
Årsredovisning

BRF ANGANTYR
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 717600-0474

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



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga

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 Uppsala kommun.

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

Föreningen äger fastigheten Luthagen 20:5 i Uppsala kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 60 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1950. Fastighetens adress är Norrlandsgatan i Uppsala.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
18	24	15	3

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
6	29

Total tomtarea:	6 971 m ²
Total bostadsarea:	4 440 m ²
Total lokalarea:	57 m ²

Årets taxeringsvärde	58 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	49 600 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Ossén försäkringsmäklare.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

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

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Lokalvård
ComHem	Kabel-TV
Returpapperscentralen	Pappersåtervinning
Uppsala Vatten & Avfall	Vatten samt avfallshantering
Vattenfall	Elnät samt fjärrvärme
Rödeby Energi	Elleverans
Brebandsbolaget	Bredband
Upplands Tvätt & Kylservice	Service av tvättutrustning
Swesafe	Nyckelhantering

Efter den senaste stämman 2015-05-17 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Birgitta Robertson	Ordförande	Stämman	2016
Bosse Häll	Sekreterare	Stämman	2016
Christer Alrik Fält	Ledamot	Stämman	2017
Erik Eklöf	Ledamot	Stämman	2017
Henrik Gistvall	Ledamot	Stämman	2016
Styrelsesuppleanter			
Christina Lindell		Stämman	2016
Lena Cederblad		Stämman	2016
Lena Fagerberg		Stämman	2016

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Lena Grandin	Internrevisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Jan Stockfors		Stämman
---------------	--	---------

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-07-01 då den höjdes med 3 %.

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

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 592 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 133 tkr och planerat underhåll för 26 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Tidigare utfört underhåll.

-1984	renoverades fasader samt tak.
-1985	byttes samtliga elinstallationer, i lägenheter såväl som övriga utrymmen.
-1990	byttes fjärrvärmeväxlare och reglersystem.
-1994	renoverades samtliga yttre fönsterbågar och karmar.
-1995	byttes horisontella vattenstammar inklusive asbestsanering.
-1996	byttes samtliga lägenheters entré-dörrar mot säkerhetsdörrar med nya lås.
-1997	renoverades tvättstugorna samt besiktades och reparerade balkonger.
-1998	byttes samtliga balkongräcken samt renoverades föreningens möteslokal.
-1999	renoverades spisar samt rökgångar.
-2000	genomfördes renovering av badrum samt byte av samtliga v/a stammar inklusive yttre stam i mark. Husgrunder längs Norrlandsgatan försågs med ny dränering och fuktspärr.
-2002	renoverades 36:ans gård inkl. uppförande av pergola samt nya planteringar längs Norrlandsgatan. Vidare byttes stammavstängningsventiler och samtliga radiatorventiler i lägenheterna.
-2005	renoverades tvättstugor med byte av maskinpark. Vidare installerades bredband i alla lägenheter.
-2006	Utbyttes garageportar, spaltventiler installerades samt ytterportar renoverades.
-2007	utfördes diverse plåtarbeten tak.
-2009	stödmur till garagedriften.
-2010	Målning av fönsterkarm & båge.
-2012	Nya ytterdörrar källare. Målning trapphus. Renovering av entrédörrar. Lekplatsbåt renoverad. Portkodsystem installerades i entréerna.
-2014	Målning av källarfönster samt källargrund.
-2015	Takrenovering

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Installationer	13
Huskropp utvändigt	13

Årets resultat är bättre än föregående år. Förändringen beror främst på minskade driftkostnader. Minskningen beror på att under föregående år så genomgick föreningen ett omfattande takbyte.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 191% till 240%.

I resultatet ingår avskrivningar med 518 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 661 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 86 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 87 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	2 706	2 666	2 628	2 629	2 629
Resultat efter finansiella poster	142	- 5 772	64	131	- 17
Årets resultat	142	- 5 772	64	131	- 17
Soliditet	-74%	-74%	13%	12%	10%
Likviditet	240%	191%	347%	255%	198%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	592	583	574	574	574
Lån, kr/m ²	2 287	2 344	1 394	1 441	1 435

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	181 150	309 688	529 699	-5 772 431
Disposition enl. årsstämmobeslut			-5 772 431	5 772 431
Reservering underhållsfond		62 000	- 62 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 371 688	371 688	
Årets resultat				142 261
Vid årets slut	181 150	-	-4 933 044	142 261

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-5 242 732
Årets resultat före fondförändring	142 261
Summa underskott	-5 100 471

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Årets avsättning till underhållsfond	-62 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	26 018

Att balansera i ny räkning	-5 136 453
----------------------------	------------

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
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	2 705 767	2 665 878
Övriga rörelseintäkter	3	32 538	4 986
Summa rörelseintäkter, m.m.		2 738 305	2 670 865
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-1 326 440	-7 308 833
Övriga externa kostnader	5	- 448 862	- 387 121
Personalkostnader	6	- 152 998	- 70 060
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	- 518 452	- 530 662
Summa rörelsekostnader		-2 446 753	-8 296 676
Rörelseresultat		291 552	-5 625 811
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	- 5 119	1 719
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 144 172	- 148 339
Summa finansiella poster		- 149 291	- 146 620
Resultat efter finansiella poster		142 261	-5 772 431
Årets resultat		142 261	-5 772 431

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	4 228 198	4 746 650
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>4 228 198</u>	<u>4 746 650</u>
Summa anläggningstillgångar		4 228 198	4 746 650
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	12	31 060	–
Övriga fordringar	13	6 727	8 145
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	66 443	61 772
Summa kortfristiga fordringar		<u>104 230</u>	<u>69 917</u>
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	15	–	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		<u>–</u>	<u>1 000 000</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	1 926 228	573 039
Summa kassa och bank		<u>1 926 228</u>	<u>573 039</u>
Summa omsättningstillgångar		2 030 458	1 642 956
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>6 258 655</u>	<u>6 389 606</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		181 150	181 150
Underhållsfond		–	309 688
Summa bundet eget kapital		181 150	490 838
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 933 044	529 699
Årets resultat		142 261	-5 772 431
Summa fritt eget kapital		-4 790 783	-5 242 732
Summa eget kapital		-4 609 633	-4 751 894
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	10 023 027	10 282 367
Summa långfristiga skulder		10 023 027	10 282 367
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	259 340	259 340
Leverantörsskulder	19	172 406	193 477
Övriga skulder	20	35 826	7 939
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	377 688	398 377
Summa kortfristiga skulder		845 261	859 133
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 258 655	6 389 606

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
Byggnader	Linjär	100 år
Standardförbättringar	Linjär	15-30 år
Anslutningsavgifter	Linjär	10 år
Inventarier, fastighetsinventarier	Linjär	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	2 626 440	2 588 191
Hyror, garage	27 269	26 872
Hyror, p-platser	47 171	46 484
Hyror, övriga	5 089	5 089
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	–	- 757
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 202	–
	<u>2 705 767</u>	<u>2 665 878</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar	443	–
Fakturerade kostnader	31 000	–
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	15	7
Inkassointäkter	1 080	–
Övriga rörelseintäkter	–	4 979
	<u>32 538</u>	<u>4 986</u>

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	132 750	123 042
Underhåll	26 018	5 980 537
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	76 080	74 580
Försäkringspremier	37 177	35 405
Kabel- och digital-TV	50 944	49 812
Fastighetsskötsel	10 881	11 316
Trädgårdsskötsel	34 009	1 138
Systematiskt brandskyddsarbete	1 569	–
Städning gemensamma utrymmen	–	1 975
Obligatoriska besiktningar	4 844	43 484
Snö- och halkbekämpning	31 450	31 444
Ersättningar till hyresgäster	388	–
Drift och förbrukning, övrigt	68	–
Förbrukningsmateriel	2 599	11 456
Vatten	123 360	118 869
El	60 811	66 270
Uppvärmning	667 712	692 735
Sophantering och återvinning	65 780	66 770
	<u>1 326 440</u>	<u>7 308 833</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	402 442	362 955
IT-kostnader	3 388	388
Juridiska kostnader	1 500	–
Arvode, yrkesrevisorer	17 000	11 000
Möteskostnader	2 788	168
Övriga förvaltningskostnader	7 303	2 775
Kreditupplysningar	–	938
Representation	3 580	–
Kontorsmateriel	5 388	3 250
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	50
Köpta tjänster	5 473	5 597
	<u>448 862</u>	<u>387 121</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	25 000	15 000
Sammanträdesarvoden	44 000	38 250
Arvode till valberedningen	–	2 000
Arvode vicevärd	58 600	–
Föreningsvald revisor	1 000	1 000
Utbildning, förtroendevalda	–	1 000
Summa	<u>128 600</u>	<u>57 250</u>
Sociala kostnader	<u>24 398</u>	<u>12 810</u>
	<u>152 998</u>	<u>70 060</u>

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	15 614	15 614
Tillkommande utgifter	502 838	502 838
Inventarier och verktyg	–	12 210
	<u>518 452</u>	<u>530 662</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	1 442	1 624
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	44	–
Övriga ränteintäkter	- 6 605	95
	<u>- 5 119</u>	<u>1 719</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	144 172	148 339
	<u>144 172</u>	<u>148 339</u>

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 142 261 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 142 261 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 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Byggnader	1 561 400	1 561 400
Mark	364 600	364 600
Anslutningsavgifter	161 250	161 250
Tillkommande utgifter	13 513 441	13 513 441
	<u>15 600 691</u>	<u>15 600 691</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>15 600 691</u>	<u>15 600 691</u>

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-1 404 505	-1 388 891
Anslutningsavgifter	- 161 250	- 161 250
Tillkommande utgifter	-9 288 286	-8 785 448
	<u>-10 854 041</u>	<u>-10 335 589</u>
Årets avskrivning byggnader	- 15 614	- 15 614
Årets avskrivning tillkommande utgifter	- 502 838	- 502 838
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-11 372 493</u>	<u>-10 854 041</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav		
Byggnader	141 281	156 895
Mark	364 600	364 600
Tillkommande utgifter	3 722 317	4 225 155

Taxeringsvärden

bostäder	58 000 000	49 600 000
Totalt taxeringsvärde	<u>58 000 000</u>	<u>49 600 000</u>
varav byggnader	33 000 000	32 000 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	447 575	447 575
	<u>447 575</u>	<u>447 575</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>447 575</u>	<u>447 575</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 447 575	- 435 365
	<u>- 447 575</u>	<u>- 435 365</u>
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-	- 12 210
	<u>-</u>	<u>- 12 210</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 447 575</u>	<u>- 447 575</u>

Not 12 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Kundfordringar	31 060	-
	<u>31 060</u>	<u>-</u>

Not 13 Övriga fordringar

Skattefordringar	- 1 500	-
Fastighetsavgift/skatt	7 997	7 997
Skattekonto	230	148
	<u>6 727</u>	<u>8 145</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	40 195	37 177
Förutbetald renhållning	11 859	11 859
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 964	12 736
Övriga periodiserade kostnader	1 425	-
	<u>66 443</u>	<u>61 772</u>

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	-	1 000 000
	<u>-</u>	<u>1 000 000</u>

Not 16 Kassa och bank

Bankmedel	1 000 803	-
Förvaltningskonto i Swedbank	925 426	573 039
	<u>1 926 228</u>	<u>573 039</u>

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	10 282 367	10 541 707
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 259 340	- 259 340
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	10 023 027	10 282 367

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	0,99%	2018-09-01	4 488 750		45 000	4 443 750
STADSHYPOTEK	1,04%	2019-01-30	2 143 565		100 876	2 042 689
STADSHYPOTEK	1,80%	2017-12-01	2 330 760		79 460	2 251 300
STADSHYPOTEK	1,05%	2014-03-30	1 578 632		34 004	1 544 628
			10 541 707		259 340	10 282 367

Övriga skulder till kreditinstitut

	259 340	259 340
--	---------	---------

Not 19 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	172 406	296 259
Ej reskontraförda leverantörsskulder	-	- 102 782
	172 406	193 477

Not 20 Övriga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	35 766	7 939
Avräkning hyror och avgifter	60	-
	35 826	7 939

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	-	13 500
Upplupna räntekostnader	6 687	11 044
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	-	9 541
Upplupna elkostnader	3 112	12 052
Upplupna värmekostnader	87 875	74 114
Upplupna revisionsarvoden	14 750	10 500
Upplupna styrelsearvoden	34 500	43 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 875	-
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	215 889	224 626
	377 688	398 377

2016-12-31 2015-12-31

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	10 632 000	10 635 000
Summa ställda panter	<u>10 632 000</u>	<u>10 635 000</u>

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	—	—
Summa eventalförpliktelser	<u>—</u>	<u>—</u>

Uppsala den

Birgitta Robertson

Bosse Häll

Christer Alrik Fält

Erik Eklöf

Henrik Gistvall

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB
Auktoriserad revisor

Lena Grandin
Internrevisor

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 ANGANTYR

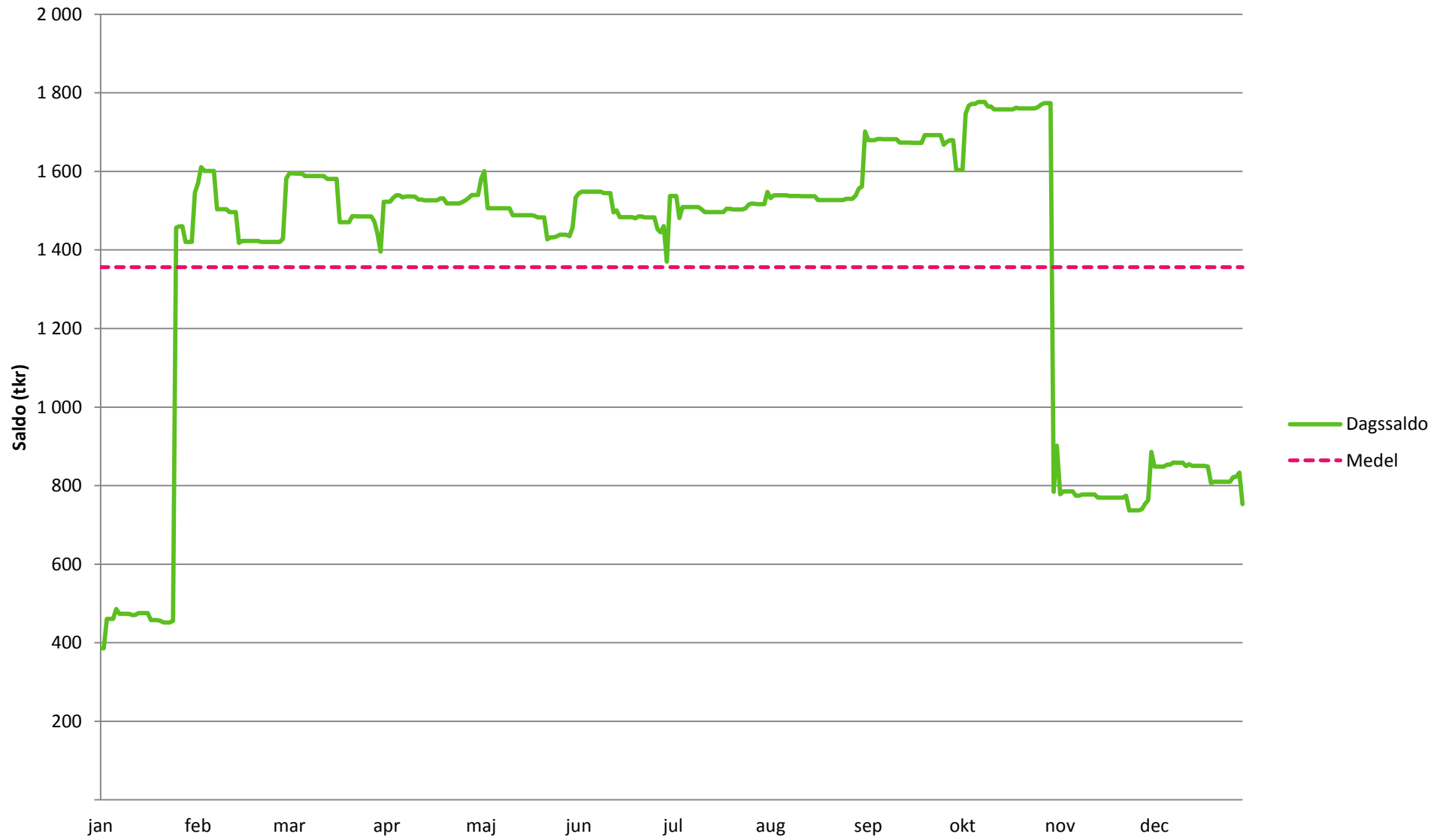
Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF ANGANTYR i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar 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.

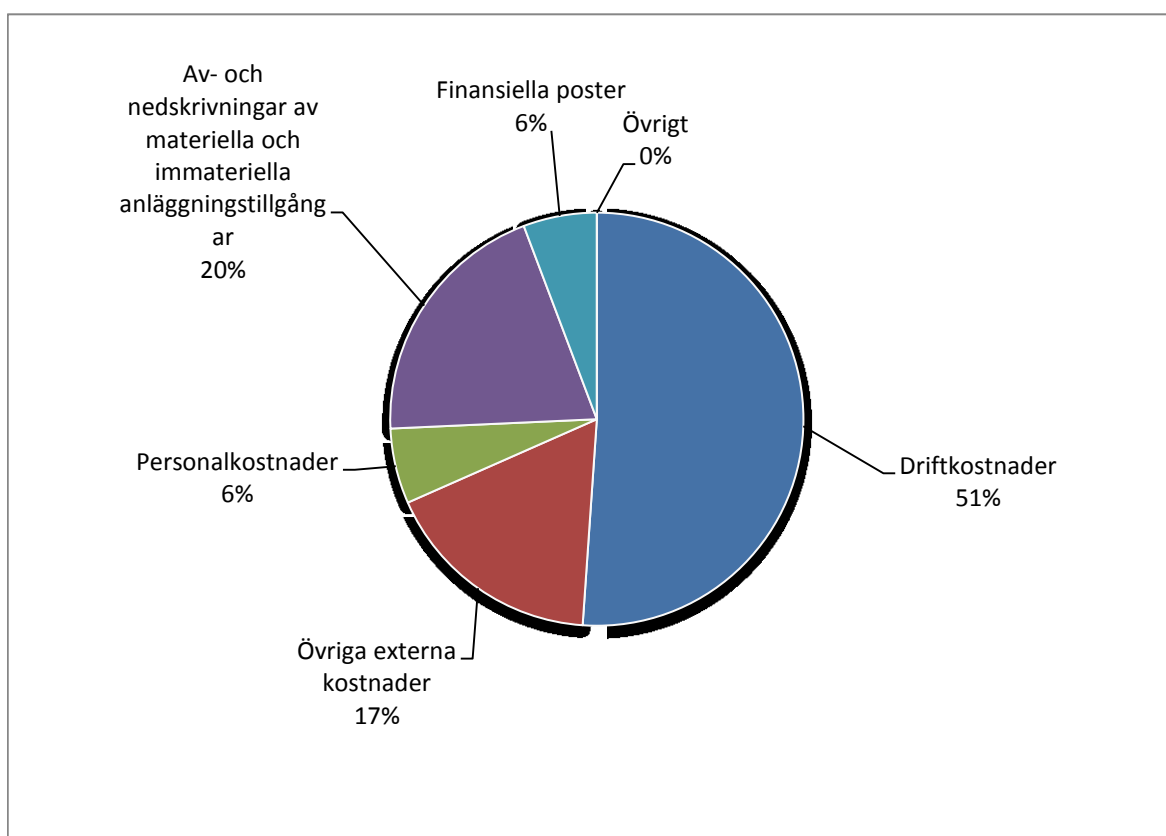
RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

Avräkningssaldo 2016



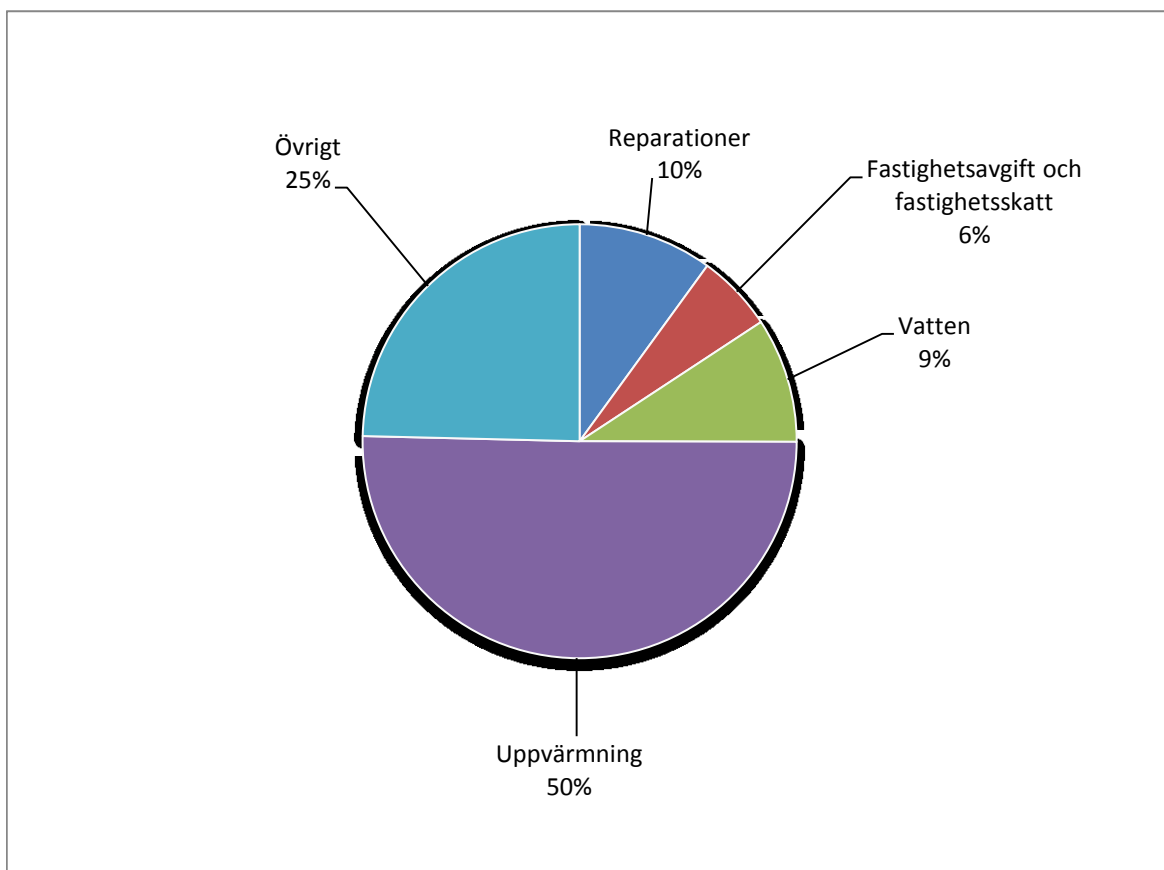
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	1 326 440	7 308 833
Övriga externa kostnader	448 862	387 121
Personalkostnader	152 998	70 060
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	518 452	530 662
Finansiella poster	149 291	146 620
Summa kostnader	2 596 044	8 443 296



Driftkostnadsfördelning**2016****2015**

Reparationer	132 750	123 042
Underhåll	26 018	5 980 537
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	76 080	74 580
Försäkringspremier	37 177	35 405
Kabel- och digital-TV	50 944	49 812
Fastighetsskötsel	10 881	11 316
Trädgårdsskötsel	34 009	1 138
Systematiskt brandskyddsarbete	1 569	0
Städning gemensamma utrymmen	0	1 975
Obligatoriska besiktningar	4 844	43 484
Snö- och halkbekämpning	31 450	31 444
Ersättningar till hyresgäster	388	0
Drift och förbrukning, övrigt	68	0
Förbrukningsmateriel	2 599	11 456
Vatten	123 360	118 869
El	60 811	66 270
Uppvärmning	667 712	692 735
Sophantering och återvinning	65 780	66 770
Summa driftkostnader	1 326 440	7 308 833



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2016	2015
BOA (kvm):	4440	4440
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	30	28
Underhåll	6	1 347
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	17	17
Försäkringspremier	8	8
Kabel- och digital-TV	11	11
Fastighetsskötsel	2	3
Trädgårdsskötsel	8	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
Städning gemensamma utrymmen	0	0
Obligatoriska besiktningar	1	10
Snö- och halkbekämpning	7	7
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Drift och förbrukning, övrigt	0	0
Förbrukningsmateriel	1	3
Vatten	28	27
El	14	15
Uppvärmning	150	156
Sophantering och återvinning	15	15
Summa driftkostnader	299	1 646