

Årsredovisning

BRF PLOGEN
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 757200-9731

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



Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF PLOGEN 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 Brämaregården 1:9-11 i Göteborg kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 72 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1936. Värdeår 1976.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
3	56	13	–	–	–

Total bostadsarea: 2 799 m²

Årets taxeringsvärde 29 044 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 29 044 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Vardia.

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

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Lasservice	Safeteam
Maskinservice	Bravida

Efter den senaste stämman 2015-05-14 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. årsstämmen
Sara Hallengren	Ordförande	Stämman	2017
Fia Torgersen	Vice ordförande	Stämman	2016
Lennart Karlsson	Sekreterare	Stämman	2016
Maria Abrahamsson	Ledamot	Stämman	2016
Jan Holm	Ledamot	Stämman	2017
Johannes Jensen	Ledamot	Stämman	2016

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Öhrlings PWC	Auktoriserad revisor	Stämman
--------------	----------------------	---------

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2 % från och med 2016-01-01.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 676 kr/m²/år.

Tidigare utfört underhåll	År
Nytt bredbandsuttag Comhem	2013
Elsystem vind & källare	2013
Ny styrning värmesystem	2013
Fasad gavel hus 25	2013
Trapphus	2012
Fasadvätt	2012
Målning takhuvar plåt	2010
Gårdsmiljö med grillplatser	2008
Tvättstugor	2004
Tegeltak	1985
Fasad	1983-85
Fönster 3-glas	1983-85
El	1981-82
Badrums och stamreovering	1981-82

Under året har styrelsen arbetat en hel del med mindre underhåll så som översikt av samtliga lampor/lysrör i fastigheterna och inventering av brandskydd samt startat arbetet med att öka brandskydd genom centralstyrda brandvarnare som kommer att fullföljas under 2016. Det har även varit en rejäl kraftansträngning för att öka trivsel genom att dels inventera våra tvättstugor och försök till att få medlemmar mer delaktiga i renhållningen i de utrymmena. Detta tillsammans med plantering av nya träd och en rejäl uppfräschning av utegårdarna efter återställning av dessa i efterarbetet av dränering av samtliga fastigheter.

Arbetet med ovan nämnda dränering påbörjades under hösten 2015 efter att man upptäckt viss fukt i grunden vid försäljning av ett källarutrymme i en av fastigheterna. Källaren köptes tillbaka av föreningen kort efter försäljningen då det inte var möjligt för medlemmarna att genomföra sitt bygge. Tidigt i Januari 2016 startade man arbetet utanför fastighet på Rambergsvägen 23 och med en del snökaos lyckades man ändå hålla tidsplanen någorlunda och i mitten av April hade man slutfört dräneringsarbetet och återställandet av våra gårdar med bland annat asfaltering och plantering av nya gräsmattor och häckplantor runt en vecka in i Maj månad.

En väldigt viktig fråga för styrelsen har under året varit att få en godkänd OVK. Det arbetet startades med sedvanlig OVK i Juni men efter flera icke godkända protokoll så fortsatte arbetet. Det visade sig att flera lägenheter har haft dels överbyggda ventilen och dels egenhändigt igentäppta. In under 2016 fortsatte arbetet med byte av ventiler i sov- och vardagsrum. I Maj 2016 har föreningen tre lägenheter utan godkänd OVK p.g.a. överbyggda ventiler och under sommaren kommer detta att åtgärdas och styrelsen ser fram emot en godkänd OVK

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 92 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 900	1 888	1 865	1 868	
Resultat efter finansiella poster	385	414	- 48		
Årets resultat	385	414	- 48	- 403	
Resultat före avskrivningar	468	497	26		
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	127	156	26		
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	122	122	—		
Balansomslutning	7 189	8 181	7 828	6 328	
Soliditet	65%	52%	49%		
Likviditet	416%	832%	598%		
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	675	673	661	659	658
Driftkostnader, kr/m ²	411	378	407		
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	411	378			
Ränta, kr/m ²	30	47	46	64	73
Underhållsfond, kr/m ²	784	663	607		
Lån, kr/m ²	737	1 273	1 273	1 335	1 373

Resultatdisposition

Till årsstämman behandlings finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-284 064
Årets resultat före fondförändring	384 729
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-341 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa underskott	-240 335

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-240 335
----------------------------	----------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 899 789	1 888 182
Övriga rörelseintäkter	2	899	4 274
Summa rörelseintäkter, m.m.		1 900 688	1 892 456
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 150 380	-1 058 513
Övriga externa kostnader	4	- 113 189	- 131 155
Personalkostnader	5	- 93 374	- 97 899
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 83 328	- 83 328
Summa rörelsekostnader		-1 440 271	-1 370 895
Rörelseresultat		460 417	521 560
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	8 317	23 560
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 84 005	- 131 073
Summa finansiella poster		- 75 688	- 107 513
Resultat efter finansiella poster		384 729	414 047
Årets resultat	15	384 729	414 047

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	5 253 844	5 337 172
Summa materiella anläggningstillgångar		5 253 844	5 337 172
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		5 257 344	5 340 672
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	11	43 380	85 824
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	44 766	39 482
Summa kortfristiga fordringar		88 146	125 306
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	13	1 500 000	2 450 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	343 076	265 222
Summa kassa och bank		343 076	265 222
Summa omsättningstillgångar		1 931 222	2 840 528
SUMMA TILLGÅNGAR		7 188 566	8 181 200

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 444 550	2 444 550
Reservfond		261 400	261 400
Fond för yttre underhåll		2 195 806	1 854 806
Summa bundet eget kapital		4 901 756	4 560 756
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 625 064	- 698 112
Årets resultat		384 729	414 047
Summa fritt eget kapital		- 240 335	- 284 064
Summa eget kapital		4 661 421	4 276 692
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	2 063 125	3 563 125
Summa långfristiga skulder		2 063 125	3 563 125
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	17	55 949	43 279
Övriga skulder	18	197	—
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	407 874	298 104
Summa kortfristiga skulder		464 020	341 383
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 188 566	8 181 200
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckning		6 055 425	6 055 425
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFAR 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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	%	Slutår
Byggnader	Linjär	1,5	2070
Standardförbättringar	Linjär	1	
Fastighetsrenoveringar	Linjär	1	

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	1 889 677	1 882 982
Hyror, lokaler	10 112	5 200
	<u>1 899 789</u>	<u>1 888 182</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	179	180
Inkassointäkter	720	2 520
Övriga rörelseintäkter	—	1 575
	<u>899</u>	<u>4 274</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	60 956	89 663
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	84 449	83 704
Försäkringspremier	26 908	30 374
Kabel- och digital-TV	152 784	114 588
Fastighetsskötsel	26 886	14 623
Trädgårdsskötsel	50 831	48 142
Systematiskt brandskyddsarbete	52 856	19 650
Städning gemensamma utrymmen	61 643	68 993
Obligatoriska besiktningar	53 434	16 222
Övriga utgifter, köpta tjänster	—	6 850
Snö- och halkbekämpning	7 922	7 876
Förbrukningsmateriel	3 736	9 770
Vatten	148 848	138 376
El	43 592	46 229
Uppvärmning	320 462	308 941
Sophantering och återvinning	55 073	54 514
	<u>1 150 380</u>	<u>1 058 513</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	79 164	72 981
IT-kostnader	8 645	8 789
Juridiska kostnader	1 125	2 775
Arvode, yrkesrevisorer	13 476	16 875
Möteskostnader	1 460	1 481
Kontorsmateriel	2 756	–
Telefon och porto	133	300
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	3
Medlems- och föreningsavgifter	6 340	6 340
Konsultarvoden	–	20 121
Bankkostnader	90	590
Övriga externa kostnader	–	900
	<u>113 189</u>	<u>131 155</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	71 900	72 000
Summa	<u>71 900</u>	<u>72 000</u>
Sociala kostnader	21 474	25 899
	<u>93 374</u>	<u>97 899</u>

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	65 979	65 979
Standardförbättringar	17 349	17 349
	<u>83 328</u>	<u>83 328</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	266
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	7 957	23 112
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	44	182
Övriga ränteintäkter	316	–
	<u>8 317</u>	<u>23 560</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	84 005	130 876
Övriga räntekostnader	–	197
	<u>84 005</u>	<u>131 073</u>

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader

4 398 622

4 398 622

Mark

111 020

111 020

Standardförbättringar

1 734 850

1 734 850

Summa anskaffningsvärden

6 244 492

6 244 492

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader

- 699 135

- 633 156

Standardförbättringar

- 208 184

- 190 835

- 907 320

- 823 992

Årets avskrivning byggnader

- 65 979

- 65 979

Årets avskrivning standardförbättringar

- 17 349

- 17 349

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 990 648

- 907 320

Restvärde enligt plan vid årets slut

5 253 844

5 337 172

Varav

Byggnader

3 633 507

3 699 486

Mark

111 020

111 020

Standardförbättringar

1 509 317

1 526 666

Taxeringsvärden

bostäder

28 997 000

28 997 000

lokaler

47 000

47 000

Totalt taxeringsvärde

29 044 000

29 044 000

varav byggnader

20 604 000

20 604 000

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Insats Bostadsrätterna

3 500

3 500

3 500

3 500

Not 11 Övriga fordringar

Skattefordringar

27 775

28 359

Skattekonto

15 605

57 465

43 380

85 824

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

225

1 286

Förutbetalda kabel-tv-avgift

38 201

38 196

Övriga förutbetalda kostnader

6 340

-

44 766

39 482

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen					1 500 000	2 450 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
	30 dagar	1 500 000	0,20	2016-01-05	1 500 000	2 450 000

Not 14 Kassa och bank

Förvaltningskonto i Swedbank	343 076	265 222
	343 076	265 222

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter & reservfond	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 652 250	53 700	1 854 806	- 698 112	414 047
Disposition enl. årsstämmobeslut				414 047	- 414 047
Reservering underhållsfond			341 000	- 341 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			—	—	
Årets resultat					384 729
Vid årets slut	2 652 250	53 700	2 195 806	- 625 064	384 729

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	2 063 125	3 563 125
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	2 063 125	3 563 125

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
HANDELSBANKEN			1 500 000		-1 500 000	
STADSHYPOTEK AB	1,15%	2016-10-30	2 063 125			2 063 125
			3 563 125		-1 500 000	2 063 125

Not 17 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	55 949	43 279
	<u>55 949</u>	<u>43 279</u>

Not 18 Övriga skulder

Övriga skulder	197	—
	<u>197</u>	<u>—</u>

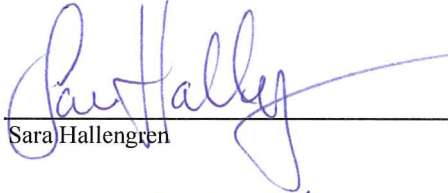
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

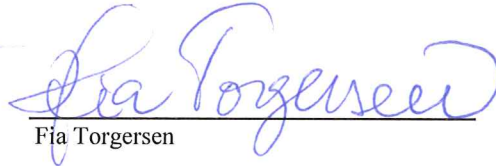
Upplupna sociala avgifter	33 744	11 154
Upplupna räntekostnader	3 954	10 907
Upplupna elkostnader	2 624	3 762
Upplupna vattenavgifter	24 917	22 818
Upplupna värmekostnader	39 367	50 160
Upplupna kostnader för renhållning	8 793	7 473
Upplupna revisionsarvoden	13 700	13 700
Upplupna styrelsearvoden	107 400	35 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 922	4 350
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	165 453	138 280
	<u>407 874</u>	<u>298 104</u>

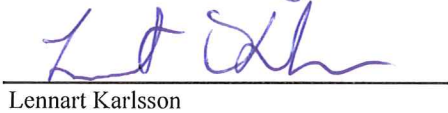
2015-12-31

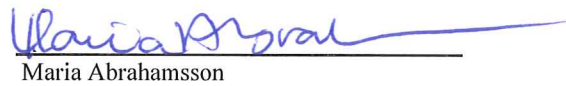
2014-12-31

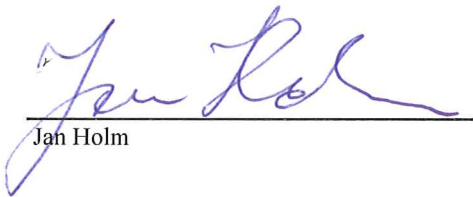
Göteborg 2016-05-25

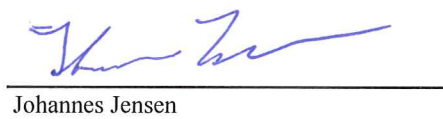

Sara Hallengren


Fia Torgersen


Lennart Karlsson

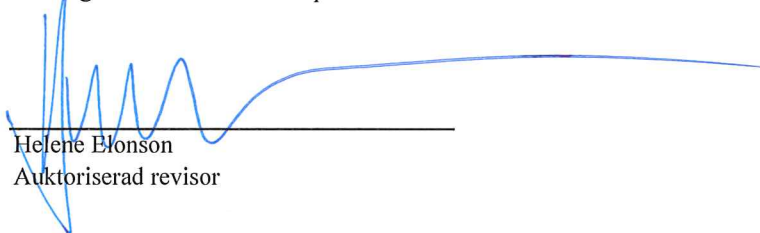

Maria Abrahamsson


Jan Holm


Johannes Jensen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-05-25

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Helene Elonson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Plogen, org. nr 757200-9731

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Plogen för räkenskapsåret 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 Riksbyggens Bostadsrättsförening Plogen för räkenskapsåret 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 beträffande 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 och föreningens stadgar.

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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

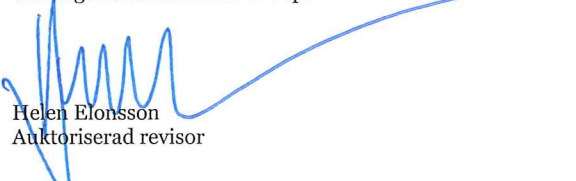
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Göteborg 2016-05-25

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

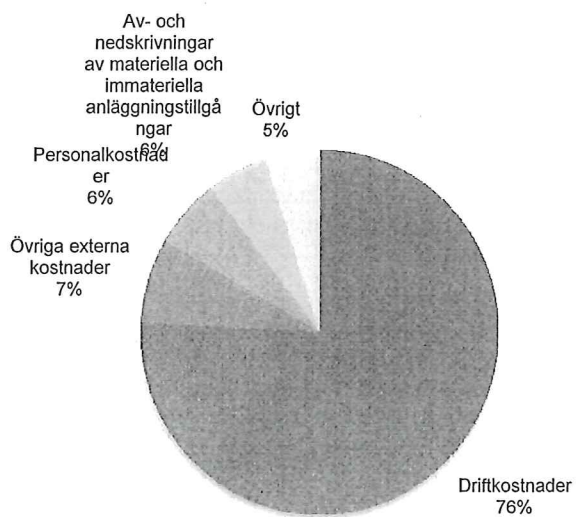


Helen Elonsson
Auktoriserad revisor

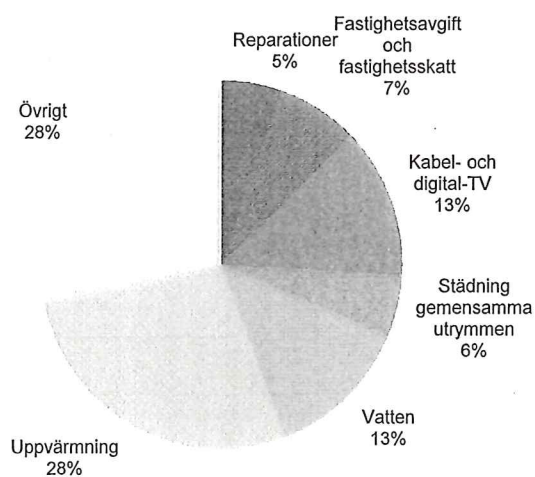
Nyckeltal

Kostnadsfördelning

	2015	2014
Driftkostnader	1 150 380	1 058 513
Övriga externa kostnader	113 189	131 155
Personalkostnader	93 374	97 899
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	83 328	83 328
Finansiella poster	75 688	107 513
Summa kostnader	1 515 959	1 478 408



Driftkostnadsfördelning	2015	2014
Reparationer	60 956	89 663
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	84 449	83 704
Försäkringspremier	26 908	30 374
Kabel- och digital-TV	152 784	114 588
Fastighetsskötsel	26 886	14 623
Trädgårdsskötsel	50 831	48 142
Systematiskt brandskyddsarbete	52 856	19 650
Städning gemensamma utrymmen	61 643	68 993
Obligatoriska besiktningar	53 434	16 222
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	6 850
Snö- och halkbekämpning	7 922	7 876
Förbrukningsmateriel	3 736	9 770
Vatten	148 848	138 376
El	43 592	46 229
Uppvärmning	320 462	308 941
Sophantering och återvinning	55 073	54 514
Summa driftkostnader	1 150 380	1 058 513



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2015	2014
	2799	2799
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	22	32
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	30	30
Försäkringspremier	10	11
Kabel- och digital-TV	55	41
Fastighetsskötsel	10	5
Trädgårdsskötsel	18	17
Systematiskt brandskyddsarbete	19	7
Städning gemensamma utrymmen	22	25
Obligatoriska besiktningar	19	6
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	2
Snö- och halkbekämpning	3	3
Förbrukningsmateriel	1	3
Vatten	53	49
El	16	17
Uppvärmning	114	110
Sophantering och återvinning	20	19
Summa driftkostnader	411	378

Kassaflödesanalys

enligt indirekt metod

	2015-12-31	2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	384 729	414 047
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	83 328	83 328
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
	468 057	497 375
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	468 057	497 375
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	37 160	-160 044
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	122 637	-60 839
Kassaflöde från den löpande verksamheten	627 854	276 493
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	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 500 000	0
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 500 000	0
Årets kassaflöde	-872 146	276 493
Likvida medel vid årets början	2 715 222	2 438 729
Likvida medel vid årets slut	1 843 076	2 715 222
(se Not 13 och Not 14)		

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 7 och Not 8

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 driftkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd 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.