
Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Södra Friluftstaden Nr2
Org nr: 746000-2400



Innehållsförteckning

Verksamhetsberättelse	
Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter	13



Verksamhetsberättelse 2017, Brf Södra Friluftstaden nr 2

Bostadsområdet Friluftstaden uppfördes av arkitekten Eric Sigfrid Persson i funktisstil under 1940-talet. Genom sin tidstypiska karaktär är området ett av de mest värdefulla inslagen i Malmös stadsbild. Friluftstaden utgör idag ett riksintresse för kulturmiljövården. Föreningen skall, förutom att säkerställa en god och sund ekonomi, också bidra till en ökad kunskap om Friluftstaden och genom medlemmarna verka för att underhålla och bevara områdets originalitet.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda styrelsemöten och då behandlat bl.a. 34 individuella medlemsärenden. Därutöver har styrelsen haft ett stort antal informella möten kring nya stadgeförslaget samt rundvandringar.

Under 2017 avslutades installationen av ny varmvattenledning längs Södra Klockspelsvägen, då den gamla efter besiktning bedömts som alltför bristfällig. Vår förenings goda ekonomi möjliggjorde att denna kostnad på drygt 800 tkr kunde tas av föreningens sparade medel.

Representanter från styrelsen har under året haft en genomgång och upp- datering av föreningens underhållsplan tillsammans med representant från Riksbyggen. Vidare har en ny och modernare hemsida skapats under året.

Arbetet med att ta fram nya stadgar för föreningen påbörjades under 2017 för att ersätta de befintliga från 1992. Detta för att bl.a. annat uppfylla nyttillkomna lagregler och författningar jämte den nya Bostadsrättslagen (BRL). Slutgiltigt beslut kring dessa kommer att tas våren 2018 vid en Extrastämma samt åtföljande ordinarie Årsstämma .

Under året har har ett antal möten ägt rum med kommunen, genom Intresseföreningens försorg, utan att något konkret framkommit vad gäller tomträttsavgälden respektive eventuella friköpsalternativ. Styrelsen beslutade 2016 med anledning av detta att höja månadsavgifterna fr.o.m. 1 april 2017 till föreningen med 5% 2017 resp 2018, samt lagt en plan för 2019 resp 2020 med 10%. Detta för att ta höjd för de förväntade effekterna av den nya tomträttsavgälden fr.o.m. den 1 januari 2019.

En arbetsgrupp tillsattes under året för att dels ta fram ett beslutsunderlag och förberett en installation av öppen fiber att installeras våren 2018. Med anledning av detta har avtalet med ComHem sagts upp för omförhandling samt ersatts med ett nytt treårsavtal med halverad avgift som följd. Avtalet med Anticimex sades upp under året och ersattes med ett nytt avtal med Rentokil.

// Styrelsen för Brf Södra Friluftstaden nr 2

Verksamhetsberättelse 2017, Brf Södra Friluftstaden nr 2

Bostadsområdet Friluftstaden uppfördes av arkitekten Eric Sigfrid Persson i funktisstil under 1940-talet. Genom sin tidstypiska karaktär är området ett av de mest värdefulla inslagen i Malmös stadsbild. Friluftstaden utgör idag ett riksintresse för kulturmiljövården. Föreningen skall, förutom att säkerställa en god och sund ekonomi, också bidra till en ökad kunskap om Friluftstaden och genom medlemmarna verka för att underhålla och bevara områdets originalitet.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda styrelsemöten och då behandlat bl.a. 34 individuella medlemsärenden. Därutöver har styrelsen haft ett stort antal informella möten kring nya stadgeförslaget samt rundvandringar.

Under 2017 avslutades installationen av ny varmvattenledning längs Södra Klockspelsvägen, då den gamla efter besiktning bedömts som alltför bristfällig. Vår förenings goda ekonomi möjliggjorde att denna kostnad på drygt 800 tkr kunde tas av föreningens sparade medel.

Representanter från styrelsen har under året haft en genomgång och upp- datering av föreningens underhållsplan tillsammans med representant från Riksbyggen. Vidare har en ny och modernare hemsida skapats under året.

Arbetet med att ta fram nya stadgar för föreningen påbörjades under 2017 för att ersätta de befintliga från 1992. Detta för att bl.a. annat uppfylla ny tillkomna lagregler och författningar jämte den nya Bostadsrättslagen (BRL). Slutgiltigt beslut kring dessa kommer att tas våren 2018 vid en Extrastämma samt åtföljande ordinarie Årsstämma .

Under året har har ett antal möten ägt rum med kommunen, genom Intresseföreningens försorg, utan att något konkret framkommit vad gäller tomträttsavgälden respektive eventuella friköpsalternativ. Styrelsen beslutade 2016 med anledning av detta att höja månadsavgifterna fr.o.m. 1 april 2017 till föreningen med 5% 2017 resp 2018, samt lagt en plan för 2019 resp 2020 med 10%. Detta för att ta höjd för de förväntade effekterna av den nya tomträttsavgälden fr.o.m. den 1 januari 2019.

En arbetsgrupp tillsattes under året för att dels ta fram ett beslutsunderlag och förberett en installation av öppen fiber att installeras våren 2018. Med anledning av detta har avtalet med ComHem sagts upp för omförhandling samt ersatts med ett nytt treårsavtal med halverad avgift som följd. Avtalet med Anticimex sades upp under året och ersattes med ett nytt avtal med Rentokil.

// Styrelsen för Brf Södra Friluftstaden nr 2

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Södra Friluftstaden
Nr2 får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 141 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 373 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Cittran 1-5 i Malmö Kommun. På fastigheterna finns 5 radhuslängor med 43 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1945. Fastigheternas adress är Sånekullavägen/S Klockspelsvägen.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gäller oförändrat i 75 år t.o.m. 2018-12-31 med en årlig avgäld på 4 628 kr.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
0	0	28	15	0	0	43

Total tomtarea: 11 587 m²

Total bostadsarea: 3 458 m²

Årets taxeringsvärde 61 118 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Underhållsplan	Riksbyggen
Fastighetservice	SBC Förvaltning i Skåne AB
Vatten och renhållning	VASYD AB
VVS	VVS-Huset

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 38 tkr och planerat underhåll för 187 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 501 tkr per år.

För åren 2017-2026 uppgår underhållskostnaden totalt till 8 555 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 855 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 855 tkr.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Markytor	2016	Trappor av ölandssten
Varmvattenledningar	2016	Del av varmvatten i kulvert enligt betalplan
Varmvattenledningar	2015	
Avlopp	2014	Spolning av dag-och avloppsrör
Balkong	2014	Extern undersökning av skicket på fastigheternas balkonger
Entrétrappor och stödmurar	2014	Intern kartläggning av skicket på entrétrappor, stödmurar och överliggare samt renovering av entrétrappor och överliggare i tio hus.
Tak	2010-2011	Takomläggning och tilläggsisolering.
Värme	2010-2011	Byte av termostater.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, nya rör i kulvert	28
Installationer, värme	147
Målning entréskyltar	12

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tomas Carlson	Ordförande	Stämman	2019
Morgan Gustavsson	Ledamot	Stämman	2019
Monika Pitura	Ledamot	Stämman	2018
Karin Härenstam	Ledamot	Stämman	2018
Olof Hennig	Ledamot	Stämman	2019

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marcus Altengård	Stämman	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Lars-Inge Persson	Revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Tomas Hammargren	Stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Stefan Berglund	Stämman
Mark Sonesson	Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2018-04-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 474 kr/m²/år.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 62.

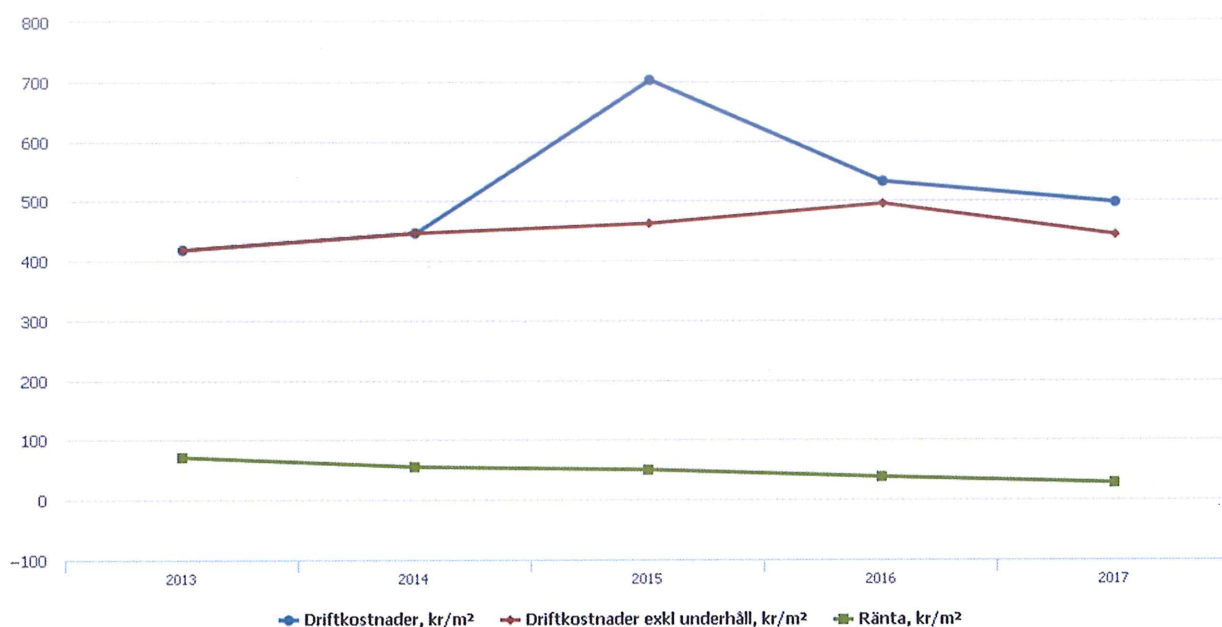
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2.

Årets avgående medlemmar uppgår till 3.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 61.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga lägenheter bostadsrätter.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 366	2 283	2 253	2 208	2 166
Resultat efter finansiella poster	232	1	-611	171	207
Årets resultat	232	1	-611	178	207
Resultat exklusive avskrivningar	373	141	-447	342	371
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-481	-358	-657	132	162
Avsättning till underhållsfond kr/m²	247	144	61	61	61
Balansomslutning	8 570	8 410	8 663	9 095	8 940
Kassaflöde, indirekt metod	308	-119	-269	153	427
Soliditet %	6	3	3	10	8
Likviditet %	289	222	188	443	384
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	474	457	449	440	431
Bränsletillägg, kr/m²	211	204	204	200	196
Driftkostnader, kr/m²	497	532	702	446	418
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	443	495	462	446	418
Ränta, kr/m²	28	38	50	55	71
Underhållsfond, kr/m²	708	515	408	347	286
Lån, kr/m²	2 231	2 248	2 266	2 287	2 305

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	84 363	27 700	0	1 781 652	-1 611 709	642
Disposition enl. årsstämmobeslut					642	-642
Reservering underhållsfond				855 000	-855 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-186 568	186 568	
Årets resultat						232 214
Vid årets slut	84 363	27 700	0	2 450 084	-2 279 499	232 214

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-1 611 067
Årets resultat	232 214
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-855 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	186 568
Summa	-2 047 285

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	- 2 047 285
-----------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 366 715	2 282 925
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 482	388
Summa rörelseintäkter		2 371 197	2 283 313
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 718 477	-1 840 918
Övriga externa kostnader	Not 5	-130 949	-124 569
Personalkostnader	Not 6	-52 746	-45 814
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-140 617	-140 617
Summa rörelsekostnader		-2 042 789	-2 151 917
Rörelseresultat		328 408	131 395
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	12	441
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	-96 206	-131 194
Summa finansiella poster		-96 194	-130 753
Resultat efter finansiella poster		232 214	642
Årets resultat		232 214	642

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	7 352 458	7 493 075
Summa materiella anläggningstillgångar		7 352 458	7 493 075
Summa anläggningstillgångar		7 352 458	7 493 075
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 11	27 271	27 259
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	61 121	48 211
Summa kortfristiga fordringar		88 392	75 470
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 149 807	841 908
Summa kassa och bank		1 149 807	841 908
Summa omsättningstillgångar		1 238 199	917 378
Summa Tillgångar		8 590 657	8 410 453

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		112 063	112 063
Fond för yttre underhåll		2 450 084	1 781 652
Summa bundet eget kapital		2 562 147	1 893 715
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 279 499	-1 611 709
Årets resultat		232 214	642
Summa fritt eget kapital		-2 047 285	-1 611 067
Summa eget kapital		514 862	282 648
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	7 654 500	7 714 500
Summa långfristiga skulder		7 654 500	7 714 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	60 000	60 000
Leverantörsskulder	Not 16	130 128	19 012
Skatteskulder	Not 17	23 280	11 730
Övriga skulder	Not 18	120	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	207 767	322 563
Summa kortfristiga skulder		421 295	413 305
Summa Eget kapital och Skulder		8 590 657	8 410 453

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	232 214	642
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. Avskrivningar	140 617	140 617
	372 831	141 259
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-12 922	-6 846
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	7 990	-193 330
	367 899	58 917
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	0
	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-60 000	-60 000
	-60 000	-60 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	307 899	-118 917
Likvidamedel vid årets slut	1 149 807	841 908
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och bank i BR:	0	0

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	67
Tillkommande utgifter	Linjär	66
Markanläggning fullt avskriven	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 639 268	1 581 931
Rabatter	-3 096	-3 096
Bränsleavgifter, bostäder	730 543	704 090
Summa nettoomsättning	2 366 715	2 282 925

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Panter och överlåtelser	4 480	0
Fakturerade kostnader	0	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	28
Summa övriga rörelseintäkter	4 482	388

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Underhåll	-186 568	-127 738
Reparationer	-37 525	-229 173
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-322 854	-311 304
Tomträttsavgäld	-4 628	-4 628
Försäkringspremier	-32 517	-28 958
Kabel- och digital-TV	-51 473	-50 612
Sotning	-6 050	0
Obligatoriska besiktningar	18 106	-17 444
Snö- och halkbekämpning	-6 400	-2 363
Förbrukningsinventarier	-200	-1 890
Vatten	-102 749	-93 036
Fastighetsel	-534	0
Uppvärmning	-672 880	-620 224
Sophantering och återvinning	-70 530	-73 480
Förvaltningsarvode drift	-241 675	-280 068
Summa driftkostnader	-1 718 477	-1 840 918

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-78 705	-77 372
Lokalkostnader	-750	0
Övriga förvaltningskostnader	-3 153	-3 802
Kreditupplysningar	0	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 928	0
Representation	-3 878	-2 249
Kontorsmateriel	-2 120	-1 113
Telefon och porto	0	-1 102
Konsultarvoden	14 080	0
Bankkostnader	-60	0
Övriga externa kostnader	-51 436	-38 481
Summa övriga externa kostnader	-130 949	-124 569

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Styrelsearvoden	-35 850	-33 225
Revisorer	-6 000	-3 020
Sociala kostnader	-10 896	-9 569
Summa personalkostnader	-52 746	-45 814

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

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-53 411	-53 411
Avskrivningar tillkommande utgifter	-87 206	-87 206
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-140 617	-140 617

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	162
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	33
Övriga ränteintäkter	12	246
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	441

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-96 206	-131 194
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-96 206	-131 194

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	3 560 745	3 560 745
Tillkommande utgifter	5 813 706	5 813 706
Markanläggning	234 300	234 300
	9 608 751	9 608 751
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	9 608 751	9 608 751

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-1 358 140	-1 304 729
Tillkommande utgifter	-523 236	-436 030
Markanläggningar	-234 300	-234 300
	- 2 115 676	- 1 975 059

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-53 411	-53 411
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-87 206	-87 206
	-140 617	-140 617

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-2 256 293 **-2 115 676**

Restvärde enligt plan vid årets slut

7 352 458 **7 493 075**

Varav

Byggnader	2 149 194	2 202 605
Tillkommande utgifter	5 203 264	5 290 470

Not 11 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	27 271	27 259
Summa övriga fordringar	27 271	27 259

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	34 126	32 517
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 762	12 859
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 233	2 835
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61 121	48 211

Not 13 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Förvaltningskonto i Swedbank	1 149 807	0
Transaktionskonto	0	841 908
Summa kassa och bank	1 149 807	841 908

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	7 714 500	7 774 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-60 000	-60 000
Långfristig skuld vid årets slut	7 654 500	7 714 500

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,46 %	2018-09-30	2 581 500,00	0,00	0,00	2 581 500,00
STADSHYPOTEK	1,20 %	2018-12-31	2 506 500,00	0,00	60 000,00	2 446 500,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2019-03-30	2 686 500,00	0,00	0,00	2 686 500,00
Summa			7 774 500,00	0,00	60 000,00	7 714 500,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 60.000,00 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 240.000,00 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 7.414.500,00 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	60 000	60 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	60 000	60 000

Not 16 Leverantörsskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörsskulder	130 128	19 012
Summa leverantörsskulder	130 128	19 012

Not 17 Skatteskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skatteskulder	23 280	11 730
Summa skatteskulder	23 280	11 730

Not 18 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning hyror och avgifter	120	0
Summa övriga skulder	120	0

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	16 505	28 530
Upplupna vattenavgifter	8 064	0
Upplupna värmekostnader	0	88 113
Upplupna kostnader för renhållning	0	1 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	23 611
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	183 198	181 059
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	207 767	322 563

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	12 436 000	12 436 000

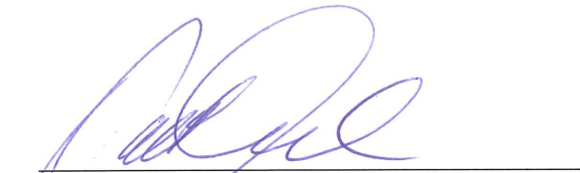
Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Malmö 2018-05-15

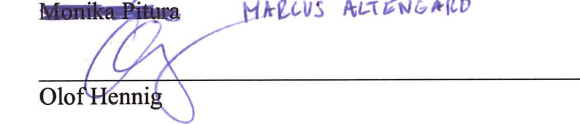


Tomas Carlsson

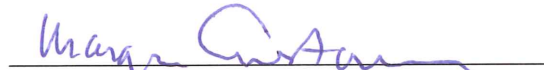


Monika Pitura

MARCUS ALTENGÅRD



Olof Hennig

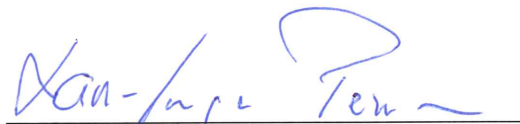


Morgan Gustavsson



Karin Härenstam

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018



Lars-Inge Persson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Södra Friluftstaden Nr 2 **Rapport från föreningsrevisorn**

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för Brf Södra Friluftstaden Nr 2 för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Vi har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Vi har dessutom granskat att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

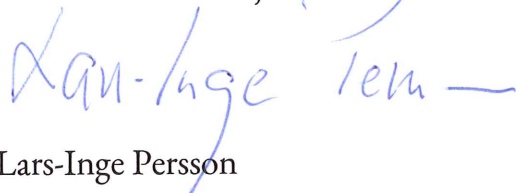
Baserat på min granskning anser jag att:

- Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baseras på en ordnad bokföring
- Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar

Vi anser således att:

- Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen
- Bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Malmö den 7:e Maj 2018



Lars-Inge Persson

Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

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

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

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

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. 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.

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 är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal 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.

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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

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.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Södra Friluftstaden Nr2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Södra Friluftstaden Nr2 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.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

