
Årsredovisning

BRF HALLAREN
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 769605-8895

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

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF HALLAREN får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
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 upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

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

Föreningen äger fastigheten Hallaren i Stockholm kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 44 lägenheter varav 9 stycken är upplåtna med hyresrätter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1951. Fastighetens adress är Skälderviksplan 2, 4, 8, 10 samt Järnlundsvägen 1, 3, 5 i Stockholm.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholm kommun. Avtalet gäller t.o.m. 2021.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
21	20	3

Dessutom tillkommer:

Lokaler	P-plats
7	1

Total bostadsarea: 2 859 m²
Total lokalarea: 715 m²

Årets taxeringsvärde 48 899 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 43 648 000 kr

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

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 71 m², vilket motsvarar 1,99% procent av fastighetens totalyta.

Föreningens väsentliga lokalavtal visas nedan.

Företag	Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m.
Rörmokeri i Stockholm AB	Kontor	72 m ²	2018-09-30
Tara Tobak	Butik	250 m ²	2018-06-30
Gullberg Form AB	Kontor	71 m ²	2017-12-31
Björkman Röhl Morgan	Kontor	68 m ²	2022-09-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 14,5% av föreningens totala intäkter.

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

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
MJ Contractor	Snöröjning
Com Hem AB	Kabel-TV
Stockholms stadsnät	Fibernät

Efter den senaste stämman 2015-06-02 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Björn Jakobsson	Ordförande	Stämman	2017
Madeleine Olsson	Vice ordförande	Stämman	2016
Monica Lärfars	Ledamot	Stämman	2016
Linnea Tirmén	Ledamot	Stämman	2016
Anna Marinos	Ledamot	Stämman	2016
Styrelsesuppleanter			
Annelie Gisudden		Stämman	2016
Peter Jonsson		Stämman	2016

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Allegretto Revision AB, Eva Stein Auktoriserad revisor

Stämman

Revisorssuppleanter

Fredrik Håbring

Stämman

Valberedning

Linnea Petterson

Sammanställande

Stämman

Mattias Sundblad

Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 3 % från och med 2016-01-01.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 582 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 102 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juli 2015 och visar på ett underhållsbehov på 287 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 80 kr/m². Avsättning för verksamhetsåret har skett med 84 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Ytskikt	2014	Målning trapphus 2-6,8,10

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ytskikt	2016	Renovering sättningsskada
Ytskikt	2016	Renovering hyresrätter
Värme	2018	Byte termostatventiler inkl. injustering
Ytskikt	2020	Målning taksprång, vägg- och takytor
Tvättsutrustning	2021	Byte
Värme	2024	Byte värmekulvert

Årets resultat är högre än föregående år främst beroende på att inget underhåll är utfört under verksamhetsåret.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre underhållskostnader.

Föreningen drabbades under året av en vattenskada vilket till verksamhetsårets slut uppgår till en reparationskostnad på närmare 53 000 kr. Då återställningen inte är klar så kommer den totala kostnaden att öka och då även påverka kommande verksamhetsår. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån till en bättre räntesats.

Under verksamhetsåret har en ombyggnation till bastu- och duschutrymme samt uthyrningsrum påbörjats. Då den ej är klar vid verksamhetsårets slut kommer avskrivning av investeringen först att komma under nästkommande verksamhetsår och därefter belasta föreningens resultat åren härfter.

Årets resultat jämfört med budget avviker med 68 tkr. Avvikelsen beror främst på att underhållskostnaderna är högre beräknade än utfallet.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 256% till 188%.

I resultatet ingår avskrivningar med 352 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 595 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

Styrelsen informerar

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Städdagar, vår- och höststädning

De två städdagar föreningen har haft har varit trevliga, vi började året med att städa undan hösten och vintern på vårstädningen, under hösten fick vi löven krattade och rabatterna rensade. I trappuppgångarna putsade vi fönster. Under höststädningen städade vi cykelförråden. Vi ser att städdagarna är mer än bara arbete, det är en möjlighet för oss grannar att träffas och lära känna varandra lite bättre. Vi ser därför med stor glädje att många deltar under de städdagar vi har fortsättningsvis.

Underhåll av gården

Företaget Två smålänningar klipper vårt gräs under sommaren.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god med ett balanserat kassaflöde 2015 och en god likviditet.

Underhållsplan, utförda Underhållsarbeten

Under året har vi påbörjat upprustningen av lokalen bredvid tvättstugan och under 2016 kommer en bastu och ett uthyrningsrum att finnas för de boende. Vi har även målat alla källarfönster till fastigheten.

Facebook sida

Vi skapade en Facebook sida och bjuder in alla våra medlemmar så vi lätt kan sprida information.

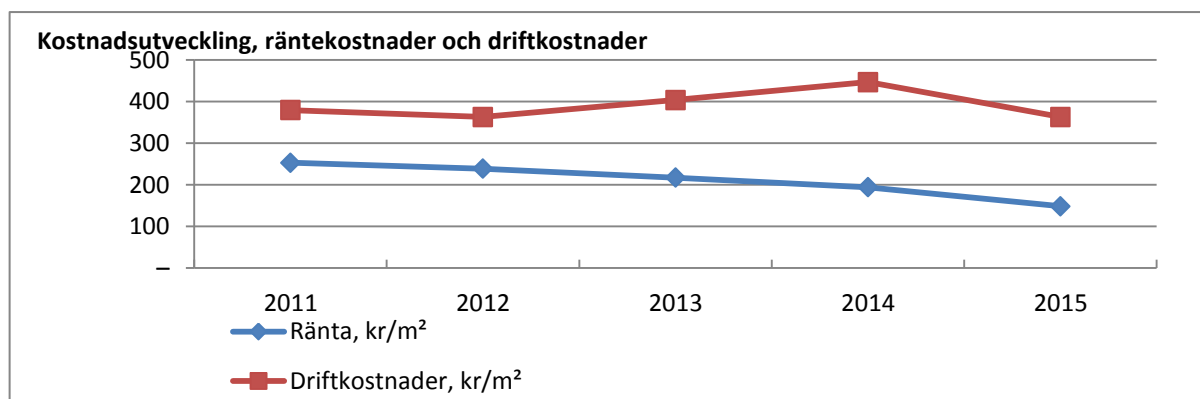
Läckage i värmesystemet

Vi fick ett läckage på vårt värmesystem, i samband med felsökningen hölls grön färg i värmesystemet för att kunna spåra läckan. Läckan hittades och åtgärdades.

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 52 personer.
 Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer.
 Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 51 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5).
 Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt förutom 9 stycken som är upplåtna med hyresrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 793	2 758	2 703	2 604	2 564
Resultat efter finansiella poster	244	- 224	154	98	- 90
Soliditet	66%	66%	66%	65%	63%
Likviditet	188%	256%	186%	509%	189%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	582	570	563	521	480
Driftkostnader, kr/m ²	363	447	404	363	379
Ränta, kr/m ²	148	194	217	239	253
Lån, kr/m ²	6 091	6 124	6 147	6 449	6 469
Skuldkvot	7,60	7,71	7,94	8,64	8,80

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalaror som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	191 248
Årets resultat före fondförändring	243 844
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa överskott	<u>135 093</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	135 093
----------------------------	---------

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
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 792 803	2 758 196
Övriga rörelseintäkter	2	71 802	79 523
Summa rörelseintäkter, m.m.		2 864 605	2 837 719
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 296 699	-1 596 190
Övriga externa kostnader	4	- 391 333	- 373 270
Personalkostnader	5	- 58 500	- 62 463
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	- 351 586	- 351 586
Summa rörelsekostnader		-2 098 118	-2 383 509
Rörelseresultat		766 487	454 211
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	7 178	16 122
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 529 821	- 694 223
Summa finansiella poster		- 522 643	- 678 101
Resultat efter finansiella poster		243 844	- 223 890
Årets resultat	14	243 844	- 223 890

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	64 806 704	65 158 290
Pågående ny- och ombyggnation	10	508 013	–
Summa anläggningstillgångar		65 314 717	65 158 290
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 275	2 275
Övriga fordringar	11	15 809	16 815
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	80 979	79 611
Summa kortfristiga fordringar		99 063	98 701
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	1 906 558	1 491 941
Summa kassa och bank		1 906 558	1 491 941
Summa omsättningstillgångar		2 005 621	1 590 642
SUMMA TILLGÅNGAR		67 320 338	66 748 932

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 114 000	44 114 000
Fond för yttre underhåll		354 150	54 150
Summa bundet eget kapital		<u>44 468 150</u>	<u>44 168 150</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 108 752	415 138
Årets resultat		243 844	- 223 890
Summa fritt eget kapital		<u>135 093</u>	<u>191 248</u>
Summa eget kapital		<u>44 603 243</u>	<u>44 359 398</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	<u>21 649 587</u>	<u>21 768 578</u>
Summa långfristiga skulder		<u>21 649 587</u>	<u>21 768 578</u>
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig del av långfristig skuld	15	118 000	116 920
Leverantörsskulder		134 909	49 819
Övriga skulder	16	111 662	111 669
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	702 937	342 548
Summa kortfristiga skulder		<u>1 067 508</u>	<u>620 956</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>67 320 338</u>	<u>66 748 932</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		<u>28 587 586</u>	<u>28 587 586</u>
Summa ställda säkerheter		<u>28 587 586</u>	<u>28 587 586</u>
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

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	250	2249
Tvättstuga	Linjär	10	2018
Elstammar	Linjär	40	2053

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31 2014-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	1 663 041	1 630 363
Hyor, bostäder	729 938	715 398
Hyor, lokaler	404 684	408 235
Hyor, p-platser	4 200	4 200
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 8 101	-
Hyresbortfall, lokaler	- 960	-
	<u>2 792 803</u>	<u>2 758 196</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, övrigt	71 596	71 596
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-	- 3
Inkassointäkter	206	360
Övriga rörelseintäkter	-	7 570
	<u>71 802</u>	<u>79 523</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	102 100	46 945
Underhåll	-	385 641
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	77 682	76 538
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2021)	239 200	239 200
Försäkringspremier	45 520	46 615
Kabel-TV	11 648	11 660
Trädgårdsskötsel	23 415	22 525
Städning gemensamma utrymmen	4 568	4 428
Obligatoriska besiktningar	990	2 040
Övriga utgifter, köpta tjänster	-	2 375
Snö- och halkbekämpning	80 575	35 945
Förbrukningsmateriel	693	4 583
Vatten	88 056	88 162
El	41 174	36 466
Uppvärmning	513 719	538 932
Sophantering och återvinning	67 359	54 135
	<u>1 296 699</u>	<u>1 596 190</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode för ekonomisk förvaltning	296 258	274 531
Annonsering	600	–
IT-kostnader	64 129	63 458
Juridiska kostnader	900	450
Arvode, yrkesrevisorer	12 000	13 500
Övriga förvaltningskostnader	5 107	9 985
Kreditupplysningar	–	900
Medlems- och föreningsavgifter	1 251	1 251
Köpta tjänster	–	4 095
Konsultarvoden	10 927	–
Bankkostnader	160	100
Övriga externa kostnader	–	5 000
	<u>391 333</u>	<u>373 270</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	45 000	44 999
Övriga ersättningar	–	2 150
Övriga ersättningar till förtroendevalda	–	500
Summa	<u>45 000</u>	<u>47 649</u>
Sociala kostnader	<u>13 500</u>	<u>14 814</u>
	<u>58 500</u>	<u>62 463</u>

Not 6 Avskrivningar av anläggningstillgångar

Byggnader	268 689	268 689
Tvättmaskiner	34 759	34 759
Elstammar	48 138	48 138
	<u>351 586</u>	<u>351 586</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	386
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	–	1 592
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	137	178
Övriga ränteintäkter -SBAB-konto	7 041	13 967
	<u>7 178</u>	<u>16 122</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	521 102	694 223
Övriga räntekostnader	8 719	–
	<u>529 821</u>	<u>694 223</u>

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	63 624 664	63 624 664
Elstammar	1 925 514	–
Tvättmaskiner	347 594	347 594
	<u>65 897 772</u>	<u>63 972 258</u>

Årets anskaffningar

Elstammar	–	1 925 514
	<u>–</u>	<u>1 925 514</u>

Summa anskaffningsvärden

	<u>65 897 772</u>	<u>65 897 772</u>
--	-------------------	-------------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	- 482 790	- 214 101
Tvättmaskiner samt elstammar	- 256 692	- 173 795
	<u>- 739 482</u>	<u>- 387 896</u>

Årets avskrivning byggnader

	- 268 689	- 268 689
--	-----------	-----------

Årets avskrivning elstammar

	- 48 138	- 48 138
--	----------	----------

Årets avskrivning tvättmaskiner

	- 34 759	- 34 759
--	----------	----------

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

	<u>-1 091 068</u>	<u>- 739 482</u>
--	-------------------	------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	<u>64 806 704</u>	<u>65 158 290</u>
--	-------------------	-------------------

Taxeringsvärden

bostäder

	46 600 000	40 200 000
--	------------	------------

lokaler

	2 299 000	3 448 000
--	-----------	-----------

Totalt taxeringsvärde

	<u>48 899 000</u>	<u>43 648 000</u>
--	-------------------	-------------------

varav byggnader

	27 603 000	27 603 000
--	------------	------------

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation

Pågående om- och tillbyggnader

	508 013	–
	<u>508 013</u>	<u>–</u>

Not 11 Övriga fordringar

Skattefordringar

	14 850	15 994
--	--------	--------

Skattekonto

	959	821
--	-----	-----

	<u>15 809</u>	<u>16 815</u>
--	---------------	---------------

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier

	11 134	12 118
--	--------	--------

Förutbetald kabel-TV avgift

	2 914	2 912
--	-------	-------

Förutbetald kostnad bredbandsanslutning

	7 131	4 781
--	-------	-------

Förutbetald tomträttsavgäld

	59 800	59 800
--	--------	--------

	<u>80 979</u>	<u>79 611</u>
--	---------------	---------------

Not 13 Kassa och bank

Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel i SBAB	874 657	867 754
Förvaltningskonto i Swedbank	1 028 901	621 187
	<u>1 906 558</u>	<u>1 491 941</u>

Not 14 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 658 000	41 456 000	54 150	415 138	- 223 890
Disposition enl. årsstämmbeslut				- 223 890	223 890
Reservering underhållsfond			300 000	- 300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-	-	
Årets resultat					243 844
Vid årets slut	2 658 000	41 456 000	354 150	- 108 752	243 844

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 243 844 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 -56 156 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 Fastighetslån

Fastighetslån	21 767 587	21 885 498
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 118 000	- 116 920
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>21 649 587</u>	<u>21 768 578</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	0,90%	2017-09-18	1 579 286		7 542	1 571 744
SBAB BANK AB	1,53%	2020-09-18	4 798 128		7 875	4 790 253
SBAB BANK AB	1,88%	2019-12-13	5 400 000		19 589	5 380 411
SBAB BANK AB	2,73%	2016-10-12	5 247 640		32 202	5 215 438
SBAB BANK AB	3,94%	2016-08-22	4 860 444		50 703	4 809 741
			21 885 498		117 911	21 767 587

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 118 000 varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Beräknad ordinarie amortering de närmaste fem åren är ca 120 000 kr årligen.

Styrelsen planerar att göra en högre amortering på lånet med omsättningsdatum 2016-08-22 med likvida medel från upplåtelser av bostadsrätter.

Not 16 Övriga skulder

Depositionsavgifter	94 000	94 000
Skuld för moms	17 662	17 669
	<u>111 662</u>	<u>111 669</u>

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader för ombyggnation	336 563	–
Upplupna värmekostnader	70 871	87 150
Upplupna revisionsarvoden	12 500	13 000
Upplupna styrelsearvoden	58 500	59 139
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 368	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	216 135	183 259
	<u>702 937</u>	<u>342 548</u>

Stockholm 2016-

 Björn Jakobsson

 Madeleine Olsson

 Monica Lärfars

 Linnea Tirmén

 Anna Marinos

Vår revisionsberättelse har lämnats
 Allegretto Revision AB

 Eva Stein
 Auktoriserad revisor

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 HALLAREN

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF HALLAREN 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