



ÅRSREDOVISNING 2015
Brf Norra Liden 5-23

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Norra Liden 5-23

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2044.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-08-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-02-15 och nuvarande stadgar registrerades 2011-04-01 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Bengt Per Torbjörn Hansson	Ordförande
Lena Ernst Lagergren	Sekreterare
Nils Åke Johan Nihleen	Kassör
Roland Göte Birger Henrysson	Ledamot
Per Göran Holmberg	Ledamot
Ulf Carl Janson	Ledamot
Linda Julia Maria Widenström	Ledamot

Lars Gösta Seldén	Suppleant
Ulf Henrik Trägårdh	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Roland Göte Birger Henrysson, Ulf Carl Janson, Nils Åke Johan Nihleen, Lars Gösta Seldén, Ulf Henrik Trägårdh och Linda Julia Maria Widenström.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Helena Margareta Lidh Ordinarie Intern
Robert Karlsson Ordinarie Intern
Peter Ahlström Suppleant Intern

Valberedning

Margareta Franson Sammankallande
Gunilla Karlsson
Anders Lundström

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-26.

Extra föreningsstämma hölls 2015-02-24. Extra stämma med anledning av stambyte/renovering.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Inom Vallgraven 62:13	1985	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

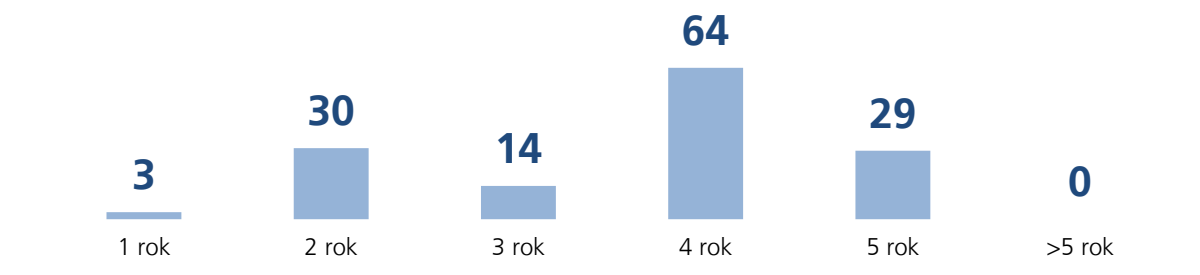
Fastigheten bebyggdes 1963 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1963.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 15 697 m², varav 12 922 m² utgör lägenhetsyta och 2 775 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 140 lägenheter och 9 lokaler med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
medlem	107 m ²	medlem
eget	149 m ²	eget
hyres	149 m ²	
medlem	106 m ²	medlem
medlem	92 m ²	medlem
medlem	95 m ²	medlem
medlem	452 m ²	medlem
medlem	212 m ²	medlem
medlem	240 m ²	medlem
medlem	113 m ²	medlem
tele	1 m ²	

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Kan hyras av medlem
Övernattningsslägenhet	Kan hyras av medlem

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2044. Underhållsplanen uppdaterades 2016 (pågående).

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönster o fasadrenovering	2015	
Renovering av uthyrd lokal	2014	
Utvidgning o renovering soprum NL	2014	
7		
Rep utomhusparkering	2013	
Reparation terrasser 6:vån	2013	
Oljning av fönster	2011	
Ventilation	2011	
Nytt papptak på nedre taket	2010	
Sopsuganläggning	2009	
Nytt låssystem	2008	nytt bytt till låsbrickor
Reparation gårdsbjälklag	2006 - 2007	Reparation av bef. gårdsbjälklag
Fönster och fasadrenovering	2003 - 2004	
Hissrenovering	1997	
Ombyggnad av tvättstugan	1994	
Renovering av fönster och fasad	1992	
Nya balkonger	1981	Fronter
Planerat underhåll	År	
Stamrenovering/byte	2016	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

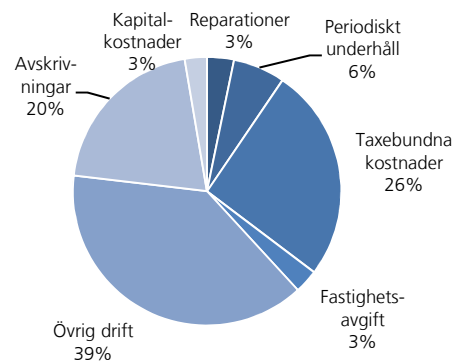
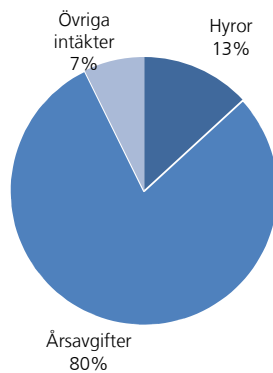
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2016-01-01 med 5 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 299 009	2 052 448
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	8 891 560	8 772 251
Finansiella intäkter	3 660	5 342
Minskning kortfristiga fordringar	21 605	368 161
Ökning av långfristiga skulder	7 841 660	0
Ökning av kortfristiga skulder	483 410	0
	17 241 895	9 145 754
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 730 875	7 046 231
Finansiella kostnader	239 097	468 619
Ökning av materiella anläggningstillgångar	9 044 001	63 945
Minskning av långfristiga skulder	0	158 340
Minskning av kortfristiga skulder	0	162 059
	16 013 974	7 899 193
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 526 930	3 299 009
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 227 921	1 246 561

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Fönster och fasadrenovering har genomförts, återstående putsning av fasadsockeln, som det varit problem med skall vara åtgärdat till 4/5/16. Föreningen har innehållit 100 000 kr ifall FO Petterson inte gör det. Entreprenaden genomfördes billigare än budget och med få undantag inom tidsramarna. Alla lägenheter har åtgärdats.

Vid extra stämma 24/2 angående åtgärd av VA system genom stambyte alternativt stamrenovering beslutades att delprojektera båda förslagen fram till kalkylerbara underlag och kostnadskalkyler för båda förslagen. ROT partner och Bengt Dahlgren har anlits för detta uppdrag. De har också inventerat alla lägenheter då det måste göras oberoende av vilket alternativ som väljs. Cleanpipe har filmat ett representativt urval av avloppsstammarna och funnit att de är i mycket dåligt skick.

17 företag inbjöds att lämna anbud. Tre anbud hade lämnats till anbudsöppningen 17/12.

Den stora, 12 kg, tvättmaskinen var trasig, gammal och oreparabel, en ny 11 kg maskin har installerats.

Ljudanläggning till föreningslokalen har införskaffats.

Återvinningsoprummet har fått fler avfallsbehållare.

Beslut att installera laddplatser för elbilar i garaget.

Händelser efter året

Informationsmöte beträffande stambyte alternativt stamrenovering hölls 22/2 och extra stämma 14/3. Då inget av alternativen fick 2/3 majoritet, beslutades att styrelsen skall försätta förarbetena. Målsättningen är att beslut kan fattas på extra stämma våren 2016.

Byte av stora torktummlaren i stora tvättstugan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 140 st

Medlemslokaler: 9 st

Överlåtelser under året: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:210

Tillkommande medlemmar:9

Avgående medlemmar:10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:209

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	547	547	526	462
Hyror/m ² hyresrättsyta	49	49	49	760
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 552	1 945	1 957	1 763
Elkostnad/m ² totalyta	44	41	49	49
Värmekostnad/m ² totalyta	71	58	80	84
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	15	15	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	15	30	41	49
Soliditet (%)	48	55	55	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	141	-145	-183	-108
Nettoomsättning (tkr)	8 854	8 732	8 532	8 428

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 12 922 m² bostäder och 2 775 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	141 459
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 296 188
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-739 887</u>
summa balanserat resultat	-3 894 616

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>551 254</u>
att i ny räkning överförs	-3 343 362

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 1	8 853 576	8 731 678
Övriga rörelseintäkter	Not 2	37 984	40 573
Summa rörelseintäkter		8 891 560	8 772 251

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 3	-5 300 566	-5 572 339
Övriga externa kostnader	Not 4	-1 138 079	-1 171 222
Personalkostnader	Not 5	-292 231	-302 670
Avskrivningar	Not 6	-1 783 789	-1 408 239
Summa rörelsekostnader		-8 514 664	-8 454 470

RÖRELSERESULTAT

376 896 **317 782**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 660	5 342
Räntekostnader och liknande resultatposter		-239 097	-468 619
Summa finansiella poster		-235 437	-463 277

ÅRETS RESULTAT

141 459 **-145 495**

Balansräkning

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
	Not 7		
Hyresrätter		977 800	977 800
		977 800	977 800
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Stomme och grund	Not 8	52 848 009	54 597 560
Pågående byggnation	Not 9	8 966 275	0
Maskiner och inventarier	Not 10	141 671	98 183
Summa materiella anläggningstillgångar		61 955 956	54 695 742
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		62 933 756	55 673 542
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		4 883	4 883
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	4 878 043	3 663 627
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 12	0	8 100
Summa kortfristiga fordringar		4 882 926	3 676 610
KASSA OCH BANK			
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 882 926	3 676 610
SUMMA TILLGÅNGAR		67 816 682	59 350 153

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 119 016	29 119 016
Fond för yttre underhåll	Not 14	7 404 883	7 481 945
Summa bundet eget kapital		36 523 899	36 600 961
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 036 075	-3 967 642
Årets resultat		141 459	-145 495
Summa fritt eget kapital		-3 894 616	-4 113 137
SUMMA EGET KAPITAL		32 629 282	32 487 823
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	32 818 290	24 976 630
Summa långfristiga skulder		32 818 290	24 976 630
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15	158 340	158 340
Leverantörsskulder		1 183 980	626 189
Övriga skulder		191 641	230 480
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 16	835 148	870 690
Summa kortfristiga skulder		2 369 109	1 885 699
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 816 682	59 350 153
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 15	34 903 000	34 903 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader		100 år
Fastighetsförbättringar		20-100 år
Värmeanläggning		30 år
Elanläggning		40 år
Ventilation		30-40 år
Soprum/sophus		40 år
Larm		40 år
Fasad		20 år
Tak		40 år
Markanläggning		40 år
Inventarier	5 år	5 år
Stomme och grund	100 år	
Tak	40 år	
Fasad/balkonger	20-75 år	
Fönster/dörrar/portar	40 år	
Stomkomplettering förening	50 år	
Stomkomplettering medlem	50 år	
Stamledningar VA	50 år	
Värmesystem	50 år	
Luftbehandlingsystem	30 år	
Fastighetsel inkl. svagström	50 år	
Hissar	35 år	
Utemiljö allmänt	40 år	

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	6 492 077	6 492 818
	Årsavgifter - lokaler	48 566	48 566
	Årsavgifter - lokaler moms	531 441	531 441
	Hyror lokaler momspliktiga	1 400	1 402
	Hyror lokaler	135 132	135 287
	Hyror parkering	274 485	267 160
	Hyror garage	759 730	745 065
	Kabel-TV intäkter	66 680	66 720
	Elintäkter	449 666	398 131
	Elintäkter moms	61 730	3 921
	Gästlägenhet	32 600	41 100
	Öresutjämnning	70	67
		8 853 576	8 731 678
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	37 984	40 573
		37 984	40 573

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
Fastighetskostnader			
	Fastighetsskötsel entreprenad	9 001	0
	Fastighetsskötsel beställning	23 969	31 129
	Fastighetsskötsel gård beställning	-319	14 500
	Snöröjning/sandning	68 162	55 013
	Städning entreprenad	12 623	14 858
	Städning enligt beställning	625	2 815
	Mattvätt/Hyrmattor	26 775	23 863
	Hissbesiktning	9 971	7 637
	Bevakning	0	1 049
	Gemensamma utrymmen	2 109	10 847
	Gård	5 520	5 128
	Serviceavtal	198 668	130 387
	Förbrukningsmateriel	5 894	24 889
	Störningsjour och larm	13 705	13 383
	Brandskydd	51 500	17 384
		428 201	352 881
Reparationer			
	Fastighet förbättringar	0	14 381
	Brf Lägenheter	4 781	4 209
	Lokaler	3 940	0
	Gemensamma utrymmen	0	76 562
	Tvättstuga	6 060	31 358
	Sophantering/återvinning	24 645	5 826
	Entré/trapphus	5 638	0
	Lås	22 316	16 931
	Installationer	15 281	0
	VVS	20 833	30 699
	Värmeanläggning/undercentral	3 619	0
	Ventilation	19 359	0
	Elinstallationer	0	24 020
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	11 727	24 400
	Hiss	30 576	53 445
	Tak	0	2 659
	Fasad	55 326	41 003
	Fönster	3 457	0
	Mark/gård/utemiljö	12 411	0
	Garage/parkering	3 319	3 577
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 179
	Vattenskada	36 915	0
		280 204	332 249
Periodiskt underhåll			
	Sophantering/återvinning	0	412 092
	Källare	0	100 001
	VVS	208 085	0
	Stambyte	328 103	0
	Elinstallationer	15 065	56 031
	Fönster	0	248 826
		551 254	816 949
Taxebundna kostnader			
	El	684 149	638 466
	Värme	1 122 003	917 718
	Vatten	254 715	238 282
	Sophämtning/renhållning	194 349	146 219
	Grovsopor	6 573	0
		2 261 790	1 940 685

Not 3	FORTSÄTTNING	2015	2014
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	133 209	129 925
	Tomträttsavgäld	1 221 000	1 526 250
	Kabel-TV	176 039	216 730
		1 530 248	1 872 905
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	248 869	256 670
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 300 566	5 572 339
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Kreditupplysning	2 400	3 258
	Medlemsinformation	14 715	0
	Tele- och datakommunikation	18 927	17 964
	Juridiska åtgärder	10 544	0
	Inkassering avgift/hyra	1 800	4 747
	Hysesförluster	0	166
	Föreningskostnader	22 925	13 071
	Styrelseomkostnader	5 922	900
	Fritids- och trivselkostnader	5 735	3 112
	Förvaltningsarvode	923 391	885 752
	Förvaltningsarvoden övriga	3 576	18 093
	Administration	23 877	7 641
	Korttidsinventarier	11 167	3 764
	Konsultarvode	84 460	195 474
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 640	17 280
		1 138 079	1 171 222
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	234 602	232 500
	Kostnadsersättningar	0	4 808
	Sociala kostnader	57 629	65 362
		292 231	302 670

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	0	352 562
	Stomme och grund	280 463	0
	Yttertak	63 976	0
	Fasader/balkonger	537 530	0
	Fönster/dörrar och portar	44 070	0
	Stomkomplettering förening	342 469	0
	Stomkomplettering medlem	105 769	0
	Stamledningar VA	35 256	0
	Värmesystem	65 249	0
	Luftbehandlingssystem	221 601	0
	Förbättringar	0	1 026 403
	Fastighetsel inkl. svagström	18 461	0
	Hissar	20 146	0
	Markanläggning	0	14 561
	Utemiljö allmänt	14 561	0
	Inventarier	34 238	14 713
		1 783 789	1 408 239
Not 7	IMMATERIELLA ANLAGGNINGSTILLGÅNGAR	2015	2014
	Egna lägenheter lokaler	977 800	977 800
		977 800	977 800
Not 8	BYGGNAD	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	74 146 847	74 146 847
	Nyanskaffningar	-73 564 403	0
	Utgående anskaffningsvärde	582 444	74 146 847
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-19 549 287	-18 155 762
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-1 393 526
	Utgående avskrivning enligt plan	-19 549 287	-19 549 287
	Planenligt restvärde vid årets slut	-20 716 394	54 597 560
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	122 663 000	122 663 000
	Taxeringsvärde mark	123 966 000	123 966 000
		246 629 000	246 629 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	238 000 000	238 000 000
	Lokaler	8 629 000	8 629 000
		246 629 000	246 629 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2015-12-31	2014-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	8 966 275	0
		8 966 275	0
Not 10	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	176 079	112 134
	Nyanskaffningar	77 727	63 945
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	253 806	176 079
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-77 896	-63 183
	Årets avskrivningar enligt plan	-34 238	-14 713
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-112 134	-77 896
	Redovisat restvärde vid årets slut	141 672	98 183
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	9 193	7 014
	Skattefordran	342 523	346 163
	Momsavräkning	0	11 441
	Klientmedel hos SBC	4 526 930	3 299 009
	Inkasso	1 497	0
	Fordringar	-2 100	0
		4 878 043	3 663 627
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Gästlägenhet	0	8 100
		0	8 100

Not 13 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	25 578 553	0	0	25 578 553
Upplåtelseavgifter	3 540 463	0	0	3 540 463
Fond för yttre underhåll	7 404 883	739 887	-816 949	7 481 945
S:a bundet eget kapital	36 523 899	739 887	-816 949	36 600 961
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 036 075	-739 887	671 454	-3 967 642
Årets resultat	141 459	141 459	145 495	-145 495
S:a ansamlad förlust	-3 894 616	-598 428	816 949	-4 113 137
S:a eget kapital	32 629 282	141 459	0	32 487 823

Not 14 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	7 481 945	6 978 314
Reservering enligt stadgar	739 887	739 887
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	-236 256
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-816 949	0
Vid årets slut	7 404 883	7 481 945

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,540 %	3 681 630	3 759 970	Rörlig ränta
SEB	0,610 %	16 600 000	16 600 000	Rörlig ränta
SEB	0,720 %	910 000	930 000	Rörlig ränta
SEB	0,720 %	1 000 000	1 000 000	Rörlig ränta
SEB	0,630 %	1 860 000	1 900 000	Rörlig ränta
SEB	0,710 %	925 000	945 000	Rörlig ränta
SEB	0,610 %	4 000 000	0	Rörlig ränta
SEB	0,780 %	4 000 000	0	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		32 976 630	25 134 970	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-158 340	-158 340	
		32 818 290	24 976 630	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 184 930 kr.

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

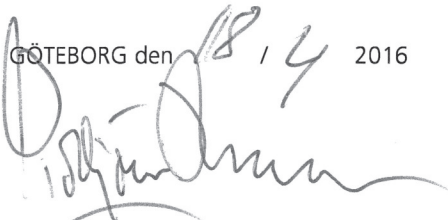
2015-12-31

2014-12-31

Ränta	5 929	12 819
Förutbetalda avgifter och hyror	829 219	857 871
	835 148	870 690

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 18 / 4 2016



Bengt Per Torbjörn Hansson
Ordförande



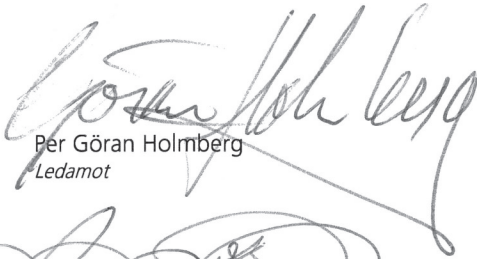
Lena Ernst Lagergren
Sekreterare



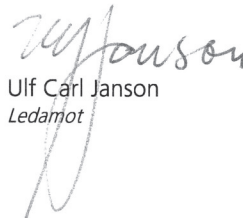
Nils Åke Johan Nihleen
Kassör



Roland Göte Birger Henrysson
Ledamot



Per Göran Holmberg
Ledamot



Ulf Carl Janson
Ledamot



Linda Julia Maria Widenström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 / 5 2016



Robert Karlsson
Intern revisor



Helena Margareta Lidh
Intern revisor

Revisionsberättelse

Organisationsnummer 716443-9395

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen för året 1/1 till 31/12 2015. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har genomförts i enlighet med god revisionsred. Det innebär att vi genomfört revision för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlag för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid med lagen eller föreningsstadgarna. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för uttalandet nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, varför vi tillstyrker:

- Att resultat och balansräkning fastställs,
-
- Att vinsten deponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen, och
-
- Att styrelsen ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Göteborg 10 maj 2016



Robert Karlsson



Helena Lidh

Av föreningen valda revisorer

Budget

BUDGET

RÖRELSEINTÄKTER

	Budget 2016	Utfall 2015	Budget 2015
Årsavgifter	6 817 000	6 492 077	6 492 000
Årsavgifter - lokaler	48 000	48 566	48 000
Årsavgifter - lokaler moms	558 000	531 441	531 000
Hyror lokaler momspliktiga	1 000	1 400	1 400
Hyror lokaler	135 000	135 132	135 000
Hyror parkering	298 000	274 485	264 000
Hyror garage	810 000	759 730	741 000
Kabel-TV intäkter	66 000	66 680	66 000
Elintäkter	420 000	449 666	410 000
Elintäkter moms	0	61 730	0
Gästlägenhet	40 000	32 600	43 000
Öresutjämning	0	70	0
Övriga intäkter	30 000	37 984	30 000
	9 223 000	8 891 560	8 761 400

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	0	-9 001	0
Fastighetsskötsel beställning	-30 000	-23 969	-30 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	319	0
Snöröjning/sandning	-56 000	-68 162	-35 000
Städning entreprenad	-16 000	-12 623	-12 000
Städning enligt beställning	-5 000	-625	-5 000
Mattvätt/Hyrmattor	-27 000	-26 775	-24 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-40 000	0	-40 000
Hissbesiktning	-10 000	-9 971	-10 000
Bevakning	-4 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-5 000	-2 109	-5 000
Gård	-10 000	-5 520	-10 000
Serviceavtal	-182 000	-198 668	-112 000
Förbrukningsmateriel	-20 000	-5 894	-20 000
Störningsjour och larm	-15 000	-13 705	-20 000
Brandskydd	-20 000	-51 500	-20 000
	-440 000	-428 201	-343 000

Reparationer

Fastighet förbättringar	-400 000	0	-400 000
Brf Lägenheter	0	-4 781	0
Lokaler	0	-3 940	0
Tvättstuga	0	-6 060	0
Sophantering/återvinning	0	-24 645	0
Entré/trapphus	0	-5 638	0
Lås	0	-22 316	0
Installationer	0	-15 281	0
VVS	0	-20 833	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-3 619	0
Ventilation	0	-19 359	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-11 727	0
Hiss	0	-30 576	0
Fasad	0	-55 326	0
Fönster	0	-3 457	0
Mark/gård/utemiljö	0	-12 411	0
Garage/parkering	0	-3 319	0
Vattenskada	0	-36 915	0
	-400 000	-280 204	-400 000

Periodiskt underhåll			
VVS	0	-208 085	0
Stambyte	0	-328 103	0
Elinstallationer	0	-15 065	0
Mark/gård/utemiljö	-60 000	0	-94 000
	-60 000	-551 254	-94 000
Taxebundna kostnader			
El	-700 000	-684 149	-800 000
Värme	-1 300 000	-1 122 003	-1 300 000
Vatten	-269 000	-254 715	-266 000
Sophämtning/renhållning	-200 000	-194 349	-150 000
Grovsopor	0	-6 573	0
	-2 469 000	-2 261 790	-2 516 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-120 000	-133 209	-106 000
Tomträttsavgäld	-1 221 000	-1 221 000	-1 221 000
Kabel-TV	-178 000	-176 039	-177 000
	-1 519 000	-1 530 248	-1 504 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-263 918	-260 310	-260 263
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	11 441	0
	-263 918	-248 869	-260 263
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-2 400	-3 000
Medlemsinformation	0	-14 715	0
Tele- och datakommunikation	-19 000	-18 927	-18 000
Juridiska åtgärder	-10 000	-10 544	-10 000
Inkassering avgift/hyra	-5 000	-1 800	-5 000
Föreningskostnader	-23 000	-22 925	-10 000
Styrelseomkostnader	-4 000	-5 922	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	-4 000	-5 735	-4 000
Förvaltningsarvode	-950 000	-923 391	-927 000
Förvaltningsarvoden övriga	-20 000	-3 576	-20 000
Administration	-10 000	-23 877	-10 000
Korttidsinventarier	-10 000	-11 167	-10 000
Konsultarvode	-300 000	-84 460	-20 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-9 000	-8 640	-9 000
	-1 367 000	-1 138 079	-1 050 000
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	0	0	-20 000
Styrelsearvode	-177 000	-222 502	-220 000
Revisionsarvode arvoderad	-10 000	-12 100	-10 000
Bilersättning skattefri	-4 000	0	-4 000
Arbetsgivaravgifter	-60 000	-57 629	-78 550
	-251 000	-292 231	-332 550
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 749 869	1 749 869	-1 398 000
Inventarier	-38 000	-34 238	0
	-1 787 869	-1 783 789	-1 398 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-8 557 787	-8 514 664	-7 897 813
RÖRELSERESULTAT	665 213	376 896	863 587
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	842	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	139	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	2 679	0
Låneräntor	-580 000	-238 589	-600 000
Övriga räntekostnader	0	-508	0
	-580 000	-235 437	-600 000
RESULTAT	85 213	141 459	263 587