



Årsredovisning för

# **HSB:s Brf Bandyvallen i Boden**

798500-0426

Räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31 <sup>EB</sup>

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Bandyvallen i Boden, 798500-0426 får härmed avge årsredovisning för 2015.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningens fastigheter är belägna i kv Pilen och Häggen i Bodens kommun med adresser Ringvägen 25 och 28. Husen färdigställdes år 1965 för en sammanlagd produktionskostnad av 5 959 000 kronor och innehåller 96 bostäder om 6 102 m<sup>2</sup> samt 7 lokaler om 82,3 m<sup>2</sup>. Föreningen har sitt säte i Bodens kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar Nord. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

| Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande | Antal | Yta m <sup>2</sup> |
|-----------------------------------------------------|-------|--------------------|
| 1 rum och kök                                       | 36    | 1 470              |
| 2 rum och kök                                       | 18    | 1 164              |
| 3 rum och kök                                       | 36    | 2 862              |
| 4 rum och kök                                       | 6     | 606                |
| Bostäder                                            | 96    | 6 102              |
| Lokaler                                             | 7     | 82,3               |
| Garageplatser i varmgarage                          | 28    |                    |
| Garageplatser i kallgarage                          | 16    |                    |
| Bilplatser med motorvärmare.                        | 22    |                    |

### Underhåll

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

#### Tidigare gjorda underhåll

- 2008 Nya frånluftsdon har monterats i tvättstugorna på Ringv 28 B, 28 D och 25 C  
Montering av 2 st armaturer i varje soprum samt montering av 2 st stolpbelysningar har utförts av TRE AB  
Lekplatserna har upprustats med nya gungställningar, däcksisar, lekbord, och gungdjur  
Nytt låssystem har intallerats i utrymmen.  
Byte av två tvättmaskiner i hus C, Ringvägen 28 E-D har skett under året
- 2010 Ny golvbeläggning och luftmixdon i grovtvättstuga
- 2011 Cykelrum i 25:an helrenoverat, nya tak över alla balkonger, fasadsprickor åtgärdade  
Nya lås till garagen med samma låssystem
- 2013 Nya telefoner till hissarna, motorvärmarruttag på cykelboda, byte fläkt på tak
- 2015 Nya armaturer i källarförråd, ny parkering och ny plantering

#### Tidigare gjorda investeringar

- |      |                         |      |                                     |
|------|-------------------------|------|-------------------------------------|
| 1999 | Ombyggnation byggnad    | 2015 | Renovering av innertak på balkonger |
| 2009 | Fönsterbyte             |      |                                     |
| 2009 | Två nya sopstationer    |      |                                     |
| 2010 | Balkongrenovering       |      |                                     |
| 2010 | Nybyggnad kallgarage    |      |                                     |
| 2011 | Postboxar (inventarier) |      |                                     |
| 2013 | Relining avloppsstammar |      |                                     |

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Installerat nya armaturer i källarförråden
- Ny parkering och nya planteringar

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2015-07-22. Vid besiktningen fann man att alla ytterdörrar i trä är i behov av byte, takluckor på alla fastigheter bör tätas om samt att det finns sprickor i betongen mellan garageportarna.

Styrelsen har en underhållsplan. De närmsta åren planerar styrelsen inga större underhållsåtgärder.

### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 5 % from 2012-08-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2016 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 547 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 801 565 kr. Under året har föreningen amorterat 1 458 016 kr. Kommande år beräknar man att amortera 125 716 kr vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 46 år.

### Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

|                        |                            |
|------------------------|----------------------------|
| Hans Wikman            | ordförande                 |
| Gudrun Olsson Lindgren | vice ordförande            |
| Lars-Åke Nilsson       | sekreterare                |
| Bengt Edholm           | ledamot, studieorganisatör |
| Alf Utter              | ledamot, brandansvarig     |
| Carin Hallberg         | ledamot, miljöansvarig     |
| Anna Forsman           | utsedd av HSB Norr         |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Lars-Åke Nilsson, Carin Hallberg och Bengt Edholm.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Hans Wikman, Gudrun Olsson Lindgren, Lars-Åke Nilsson och Bengt Edholm, två i förening.

### Revisorer

Revisorer har varit Siw Söderlund med Else-Britt Johansson som suppleant, valda av föreningen samt HSBs Riksförbund utsedda revisionsbolag, BoRevision AB, vilka förordnat KPMG AB till revisorer.

### Studie och fritidsverksamhet

Irene Nilsson, Anita Wikström, Ella Edholm och Catrin Sundqvist har under året ordnat med surströmmingsfest, väffeldag, bokbytarkväll och föreläsningar av Dina försäkringar. Övrigt har föreningen firat 50-årsjubileum med 3-rätters middag på Opalen med underhållning. Man har även ordnat julfika med julklappar till alla boende.

### Valberedning

Valberedningen har varit Lennart Persson och Bengt Johansson med Lennart Persson som sammankallande. *EB*

### Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Hans Wikman samt Lars-Åke Nilsson som suppleant.

### Väsentliga avtal

| <i>Avtalstyp</i>  | <i>Leverantör</i> |
|-------------------|-------------------|
| Kabel-TV          | ComHem            |
| Administration    | HSB Norr          |
| Fastighetsskötsel | Treab             |
| El                | Luleå energi      |
| Fjärrvärme        | Boden Energi      |

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-20. Vid stämman deltog 27 medlemmar.

### Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma hölls den 12 september 2015 angående nya stadgar. I stämman deltog 19 medlemmar

### Medlemsinformation

Under året har 13 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 116 medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

### Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

#### Flerårsöversikt

|                                 | 2015  | 2014  | 2013  | 2012  | 2011  |
|---------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning i tkr           | 3 690 | 3 698 | 3 638 | 3 552 | 3 366 |
| Resultat efter fin.poster i tkr | 922   | 556   | -40   | 185   | -98   |
| Årsavgifter bostäder, kr/m2     | 546   | 546   | 546   | 531   | 505   |
| Driftskostnad, kr/m2            | 377   | 406   | 450   | 443   | 400   |
| Låneskuld, kr/m2                | 938   | 1 174 | 1 205 | 1 235 | 854   |
| Genomsnittlig ränta lån i %     | 2,8   | 3,1   | 3,3   | 3,1   | 4,3   |
| Yttre underhållsfond, kr/m2     | 232   | 270   | 241   | 209   | 236   |
| Likviditet i %*                 | 250   | 279   | 252   | 222   | 217   |
| Soliditet i %**                 | 44    | 35    | 32    | 31    | 37    |

\* Likviditet = Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder

\*\*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Under 2015 har vissa poster i resultaträkningen klassificerats på annat sätt än 2014. Då 2014 års siffror inte har ändrats medför det att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig. Posterna som omrubricerats är av mindre karaktär. *EB*

## Resultatdisposition

|                                                      | <i>Belopp i kr</i> |
|------------------------------------------------------|--------------------|
| Stämman har att ta ställning till:                   |                    |
| Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond | 2 542 920          |
| Årets resultat                                       | 922 072            |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>                       | <b>3 464 992</b>   |

### Förändring av fond för yttre underhåll

|                                                       |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------|
| Fondbehållning vid årets början                       | 1 669 758        |
| Disponering ur fond enl stämmobeslut 2015-05-20       | -201 596         |
| Avsättning till fond enl stämmobeslut 2015-05-20      | 50 000           |
| Av styrelsen beslutad avsättning till fond 2015-12-31 | 50 000           |
| Av styrelsen beslutad disponering ur fond 2015-12-31  | -131 089         |
|                                                       | <b>1 437 073</b> |

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer. *EB*

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                         | <i>Not</i> | <i>2015-01-01-<br/>2015-12-31</i> | <i>2014-01-01-<br/>2014-12-31</i> |
|--------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nettoomsättning                            | 1          | 3 690 319                         | 3 697 681                         |
| Övriga rörelseintäkter                     | 2          | 563 306                           | 454 543                           |
|                                            |            | 4 253 625                         | 4 152 224                         |
| <b><i>Fastighetskostnader</i></b>          |            |                                   |                                   |
| Drift                                      | 3          | -2 334 193                        | -2 510 452                        |
| Underhåll                                  | 4          | -131 089                          | -201 596                          |
| Övriga externa kostnader                   | 5          | -103 853                          | -75 692                           |
| Personalkostnader                          | 6          | -187 505                          | -173 947                          |
| Avskrivningar                              | 7          | -392 413                          | -419 069                          |
|                                            |            | -3 149 051                        | -3 380 757                        |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |            | <b>1 104 574</b>                  | <b>771 467</b>                    |
| <b><i>Finansiella poster</i></b>           |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  | 8          | 1 999                             | 9 844                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9          | -184 501                          | -225 600                          |
|                                            |            | -182 502                          | -215 756                          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |            | <b>922 072</b>                    | <b>555 711</b>                    |
| <b>Resultat före skatt</b>                 |            | <b>922 072</b>                    | <b>555 711</b>                    |
| <b>Årets resultat</b>                      |            | <b>922 072</b>                    | <b>555 711</b>                    |

EB

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2015-12-31</i> | <i>2014-12-31</i>           |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-----------------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                             |
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |            |                   |                             |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |            |                   |                             |
| Byggnader och mark                           | 10         | 8 867 877         | 8 731 625                   |
| Inventarier                                  | 11         | 8 565             | 22 520                      |
|                                              |            | <u>8 876 442</u>  | <u>8 754 145</u>            |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |            |                   |                             |
| Andel i HSB Norr ek för                      |            | 500               | 500                         |
|                                              |            | <u>500</u>        | <u>500</u>                  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>8 876 942</b>  | <b>8 754 645</b>            |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |            |                   |                             |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |            |                   |                             |
| Kundfordringar                               |            | 1                 | -                           |
| Aktuell skattefordran                        |            | 14 630            | 14 630                      |
| Avräkning HSB Norr ek för                    |            | 2 404 772         | 3 050 960                   |
| Övriga fordringar                            | 12         | 2 143             | 2 083                       |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13         | 69 705            | 82 465                      |
|                                              |            | <u>2 491 251</u>  | <u>3 150 138</u>            |
| <i>Kassa och bank</i>                        | 14         | 1 517 806         | 1 509 906                   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>4 009 057</b>  | <b>4 660 044</b>            |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>12 885 999</b> | <b>13 414 689</b> <i>EB</i> |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2015-12-31</i>        | <i>2014-12-31</i>        |
|----------------------------------------------|------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                          |                          |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                   | <b>15</b>  |                          |                          |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                          |                          |
| Inbetalda insatser                           |            | 539 800                  | 539 800                  |
| Upplåtelseavgift                             |            | 165 695                  | 165 695                  |
| Yttre underhållsfond                         |            | 1 437 073                | 1 669 758                |
|                                              |            | <u>2 142 568</u>         | <u>2 375 253</u>         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                          |                          |
| Balanserat resultat                          |            | 2 542 920                | 1 754 524                |
| Årets resultat                               |            | 922 072                  | 555 711                  |
|                                              |            | <u>3 464 992</u>         | <u>2 310 235</u>         |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <u><b>5 607 560</b></u>  | <u><b>4 685 488</b></u>  |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>           |            |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16         | 5 675 849                | 7 061 765                |
|                                              |            | <u>5 675 849</u>         | <u>7 061 765</u>         |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |            |                          |                          |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |            | 125 716                  | 197 816                  |
| Leverantörsskulder                           |            | 241 410                  | 163 616                  |
| Fond för inre underhåll                      | 17         | 723 976                  | 739 568                  |
| Övriga skulder                               | 18         | 38 290                   | 2 083                    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 19         | 473 198                  | 564 353                  |
|                                              |            | <u>1 602 590</u>         | <u>1 667 436</u>         |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <u><b>12 885 999</b></u> | <u><b>13 414 689</b></u> |

Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar

### Ställda säkerheter

Uttaga panter i fastighet 8 180 000 8 180 000

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut 8 180 000 8 180 000

### Ansvarsförbindelser

Inga

Inga <sup>EB</sup>



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Belopp i kr om inget annat anges

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35.

### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

### *Avskrivningar på byggnader*

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 2,4% på anskaffningsvärdet.

### *Avskrivningar på inventarier*

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

### *Finansiella tillgångar och skulder*

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### *Övriga tillgångar och skulder*

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

### *Intäktsredovisning*

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.


### *Fastighetsskatt/kommunal avgift*

Fastighetsskatt på bostäder ersattes av en kommunal avgift från 2008-01-01. För flerbostadshus blir avgiften 1 243 kr/lgh för 2015, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

### *Skatt*

Beskattnings sker med 22% på kapitalintäkter efter avräkning av ev. befintlig skattemässigt underskottsavdrag. Uppskjuten skatt i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Föreningen har inget underskottsavdrag att utnyttja.

### *Yttre underhållsfond*

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut från 2015 och baseras på föreningens underhållsplan. Detta är en förändring jämfört med tidigare år då stämman fattade beslut om reservering och disposition. Ändringen är baserad på ny tolkning av stadgarna. 

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

|                                        | 2015             | 2014             |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Avgifter                               | 3 334 668        | 3 334 650        |
| Hysesintäkter                          | 255 226          | 257 176          |
| Intäkter el                            | 220 904          | 226 342          |
|                                        | <u>3 810 798</u> | <u>3 818 168</u> |
| <i>Avgår</i>                           |                  |                  |
| Avsättning för fond för inre underhåll | -120 479         | -120 478         |
| Rabatter/Avdrag                        | -                | -9               |
|                                        | <u>3 690 319</u> | <u>3 697 681</u> |

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

|                                                               | 2015-12-31     | 2014-12-31     |
|---------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Försäkringsersättningar, bonus, pantförskrivning, överlåtelse | 563 306        | 454 543        |
|                                                               | <u>563 306</u> | <u>454 543</u> |

### Not 3 Drift

|                                     | 2015             | 2014             |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel                   | 472 288          | 409 400          |
| Reparationer                        | 203 502          | 313 101          |
| Taxebundna utgifter och uppvärmning |                  |                  |
| El                                  | 281 045          | 316 888          |
| Uppvärmning                         | 653 602          | 753 198          |
| Vatten                              | 200 647          | 208 446          |
| Renhållning                         | 105 548          | 110 259          |
| Förvaltningskostnader               | 193 142          | 174 850          |
| Försäkring                          | 39 393           | 39 030           |
| Fastighetsskatt/avgift              | 92 840           | 92 840           |
| Kommunikation och media             |                  |                  |
| Datakommunikation                   | 4 319            | 2 706            |
| Kabel-TV                            | 87 867           | 89 734           |
|                                     | <u>2 334 193</u> | <u>2 510 452</u> |

### Not 4 Underhåll

|                                                                     | 2015           | 2014           |
|---------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Utfört underhåll lokaler                                            | -              | 556            |
| Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen, nya armaturer i källarförråd | 47 228         | 102 775        |
| Utfört underhåll installationer                                     | -              | 91 228         |
| Utfört underhåll mark, ny plantering samt ny parkering              | 83 862         | 6 394          |
| Utfört underhåll garage och parkering                               | -              | 643            |
|                                                                     | <u>131 090</u> | <u>201 596</u> |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                                  | 2015           | 2014          |
|--------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Garageplatser extern, förbrukningsmtrl           | 12 622         | 32 395        |
| Telefon och porto mm                             | 15 516         | 8 673         |
| Riskkostnader                                    | 100            | 100           |
| Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm         | 1 270          | 1 020         |
| Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB | 74 345         | 33 504        |
|                                                  | <u>103 853</u> | <u>75 692</u> |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                     | 2015 | 2014 |
|-------------------------------------|------|------|
| Föreningen har inga anställda       |      |      |
| Vicevärd har varit Lars-Åke Nilsson |      |      |

**Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter**

*Kostnader för förtroendevalda*

|                                     |                |                |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Arvoden enligt stämmobeslut         | 65 960         | 64 310         |
| Vicevärd                            | 62 196         | 62 196         |
| Bilersättningar                     | 139            | -              |
| Revisionsarvode enligt stämmobeslut | 3 240          | 3 240          |
| Sociala kostnader förtroendevalda   | 21 271         | 21 453         |
|                                     | <u>152 806</u> | <u>151 199</u> |

*Kostnader för fastighetsskötsel*

|                             |                |                |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Löner för fastighetsskötsel | 25 000         | 14 200         |
| Sociala kostnader           | 1 915          | 3 382          |
| Övriga personalkostnader    | 7 784          | 5 166          |
|                             | <u>187 505</u> | <u>173 947</u> |

**Not 7 Avskrivningar**

|             | 2015           | 2014           |
|-------------|----------------|----------------|
| Byggnader   | 372 558        | 400 689        |
| Inventarier | 19 855         | 18 380         |
|             | <u>392 413</u> | <u>419 069</u> |

**Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                 | 2015         | 2014         |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| Ränteintäkter transaktionskonto | 1 495        | 9 567        |
| Övriga ränteintäkter            | 504          | 277          |
| Summa                           | <u>1 999</u> | <u>9 844</u> |

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                           | 2015           | 2014                                                |
|-------------------------------------------|----------------|-----------------------------------------------------|
| Räntekostnader för fastighetsanknutna lån | 184 426        | 225 600                                             |
| Övriga finansiella kostnader              | 75             | -                                                   |
| Summa                                     | <u>184 501</u> | <u>225 600</u> <span style="color: blue;">EB</span> |

**Not 10 Byggnader och mark**

|                                                      | 2015-12-31        | 2014-12-31        |
|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>    |                   |                   |
| -Vid årets början                                    | 16 570 336        | 16 406 586        |
| -Årets anskaffningar                                 | 508 810           | 163 750           |
| -Årets utrangeringar                                 | -28 735           |                   |
|                                                      | <u>17 050 411</u> | <u>16 570 336</u> |
| <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>       |                   |                   |
| -Vid årets början                                    | -8 248 711        | -7 848 022        |
| -Årets utrangering, balkongtak                       | 28 735            |                   |
| -Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet | -372 558          | -400 689          |
|                                                      | <u>-8 592 534</u> | <u>-8 248 711</u> |
| Bokfört värde byggnader                              | 8 457 877         | 8 321 625         |
| Bokfört värde mark                                   | 410 000           | 410 000           |
|                                                      | <u>8 867 877</u>  | <u>8 731 625</u>  |
| Taxeringsvärde byggnader:                            | 22 749 000        | 22 749 000        |
| Taxeringsvärde mark:                                 | 5 939 000         | 5 939 000         |

**Not 11 Inventarier**

|                                                       | 2015-12-31      | 2014-12-31      |
|-------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>                |                 |                 |
| Vid årets början                                      | 170 233         | 163 333         |
| Årets anskaffningar                                   | 5 900           | 6 900           |
| Årets utrangering                                     | -               | -               |
| <i>Summa ackumulerade anskaffningsvärden</i>          | <u>176 133</u>  | <u>170 233</u>  |
| <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>         |                 |                 |
| Vid årets början                                      | -147 713        | -129 333        |
| Årets utrangering                                     | -               | -               |
| Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet | -19 855         | -18 380         |
| <i>Summa ackumulerade avskrivningar</i>               | <u>-167 568</u> | <u>-147 713</u> |
| <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>            | <b>8 565</b>    | <b>22 520</b>   |

**Not 12 Övriga fordringar**

|                                | 2015-12-31   | 2014-12-31   |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Övriga kortfristiga fordringar | 60           | -            |
| Skattekonto                    | 2 083        | 2 083        |
|                                | <u>2 143</u> | <u>2 083</u> |

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                         | 2015-12-31    | 2014-12-31    |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Treab fastighetsservice | 29 343        | 29 343        |
| Fastighetsförsäkring    | 26 375        | 26 207        |
| Schneider serviceavtal  |               | 3 515         |
| ComHem                  | 12 210        | 22 700        |
| Ragnsells               | 1 081         |               |
| Hyra tvättmaskiner      | 696           | 700           |
|                         | <u>69 705</u> | <u>82 465</u> |

**Not 14 Kassa och bank**

|                          | 2015-12-31       | 2014-12-31       |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Kassa                    | 1 580            | 4 909            |
| Transaktionskonto        | 11 229           | -                |
| Checkkonto Handelsbanken | 1 504 997        | 1 504 997        |
|                          | <b>1 517 806</b> | <b>1 509 906</b> |

**Not 15 Eget kapital**

|                                                       | Inbetalda<br>insatser | Upplåtelse<br>avgifter | Yttre<br>underhållsfond | Balanserat<br>resultat | Årets resultat |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|----------------|
| Vid årets början                                      | 539 800               | 165 695                | 1 669 758               | 1 754 524              | 555 711        |
| Resultatdisposition<br>enligt stämmobeslut 2015-05-20 |                       |                        | -151 596                | 707 307                | -555 711       |
| Förändr i yttre fond 2015-12-31                       |                       |                        | -81 089                 | 81 089                 |                |
| Årets resultat                                        |                       |                        |                         |                        | 922 072        |
| <b>Vid årets slut</b>                                 | <b>539 800</b>        | <b>165 695</b>         | <b>1 437 073</b>        | <b>2 542 920</b>       | <b>922 072</b> |

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

|                                                       | Ränte konv. datum | Ränta |                     | 2015-12-31       | 2014-12-31       |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------|---------------------|------------------|------------------|
| SBAB                                                  | 2015-11-16        | 1,91% | Lån löst 2015-11-16 | -                | 1 332 300        |
| Stadshypotek                                          | 2017-07-30        | 2,12% |                     | 3 464 065        | 3 539 781        |
| Stadshypotek                                          | 2017-09-01        | 3,07% |                     | 2 337 500        | 2 387 500        |
| Nästa års amortering beräknas uppgå till              |                   |       |                     | -125 716         | -197 816         |
| <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b> |                   |       |                     | <b>5 675 849</b> | <b>7 061 765</b> |
| Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till        |                   |       |                     | 502 864          | 855 878          |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till       |                   |       |                     | 5 172 985        | 6 205 887        |
|                                                       |                   |       |                     | <b>5 675 849</b> | <b>7 061 765</b> |

**Not 17 Fond för inre underhåll**

|                         | 2015-12-31     | 2014-12-31     |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Vid årets början        | 739 568        | 705 955        |
| Årets avsättning        | 120 479        | 120 478        |
| Uttag under året        | -136 071       | -86 865        |
| <b>Vid årets utgång</b> | <b>723 976</b> | <b>739 568</b> |

**Not 18 Övriga skulder**

|                              | 2015-12-31    | 2014-12-31   |
|------------------------------|---------------|--------------|
| Personalens källskatt        | 22 312        | 1 554        |
| Upplupna arbetsgivaravgifter | 15 978        | 529          |
|                              | <b>38 290</b> | <b>2 083</b> |

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                         | 2015-12-31     | 2014-12-31     |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna arvoden                        | -              | 67 550         |
| Upplupna arbetsgivaravgifter på arvoden | -              | 15 339         |
| Räntor                                  | 6 523          | 6 578          |
| Förutbetalda avgifter/hyror             | 341 397        | 320 299        |
| Borevision                              | 8 490          | 8 090          |
| El                                      | 31 651         | 33 142         |
| Fjärrvärme                              | 76 137         | 86 011         |
| Renhållning                             | -              | 1 885          |
| Snöröjning                              | 9 000          | 15 000         |
| Övrigt                                  | -              | 10 459         |
|                                         | <b>473 198</b> | <b>564 353</b> |


Boden 2016-*04-26*


  
Hans Wikman

  
Gudrun Olsson Lindgren

  
Lars-Åke Nilsson

  
Bengt Edholm


  
Alf Utter

  
Anja Forsman

  
Carin Hallberg

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2016-*05-09*

  
Siw Söderlund  
Av föreningen vald revisor

  
Linda Hollberg  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB, av BoRevision AB  
förordnat revisionsbolag

## ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

### Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

### Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till förningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

### Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (tex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

## TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

### Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

### Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

### Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar).

### Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

### Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, tex fastigheterna.

### Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

### Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

### Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år.

### Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

### Soliditet

Med soliditet menas föreningens långfristiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

### Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årligen avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

### Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

## REVISIONSBERÄTTELSE

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

### Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

#### **Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?**

En äkta bostadsrättsförening (sk privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder (i förekommande fall lokaler) i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (sk oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag.

En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Övriga inkomster och utgifter beskattas inte. Medlemmarna i privatbostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

En oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter medlemmarna i ett oäkta bostadsföretag beskattas för hyresförmån av att bo i fastigheten. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

#### **Vad är en bostadsrätt?**

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan arvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar.

#### **Måste man vara medlem i föreningen?**

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet. Om man inte blir antagen som medlem i föreningen kan man få frågan prövad i hyresnämnden.

#### **Ägare**

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har nyttjanderätt till lägenheten utan tidbegränsning. Bostadsrätten kan överlätas eller säljas.

#### **Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?**

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta organ. Här ska bl.a beslutas fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka olika frågor styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för skötseln av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

#### **Hur fungerar ekonomin?**

En bostadsrättsförening ska själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi. Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmarnas intresse - framförallt de ekonomiska - på bästa sätt. En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

#### **Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?**

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvodet, administration mm.

#### **Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?**

Det finns inga arvodesnivåer som kan sägas vara normala. Alltifrån inget arvode alls till relativt höga belopp förekommer. Det är ansvarsfullt att vara styrelseledamot men också givande. Lagen säger inget om arvodering, men i stadgarna finns oftast en bestämmelse om arvode ska fattas av ordinarie föreningsstämma.

#### **Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?**

En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

#### **Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?**

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer avgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.

#### **Drabbas alla andra i föreningen om någon inte har råd att betala sina kostnader?**

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse att föreningens ekonomi sköts på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens medlemmar väljer. En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli vräkt. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter mm genom panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

#### **Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?**

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses och priset. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättningarna att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bandyvallen, org. nr 798500-0426

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bandyvallen 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. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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 Brf Bandyvallens 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 Bandyvallen 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 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.

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 ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

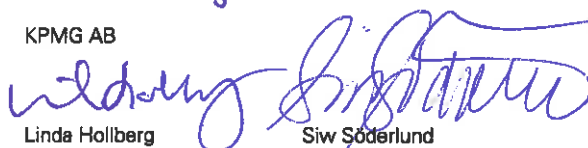
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

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

Boden den 9 maj 2016

KPMG AB



Linda Hollberg

Auktoriserad revisor

KPMG AB, av BoRevision

AB förordnat revisionsbolag

Siw Söderlund

Av föreningen vald revisor