
Årsredovisning

BRF FANAN 3
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 769620-9654

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



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga
Kassaflödesanalys	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF FANAN 3 får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
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, 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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Fanan 3 i Malmö Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 29 lägenheter uppförd. Byggnaden är uppförd 1904. Fastighetens adress är Ängelholmsgatan 5 och Möllevångsgatan 41 i Malmö. Föreningen ombildades 2010-09-02.

Lägenhetsfördelning:

1 rkv	1 rok	2 rok	3 rok
2	5	17	5

Total tomtarea:	731 m ²
Total bostadsarea:	1 581 m ²
Varav hyresrätter:	141 m ²

Årets taxeringsvärde	15 354 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	15 354 000 kr

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

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

Föreningen har följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Bredbandsbolaget	Bredband & Kabel-TV
Riksbyggen	Underhållsplanering

Efter den senaste stämman 2015-05-21 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

<i>Ordinarie ledamöter</i>	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Matias Alfieri	Ordförande	Stämman	
Mikael Isgren	Ledamot	Stämman	
Julia Parker	Ledamot	Stämman	
Kristina Johansson	Ledamot	Stämman	
Styrelsesuppleanter			
Sofie Josefsson		Stämman	
Bo Olausson		Stämman	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	Stämman
------------------	----------------------	---------

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-01-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 4 % från och med 2016-01-01.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 732 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 48 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2015 och visar på ett underhållsbehov på 4 131 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 285 tkr (180 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 180 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Radiatorventiler	2013	
Värmeväxlare och ställdom	2013	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasad och fönster	2016	

9

Årets resultat är bättre än föregående år mycket tack vare lägre räntekostnader. Driftkostnaderna och övriga externa kostnader i föreningen har ökat jämfört med föregående år främst beroende på en vattenskada.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 401% till 479%.

I resultatet ingår avskrivningar med 190 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 195 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.

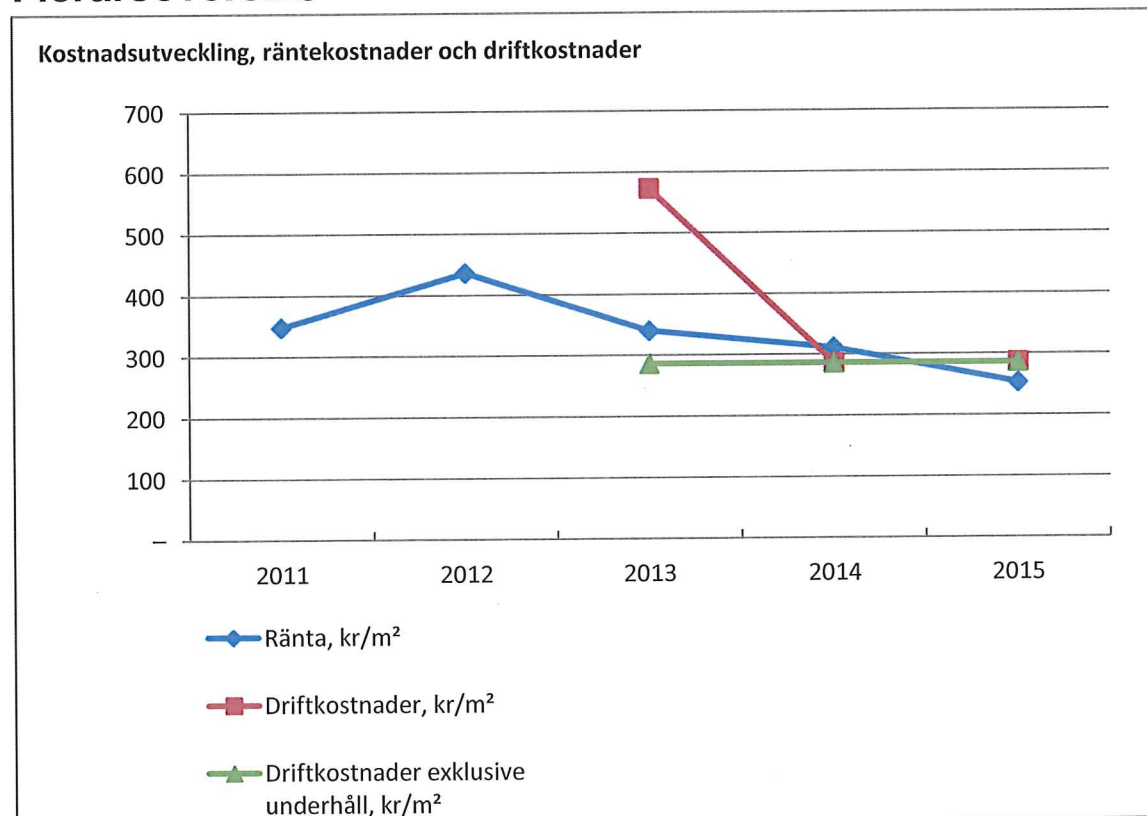
Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 38 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 38 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 3 som upplåts med hyresrätt).

Flerårsöversikt



4

Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 210	1 158	1 111	1 089	1 059
Årets resultat	5	- 77	- 735	- 1 001	- 2 632
Resultat före avskrivningar	195	114	- 513		
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	- 90	73	- 553		
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	180	25	25		
Balansomslutning	31 705	31 698	31 886	31 399	31 613
Kassaflöde, indirekt metod	197	11	716	432	
Soliditet	56%	56%	55%	48%	47%
Likviditet	479%	401%	413%	97%	
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	732	703	620	617	545
Driftkostnader, kr/m ²	286	286	573		
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	286	286	286		
Ränta, kr/m ²	253	311	340	436	348
Underhållsfond, kr/m ²	206	25	-	21	
Lån, kr/m ²	8 742	8 593	8 655	9 779	10 169

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

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-4 580 536
Årets resultat före fondförändring	4 705
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-285 046
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa underskott	-4 860 877

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-4 860 877
----------------------------	------------

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

4

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 209 877	1 158 254
Övriga rörelseintäkter	2	68 308	54 791
Summa rörelseintäkter, m.m.		1 278 185	1 213 045
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	- 452 471	- 459 735
Övriga externa kostnader	4	- 149 666	- 64 198
Personalkostnader	5	- 85 423	- 83 500
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 190 237	- 190 237
Summa rörelsekostnader		- 877 797	- 797 669
Rörelseresultat		400 388	415 376
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	4 234	9 225
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 399 917	- 501 170
Summa finansiella poster		- 395 683	- 491 945
Resultat efter finansiella poster		4 705	- 76 570
Årets resultat		4 705	- 76 570

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	30 343 138	30 533 375
Summa materiella anläggningstillgångar		30 343 138	30 533 375
Summa anläggningstillgångar		30 343 138	30 533 375
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	10	60	120
Övriga fordringar	11	2 517	3 241
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	18 826	17 771
Summa kortfristiga fordringar		21 403	21 132
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	13	1 000 000	700 000
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	700 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	340 490	443 367
Summa kassa och bank		340 490	443 367
Summa omsättningstillgångar		1 361 893	1 164 499
SUMMA TILLGÅNGAR		31 705 031	31 697 874

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 134 260	22 134 260
Fond för yttre underhåll		325 296	40 250
Summa bundet eget kapital		<u>22 459 556</u>	<u>22 174 510</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 865 582	-4 503 966
Årets resultat		4 705	- 76 570
Summa fritt eget kapital		<u>-4 860 877</u>	<u>-4 580 536</u>
Summa eget kapital		<u>17 598 679</u>	<u>17 593 974</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	13 821 850	13 835 050
Summa långfristiga skulder		<u>13 821 850</u>	<u>13 835 050</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		44 852	29 085
Övriga skulder	17	55 723	53 810
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	183 927	185 955
Summa kortfristiga skulder		<u>284 502</u>	<u>268 850</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>31 705 031</u>	<u>31 697 874</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		17 000 000	17 000 000
Summa ställda säkerheter		<u>17 000 000</u>	<u>17 000 000</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 96 477 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 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.

Underhåll/underhållsfond

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	116	2127

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31 2014-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	1 053 985	1 012 932
Hyror, bostäder	155 892	155 892
Hyror, lokaler	–	11 627
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	–	- 22 197
	<u>1 209 877</u>	<u>1 158 254</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

IT-avgifter	51 480	51 480
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	95	2
Återvunna fordringar	1 514	1 372
Inkassointäkter	1 080	1 440
Övriga rörelseintäkter	14 139	497
	<u>68 308</u>	<u>54 791</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	47 700	11 569
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	37 117	36 363
Försäkringspremier	13 332	11 138
Kabel- och digital-TV	–	63 199
Förbrukningsmateriel	5 599	2 429
Vatten	61 601	57 037
El	31 984	30 340
Uppvärmning	225 049	218 256
Sophantering och återvinning	30 090	29 404
	<u>452 471</u>	<u>459 735</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode för teknisk förvaltning	22 500	–
Förvaltningsarvode	43 360	48 124
IT-kostnader	59 196	1 716
Juridiska kostnader	1 575	1 575
Arvode, yrkesrevisorer	10 400	8 938
Möteskostnader	89	–
Övriga förvaltningskostnader	2 367	332
Representation	5 120	–
Kontorsmateriel	–	563
Konstaterade förluster hyror/avgifter	9	–
Köpta tjänster	–	2 950
Bankkostnader	5 050	–
	<u>149 666</u>	<u>64 198</u>

5

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	65 000	65 000
Summa	65 000	65 000
Sociala kostnader	20 423	18 500
	85 423	83 500

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	190 237	190 237
	190 237	190 237

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	338
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	3 424	8 697
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	780	182
Övriga ränteintäkter	30	8
	4 234	9 225

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	399 917	501 170
	399 917	501 170

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	23 381 081	23 381 081
Mark	8 656 090	8 656 090
	32 037 171	32 037 171
Summa anskaffningsvärden	32 037 171	32 037 171
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 503 796	-1 313 559
	-1 503 796	-1 313 559
Årets avskrivning byggnader	- 190 237	- 190 237
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 694 033	-1 503 796
Restvärde enligt plan vid årets slut	30 343 138	30 533 375
Varav		
Byggnader	21 687 048	21 877 285
Mark	8 656 090	8 656 090
Taxeringsvärden		
bostäder	15 247 000	15 247 000
lokaler	107 000	107 000
Totalt taxeringsvärde	15 354 000	15 354 000
varav byggnader	11 856 000	11 856 000

2015-12-31 2014-12-31

Not 10 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	–	60
Kundfordringar	60	60
	<u>60</u>	<u>120</u>

Not 11 Övriga fordringar

Skattefordringar	976	656
Skattekonto	1 541	2 585
	<u>2 517</u>	<u>3 241</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	47	1 298
Förutbetalda försäkringspremier	13 994	11 688
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	4 785	4 785
	<u>18 826</u>	<u>17 771</u>

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen		1 000 000	700 000
	Typ	Saldo	Ränta Slutdatum
	30 dagar	300 000	0,20 2016-01-04
	30 dagar	700 000	0,20 Tillsvidare
			<u>1 000 000</u> <u>700 000</u>

Not 14 Kassa och bank

Handkassa	935	935
Förvaltningskonto i Swedbank	339 555	442 432
	<u>340 490</u>	<u>443 367</u>

Not 15 Eget kapital	2015-12-31			2014-12-31	
	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	691 914	21 442 346	40 250	-4 503 966	- 76 570
Disposition enl. årsstämmbeslut				- 76 570	76 570
Reservering underhållsfond			285 046	- 285 046	
Ianspråktagande av underhållsfond			-	-	
Årets resultat					4 705
Vid årets slut	691 914	21 442 346	325 296	-4 865 582	4 705

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 4 704 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 -280 342 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 16 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	13 821 850	13 835 050
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	13 821 850	13 835 050

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	0,98%	2016-08-01		3 430 925	2 500	3 428 425
SBAB BANK AB	0,98%	2016-08-01		3 430 925	2 500	3 428 425
STADSHYPOTEK	1,15%	2016-03-01		2 985 000		2 985 000
STADSHYPOTEK	1,45%	2015-07-30	1 639 250		1 639 250	
STADSHYPOTEK	1,50%	2015-12-01	2 985 000		2 985 000	
STADSHYPOTEK	1,51%	2015-06-03	2 985 000		2 985 000	
STADSHYPOTEK	1,52%	2015-06-02	2 245 800		2 245 800	
STADSHYPOTEK	4,81%	2018-12-01	3 980 000			3 980 000

13 835 050 9 846 850 9 860 050 13 821 850

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 0 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 0 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 13 821 850 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Övriga skulder

Depositionsavgifter	15 810	15 810
Skuld sociala avgifter och skatter	39 913	38 000
	55 723	53 810

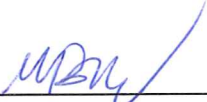
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	–	14 139
Upplupna räntekostnader	2 765	11 620
Upplupna elkostnader	1 973	3 480
Upplupna värmekostnader	31 744	35 003
Upplupna kostnader för renhållning	1 619	1 372
Upplupna revisionsarvoden	10 400	9 000
Upplupna styrelsearvoden	45 000	45 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	90 426	66 341
	<u>183 927</u>	<u>185 955</u>


Malmö 2016-05-02



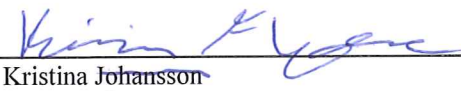
 Matias Alfieri



 Mikael Isgren



 Julia Parker



 Kristina Johansson-
Flygare

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-04-15



 Thomas Swenson
Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fanan 3, org.nr 769620-9654

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fanan 3 för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Fanan 3 för år 2015.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

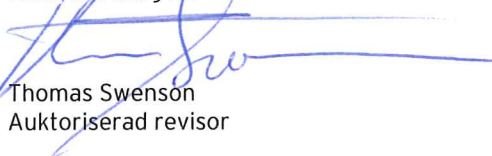
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 15 april 2016

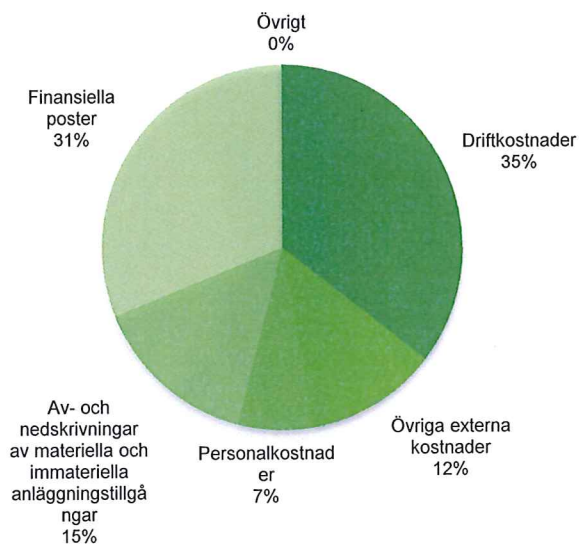
Ernst & Young AB



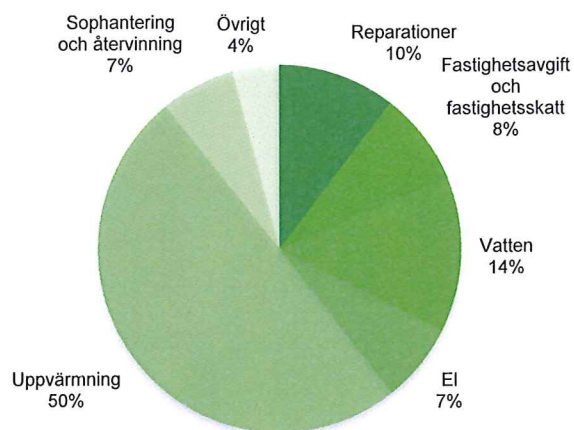
Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2015	2014
Driftkostnader	452 471	459 735
Övriga externa kostnader	149 666	64 198
Personalkostnader	85 423	83 500
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	190 237	190 237
Finansiella poster	395 683	491 945
Summa kostnader	1 273 480	1 289 615



driftkostnadsfördelning	2015	2014
Reparationer	47 700	11 569
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	37 117	36 363
Försäkringspremier	13 332	11 138
Kabel- och digital-TV	0	63 199
Förbrukningsmateriel	5 599	2 429
Vatten	61 601	57 037
El	31 984	30 340
Uppvärmning	225 049	218 256
Sophantering och återvinning	30 090	29 404
Summa driftkostnader	452 471	459 735



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2015	2014
BOA (kvm):	702	702
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	68	16
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	53	52
Försäkringspremier	19	16
Kabel- och digital-TV	0	90
Förbrukningsmateriel	8	3
Vatten	88	81
El	46	43
Uppvärmning	321	311
Sophantering och återvinning	43	42
Summa driftkostnader	645	655

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2015-12-31	2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	4 705	-76 570
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	190 237	190 237
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
	<u>194 942</u>	<u>113 667</u>
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>194 942</u>	<u>113 667</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-271	8 424
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	15 652	-12 216
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>210 323</u>	<u>109 875</u>
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Försäljning av byggn. & inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-13 200	-98 900
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-13 200</u>	<u>-98 900</u>
Årets kassaflöde	197 123	10 975
Likvida medel vid årets början	<u>1 143 367</u>	<u>1 132 392</u>
Likvida medel vid årets slut (se Not 13 och Not 14)	<u>1 340 490</u>	<u>1 143 367</u>
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se Not 7 och Not 8		
Differens mot kassa och bank i BR:	0	0

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en 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.

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter 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 FANAN 3

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF FANAN 3 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