

## REVISIONSBERÄTTELSE

### Till föreningsstämman i Brf Balladen i V:a Eriksberg Organisationsnummer 769623-3274

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Balladen i V:a Eriksberg 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 Brf Balladen i V:a Eriksbergs 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Balladen i V:a Eriksberg 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi 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.

Östersund den 12 maj 2016  
Deloitte AB



Andreas Wassberg  
Auktoriserad revisor

**Brf Balladen i V:a Eriksberg**  
**Org nr 769623-3274**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2015**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

#### **Föreningen**

Bostadsrättsföreningen Balladen i V:a Eriksberg är ett privat bostadsföretag som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-06-22 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-09-22 och nuvarande stadgar 2015-05-12.

#### **Fastigheten**

Föreningen äger fastigheten Sannegården 76:2 i Göteborgs kommun vilken förvärvades 2011-09-16, lagfart erhöles 2013-01-30. Fastigheten består av 1 flerbostadshus med nybyggnadsår 2013 och värdeår 2013. Byggnadernas totalyta är 4.315 kvm fördelade på 65 bostäder med en sammanlagd yta om 4.245 kvm samt lokalyta om 70 kvm. Föreningen disponerar över 55 st parkeringsplatser varav 35 st i garage, samt 2 MC-platser i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Folksam.

#### **Gemensamhetsanläggning**

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar avseende dels sopsug (ga:10), dels p-platser, belysning, grönområden, dränering mm inom området (ga:40).

Föreningen deltar dessutom i en gemensamhetsanläggning (ga:46) avseende garage, gård, belysning, källarutrymmen mm inom kvarteret tillsammans med intilliggande fastighet Sannegården 76:1 (Brf Serenaden i Västra Eriksberg).

Fastighetens anskaffnings- och taxeringsvärde:

Anskaffningsvärde byggnad	119 990 000 kr
Anskaffningsvärde mark	49 010 000 kr
Taxeringsvärde byggnad	66 588 000 kr
Taxeringsvärde mark	27 154 000 kr

Taxeringsvärdet uppdelat mellan bostäder och lokaler:

Bostäder	93 000 000 kr
Lokaler	742 000 kr

Lägenheterna är fördelade enligt:

1rok	2rok	3rok	4rok
16	16	24	9

Lokaler i fastigheten:

Verksamhet	Yta	Löptid
Närbutik	70 kvm	2018-09-30



*Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

**Under räkenskapsåret**

Slutbesiktning har skett under försommaren 2015.

Under året har föreningen köpt in och delat ut luftfilter till alla medlemmar.

Under året har föreningen fått ny hyresgäst i vår lokal.

**Efter räkenskapsåret**

Från 1 januari 2016 har föreningen anlitat Primär som sköter den tekniska förvaltningen.

Föreningen har tagit fram en hemsida som lanseras under våren.

**Medlemsinformation**

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	99
Antal tillkommande medlemmar	13
Antal avgående medlemmar	13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	99

Under året har 8 överlåtelser skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

**Likviditet (tkr)**

	2015 <u>Utfall</u>	2016 <u>Prognos</u>
<b>IB Likvida medel</b>	<b>555</b>	<b>663</b>
<b>Inbetalningar</b>		
Rörelsens intäkter	3 079	3 068
Minskning förutbetalda kostnader	69	0
<b>Summa inbetalningar</b>	<b>3 148</b>	<b>3 068</b>
<b>Utbetalningar</b>		
Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar	-2 161	-1 918
Ökning upplupna kostnader	-55	0
Amortering lån	-824	-824
<b>Summa utbetalningar</b>	<b>-3 040</b>	<b>-2 742</b>
	0	0
<b>Förändring under året</b>	<b>108</b>	<b>326</b>
<b>Utgående balans likvida medel</b>	<b>663</b>	<b>989</b>

Avsättning till framtida underhåll uppgår till 129.450 kronor enligt stadgar.



## Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

### Styrelse

Carina Andersson	Ordförande
Johan Hartler	Kassör
Johan Marin	Sekreterare
Oskar Kolmyr	Ledamot
Tuomo Saranen	Ledamot
Jessica Hicks	Suppleant

### Valberedning

Oskar Allerbo	Sammanställande
Lisette Gustafsson	

### Revisorer

Deloitte AB

### Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 4 juni 2015.

## Föreningens ekonomi

### Skatter

Bostadslägenheterna är från värdeåret helt befriade från fastighetsavgift. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten.

### Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 824.000 kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan.

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 13.

## Flerårsöversikt

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	tkr	3 079	3 062	1 477
Resultat efter finansiella poster	tkr	-284	-82	195
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta		546	546	546
Lån/kvm bostadsrättsyta		8 166	8 360	
Elkostnader/kvm totalyta		28	32	
Vattenkostnader/kvm totalyta		26	26	
Värmekostnad/kvm totalyta		46	51	
Soliditet	%	79,0	78,6	77,8

### Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	48 979
Årets resultat före förändring av yttre fond	-283 828
Årets avsättning till yttre fond	-256 800
Totalt	<u>-491 649</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Balanseras i ny räkning	<u>-491 649</u>
Totalt	<u>-491 649</u>

f

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 045 712	3 061 905
Övriga rörelseintäkter		32 992	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>3 078 704</u>	<u>3 061 905</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 236 020	-1 013 125
Övriga externa kostnader	4	-33 930	-18 122
Personalkostnader	5	-85 432	-86 359
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 200 849	-1 200 857
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-2 556 231</u>	<u>-2 318 463</u>
<b><i>Rörelseresultat</i></b>		522 473	743 442
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-806 301	-825 189
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-806 301</u>	<u>-825 189</u>
<b><i>Resultat efter finansiella poster</i></b>		-283 828	-81 747
<b><i>Resultat före skatt</i></b>		-283 828	-81 747
<b><i>Årets resultat</i></b>		<u>-283 828</u>	<u>-81 747</u>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	166 536 758	167 736 650
Inventarier, verktyg och installationer	8	7 656	8 613
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>166 544 414</u>	<u>167 745 263</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>166 544 414</u>	<u>167 745 263</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	0	40 850
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	44 083	71 109
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>44 083</u>	<u>111 959</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	663 441	554 818
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>663 441</u>	<u>554 818</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>707 524</u>	<u>666 777</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>167 251 938</u>	<u>168 412 040</u>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		75 006 000	75 006 000
Upplåtelseavgift		57 269 000	57 269 000
Fond för yttre underhåll		321 525	64 725
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>132 596 525</u>	<u>132 339 725</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-207 821	130 726
Årets resultat		-283 828	-81 747
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-491 649</u>	<u>48 979</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>132 104 876</u>	<u>132 388 704</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	13	33 841 000	34 665 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>33 841 000</u>	<u>34 665 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	14	824 000	824 000
Leverantörsskulder		121 042	37 239
Skatteskulder		14 843	7 420
Övriga skulder	15	19 926	39 808
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	326 251	449 869
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>1 306 062</u>	<u>1 358 336</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>167 251 938</u>	<u>168 412 040</u>
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckning		36 725 000	36 725 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<u>36 725 000</u>	<u>36 725 000</u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

#### Avskrivningar

Byggnader	100 år
Byggnadsinventarier	10 år

### Upplysningar till resultaträkningen

#### Not 2 Nettoomsättning

	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 319 260	2 318 772
Hysesintäkter lokaler	112 858	84 000
Hysesintäkter garage/p-platser	346 350	371 848
Hysesintäkter övriga	17 225	21 250
Hysesintäkter vatten	81 539	97 554
Hysesintäkter kabel-TV	168 480	168 481
Summa	<u>3 045 712</u>	<u>3 061 905</u>

#### Not 3 Driftskostnader

	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>
Fastighetsskötsel	222 381	149 399
Reparationer	153 705	0
El	122 105	140 283
Uppvärmning	203 463	223 849
Vatten	113 087	114 802
Sophämtning	72 450	57 173
Övriga driftskostnader	348 829	327 619
Summa	<u>1 236 020</u>	<u>1 013 125</u>



**Not 4 Övriga externa kostnader**

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Fastighetsavgift	7 420	7 420
Övriga externa kostnader	26 510	10 702
Summa	33 930	18 122

**Not 5 Personal**

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>		
Styrelsearvode	65 900	66 600
Sociala kostnader	19 532	19 759
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	85 432	86 359

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Byggnader och ombyggnader	1 199 892	1 199 900
Maskiner och inventarier	957	957
Summa	1 200 849	1 200 857



## Upplysningar till balansräkningen

### Not 7 Byggnader och mark

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
	—	—
Ingående anskaffningsvärden	<u>169 000 000</u>	<u>169 000 000</u>
Utgående anskaffningsvärden	<u>169 000 000</u>	<u>169 000 000</u>
Ingående avskrivningar	-1 263 350	-63 450
- Årets avskrivningar	-1 199 892	-1 199 900
Utgående avskrivningar	<u>-2 463 242</u>	<u>-1 263 350</u>
Redovisat värde	166 536 758	167 736 650

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	<u>9 570</u>	<u>9 570</u>
Utgående anskaffningsvärden	<u>9 570</u>	<u>9 570</u>
Ingående uppskrivningar	-957	0
- Årets uppskrivningar	<u>-957</u>	<u>-957</u>
Utgående uppskrivningar	<u>-1 914</u>	<u>-957</u>
Redovisat värde	<u>7 656</u>	<u>8 613</u>

### Not 9 Övriga fordringar

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Övriga fordringar	0	<u>40 850</u>
Summa	0	40 850

✍

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Förutbetalda kostnader	20 000	55 000
Förutbetalda försäkringspremier	2 509	2 035
Förutbetald kabel-TV	14 074	14 074
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 500	0
<b>Summa</b>	<b>44 083</b>	<b>71 109</b>

**Not 11 Kassa och Bank**

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Transaktionskonto	663 441	554 818
<b>Summa</b>	<b>663 441</b>	<b>554 818</b>

**Not 12 Förändring i eget kapital**

	<u>Belopp vid</u> <u>årets ingång</u>	<u>Förändring</u> <u>under året</u>	<u>Disposition</u> <u>enl stämma</u>	<u>Belopp vid</u> <u>årets utgång</u>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	75 006 000	-	-	75 006 000
Upplåtelseavgifter	57 269 000	-	-	57 269 000
Fond för yttre underhåll	64 725	256 800	-	321 525
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>132 339 725</b>	<b>256 800</b>	<b>0</b>	<b>132 596 525</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	130 726	-256 800	-81 747	-207 821
Årets resultat	-81 747	-283 828	81 747	-283 828
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>48 979</b>	<b>-540 628</b>	<b>0</b>	<b>-491 649</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>132 388 704</b>	<b>-283 828</b>	<b>0</b>	<b>132 104 876</b>

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
<b>Fond för yttre underhåll</b>		
Vid årets ingång	64 725	64 725
Årets avsättning enligt stadgar	256 800	0
Vid årets slut	<u>321 525</u>	<u>64 725</u>



**Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ing. skuld	Årets amortering	Utg. skuld
SEB	2,27	2017-06-28	11 704 500	272 000	11 432 500
SEB	2,10	2016-06-28	11 704 500	272 000	11 432 500
SEB	2,50	2018-06-28	12 080 000	280 000	11 800 000
Avgår nästa års amortering			-824 000		-824 000
			34 665 000	824 000	33 841 000

**Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut**

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	824 000	824 000

**Not 15 Övriga skulder**

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Källskatt	9 870	19 980
Arbetsgivaravgift	10 056	19 759
Övriga kortfristiga skulder	0	69
Summa	19 926	39 808

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Förutbetalda hyror och avgifter	252 418	228 130
El	17 000	67 927
Värme	29 000	70 811
Vatten	10 000	65 611
Extern revisor	13 000	12 500
Räntekostnader	4 412	4 519
Övriga upplupna kostnader	421	371
Summa	326 251	449 869

✓

Göteborg 16 - 05 - 08



Carina Andersson



Johan Hartler



Johan Marin



Oskar Kolmyr



Tuomo Saranen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016 - 05 - 12.

Deloitte AB



Andreas Wassberg

Auktoriserad revisor