	<b>8 571 147</b>



Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i TryggHansa. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrä

### Driftkostnadsfördelning

	2016	2015
Reparationer	258 058	228 352
Underhåll	1 099 266	3 745 586
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	142 026	142 176
Försäkringspremier	79 180	76 873
Kabel- och digital-TV	71 720	70 128
Fastighetsskötsel	219 372	224 072
Trädgårdsskötsel	166 142	132 364
Städning gemensamma utrymmen	182 163	162 099
Obligatoriska besiktningar	7 997	1 751
Bevakningskostnader	10 305	0
Snö- och halkbekämpning	29 264	57 758
Förbrukningsmateriel	16 756	12 999
Vatten	137 853	264 291
El	224 943	165 644
Uppvärmning	757 929	755 227
Sophantering och återvinning	95 563	86 159
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>3 498 537</b>	<b>6 125 479</b>



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2016	2015
<b>BOA (kvm):</b>	<b>7 509</b>	<b>7 509</b>
	<b>Kr / kvm</b>	<b>Kr / kvm</b>
Reparationer	34	30
Underhåll	146	499
Fastighetsavgift och fastighetskatt	19	19
Försäkringspremier	11	10
Kabel- och digital-TV	10	9
Fastighetsskötsel	29	30
Trädgårdsskötsel	22	18
Städning gemensamma utrymmen	24	22
Obligatoriska besiktningar	1	0
Bevakningskostnader	1	0
Snö- och halkbekämpning	4	8
Förbrukningsmateriel	2	2
Vatten	18	35
El	30	22
Uppvärmning	101	101
Sophantering och återvinning	13	11
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>466</b>	<b>816</b>

---

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

## **Ansvarförbindelser**

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 förutbetalad 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 förutbetalad 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 betalnings-beredskap, 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

---

# BRF ÄNGSLYCKAN I JÄRFÄLLA

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF ÄNGSLYCKAN I JÄRFÄLLA i samarbete med Riksbyggen*

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](http://www.riksbyggen.se)

