

2015

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Arvodet 2



Varsågod! Här är din förenings årsredovisning.

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Arvodet 2

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 2012 och 2028.
- 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 länenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningens har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-04-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-06-22 och nuvarande stadgar registrerades 2015-10-12 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Thea-Himmu Emilia Kurttila	Ledamot
Lars Eric Daniel Landqvist	Ledamot
Karl Julius Martinsson	Ledamot
Anna Ulrika Rosenqvist	Ledamot

Oskar Anders David Enkel	Suppleant
Gunilla Helen Hedin	Suppleant
Loa Mo Lovisa Öste	Suppleant

Har slutat den 3e januari 2016

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lars Ljungström	Ordinarie Extern	Bokföringsgruppen HB
-----------------	------------------	----------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-25.

Extra föreningsstämma hölls 2015-06-15. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hägersten 1:1	2010	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme/el.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1945.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 137 m², varav 1 137 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2028.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av tvättmaskin	2015	
Installation av ljud reducerande åtgärder i pannrum	2015	
Service av bergvärmepump	2015	
Verandabygge	2014 - 2015	Avslutades 2015
Radonmätning	2014	
Byte av torktumlare	2014	
Omläggning yttertak	2014	
Byte av varmvattenberedare	2014	
Sänkning av innertak	2013	Putsen i taket på en del lägenheter började lossna. Därför beslutade styrelsen att sänka taket i samtliga lägenheter.
Byte av elstigar	2012	
Stambyte	2012	
Planerat underhåll	År	
Renovering balkonger	2016	
Sotning och OVK	2016	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

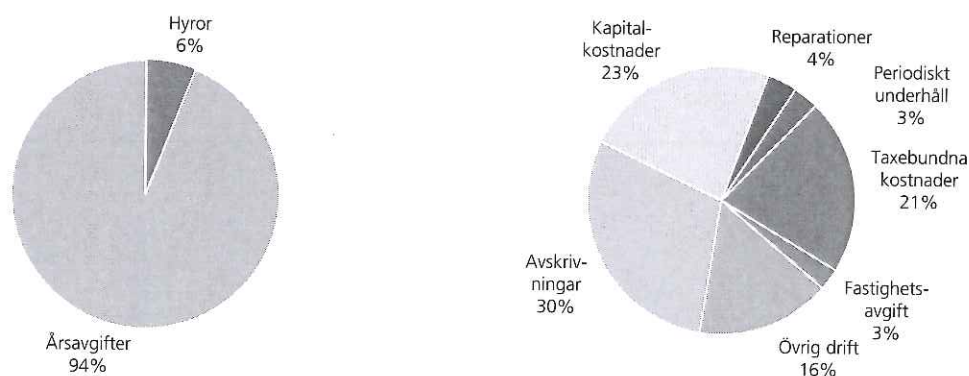
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	Driftia
Lägenhetsförteckning	SBC

Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	504 690	520 266
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 361 944	1 233 100
Finansiella intäkter	352	591
Minskning kortfristiga fordringar	0	14 236
Ökning av långfristiga skulder	0	124 414
Ökning av kortfristiga skulder	0	85 338
	1 362 296	1 457 679
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	630 648	1 035 226
Finansiella kostnader	316 148	406 283
Ökning av materiella anläggningstillgångar	25 881	31 746
Ökning av kortfristiga fordringar	194	0
Minskning av långfristiga skulder	64 539	0
Minskning av kortfristiga skulder	115 972	0
	1 153 382	1 473 255
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	713 604	504 690
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	208 914	-15 576

*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

Styrelsen har arbetat vidare för att kunna påbörja renovering av balkongerna under 2016.

Undersökningar har gjorts för att kunna påbörja ombyggnation av lokalen. Vi har fått in offerter från olika företag och arbetet beräknas kunna påbörjas under 2016.

Föreningen har anställt Jurideko Fastighetspartner för att hjälpa till med genomförandet av frivilliga kapitaltillskott.

Föreningen anlidade Bredbandsbolaget för att genomföra installation av fiber till föreningen.

Händelser efter året

Balkongrenoveringen ska påbörjas förhoppningsvis redan på sommaren 2016, åtminstone under året 2016.

Renoveringen av lokal till lägenhet ska påbörjas.

Arbetet med frivilliga kapitaltillskott fortskrider. Första tillfället att göra frivilliga kapitaltillskott blir eventuellt på hösten 2016.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st

Överlåtelse under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42 st

Tillkommande medlemmar: 12 st

Avgående medlemmar: 10 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 44 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	1 126	1 014	920	901
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 794	12 851	12 741	12 307
Elkostnad/m ² totalyta	213	176	182	176
Värmekostnad/m ² totalyta	0	0	0	48
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	16	19	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	278	357	477	355
Soliditet (%)	53	53	54	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	17	-602	-192	-332
Nettoomsättning (tkr)	1 361	1 233	1 121	1 090

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 137 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	16 863
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 226 572
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-42 600
summa balanserat resultat	-1 252 310

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

42 000
-1 210 310

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	1 361 417	1 233 100
Övriga rörelseintäkter	Not 2	527	0
Summa rörelseintäkter		1 361 944	1 233 100
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-529 415	-909 885
Övriga externa kostnader	Not 4	-100 234	-124 343
Personalkostnader	Not 5	-999	-999
Avskrivningar	Not 6	-398 637	-394 266
Summa rörelsekostnader		-1 029 285	-1 429 492
RÖRELSERESULTAT		332 659	-196 392
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		352	591
Räntekostnader och liknande resultatposter		-316 148	-406 283
Summa finansiella poster		-315 796	-405 692
ÅRETS RESULTAT		16 863	-602 084

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 7	30 960 478	31 351 040
Maskiner och inventarier Not 8	45 849	28 042
Summa materiella anläggningstillgångar	31 006 327	31 379 082
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	31 006 327	31 379 082
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	748 227	539 119
Summa kortfristiga fordringar	748 227	539 119
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	748 227	539 119
SUMMA TILLGÅNGAR	31 754 553	31 918 202

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL			
	Not 10		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 184 425	18 184 425
Fond för yttre underhåll	Not 11	42 600	204 000
Summa bundet eget kapital		18 227 025	18 388 425
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 269 172	-828 489
Årets resultat		16 863	-602 084
Summa fritt eget kapital		-1 252 310	-1 430 572
SUMMA EGET KAPITAL		16 974 715	16 957 853
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	14 481 766	14 556 969
Summa långfristiga skulder		14 481 766	14 556 969
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	65 000	54 336
Leverantörsskulder		39 158	134 576
Skatteskulder		68 880	67 956
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 13	125 034	146 512
Summa kortfristiga skulder		298 072	403 380
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 754 553	31 918 202
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 12	14 900 000	14 900 000
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 årsboksutet. 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	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar stambyte	30 år	30 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	1 280 430	1 152 387
	Hyror parkering	34 125	32 625
	Hyror förråd	1 200	2 400
	Hyror reklamplats	45 609	45 664
	Öresutjämning	53	24
		1 361 417	1 233 100

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	527	0
		527	0

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	35 520	34 497
	Fastighetsskötsel beställning	925	0
	Snöröjning/sandning	9 518	12 335
	Städning entreprenad	38 832	37 272
	Myndighetstillsyn	0	7 650
	Gemensamma utrymmen	1 156	149
	Gård	2 937	1 035
	Förbrukningsmateriel	1 003	429
		89 891	93 367
	Reparationer		
	Tvättstuga	7 851	3 968
	Källare	0	18 000
	Lås	0	12 763
	VVS	16 248	0
	Värmeanläggning/undercentral	25 073	0
	Ventilation	0	6 224
	Elinstallationer	0	925
	Fönster	0	1 817
	Garage/parkering	0	539
	Vattenskada	0	36 625
		49 172	80 861
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	0	4 468
	Värmeanläggning	42 000	35 000
	Tak	0	373 218
	Mark/gård/utemiljö	0	10 697
		42 000	423 383
	Taxebundna kostnader		
	El	242 578	200 518
	Vatten	22 396	18 298
	Sophämtning/renhållning	12 725	15 745
	Grovsopor	8 812	7 436
		286 511	241 997
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	27 037	34 701
	Självrisk	0	1 500
		27 037	36 201
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	34 804	34 076
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	529 415	909 885

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Revisionsarvode extern revisor	4 700	0
	Föreningskostnader	0	520
	Styrelseomkostnader	477	0
	Fritids- och trivselkostnader	2 788	0
	Förvaltningsarvode	64 998	63 348
	Förvaltningsarvoden övriga	1 063	7 860
	Administration	2 084	1 589
	Korttidsinventarier	0	743
	Konsultarvode	19 504	41 043
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 620	9 240
		100 234	124 343
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internerrevisor	999	999
		999	999
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	73 867	73 867
	Förbättringar	316 695	316 695
	Inventarier	8 075	3 704
		398 637	394 266
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	32 332 934	32 332 934
	Utgående anskaffningsvärde	32 332 934	32 332 934
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-981 894	-591 332
	Årets avskrivningar enligt plan	-390 562	-390 562
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 372 456	-981 894
	Planenligt restvärde vid årets slut	30 960 478	31 351 040
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 076 109	8 076 109
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	8 800 000	8 800 000
	Taxeringsvärde mark	5 400 000	5 400 000
		14 200 000	14 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	14 200 000	14 200 000
		14 200 000	14 200 000

Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	31 746	0
	Nyanskaffningar	25 881	31 746
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	57 627	31 746
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 704	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 075	-3 704
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-11 779	-3 704
	Redovisat restvärde vid årets slut	45 848	28 042

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	34 624	34 430
	Klientmedel hos SBC	713 603	504 689
		748 227	539 119

Not 10	EGET KAPITAL			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
		Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
	Bundet eget kapital				
	Inbetalda insatser	16 569 755	0	0	16 569 755
	Upplåtelseavgifter	1 614 670	0	0	1 614 670
	Fond för yttre underhåll	42 600	42 600	-204 000	204 000
	S:a bundet eget kapital	18 227 025	42 600	-204 000	18 388 425
	Fritt eget kapital				
	Balanserat resultat	-1 269 172	-42 600	-398 084	-828 489
	Årets resultat	16 863	16 863	602 084	-602 084
	S:a ansamlad förlust	-1 252 310	-25 737	204 000	-1 430 572
	S:a eget kapital	16 974 715	16 863	0	16 957 853

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2015-12-31	2014-12-31
	Vid årets början	204 000	161 400
	Reservering enligt stadgar	42 600	42 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-204 000	0
	Vid årets slut	42 600	204 000

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	1,160 %	4 951 800	4 972 240	2017-03-20
SBAB	3,470 %	2 464 832	2 475 900	2016-09-05
SBAB	0,870 %	467 500	477 500	Rörligt
SBAB	1,200 %	522 159	522 159	Rörligt
SBAB	2,180 %	4 967 282	4 986 534	2019-01-17
SBAB	1,290 %	994 443	998 222	2018-06-12
SBAB	1,160 %	178 750	178 750	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		14 546 766	14 611 305	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-65 000	-54 336	
		14 481 766	14 556 969	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 221 766 kr.

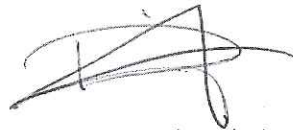
Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Ränta	23 813	35 412
	Förutbetalda avgifter och hyror	101 221	111 100
		125 034	146 512

Styrelsens underskrifter

HÄGERSTEN den 4 / 5 2016



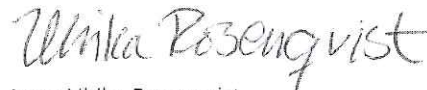
Thea-Himmu Emilia Kurttila
Ledamot



Lars Eric Daniel Landqvist
Ledamot



Karl Julius Martinsson
Ledamot



Anna Ulrika Rosenqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2016



Lars Ljungström
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

FÖR

BRF ARVODET 2

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 20150101-20151231. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Granskningen har utförts enligt god revisionsred. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt handlat i strid med gällande lagstiftning eller föreningens stadgar.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen är upprättad enligt gällande lagstiftning och ger en rättvisande bild över resultat och ställning i enlighet med god redovisningsred i Sverige.

Jag tillstyrker

att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret,

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs samt

att årets resultat och tidigare års ansamlade förlust disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen

Sundsvall 2016-05-09



Lars Ljungström
Extern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2016	Utfall 2015	Budget 2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 280 430	1 280 430	1 280 430
Hyror parkering	31 500	34 125	36 000
Hyror förråd	2 400	1 200	2 400
Hyror reklamplats	45 609	45 609	45 609
Öresutjämning	0	53	0
Övriga intäkter	0	527	0
	1 359 939	1 361 944	1 364 439
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-37 000	-35 520	-35 500
Fastighetskötsel beställning	0	-925	0
Snöröjning/sandning	-20 000	-9 518	-20 000
Städning entreprenad	-42 000	-38 832	-38 390
Sotning	-10 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	-1 156	-500
Gård	-2 000	-2 937	-3 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-1 003	-500
	-113 000	-89 891	-97 890
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-60 000	0	0
Tvättstuga	0	-7 851	-8 000
Källare	0	0	-4 000
VVS	0	-16 248	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-25 073	0
	-60 000	-49 172	-12 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-1 200 000	0	0
Värmeanläggning	0	-42 000	0
Fönster	-625 000	0	0
Balkonger/altaner	-1 375 000	0	0
	-3 200 000	-42 000	0
Taxebundna kostnader			
El	-250 000	-242 578	-212 000
Vatten	-26 000	-22 396	-22 000
Sophämtning/renhållning	-17 000	-12 725	-11 000
Grovsopor	-7 000	-8 812	-7 000
	-300 000	-286 511	-252 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-28 000	-27 037	-27 000
	-28 000	-27 037	-27 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-35 526	-34 804	-34 795
	-35 526	-34 804	-34 795

BUDGET	Budget 2016	Utfall 2015	Budget 2015
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Revisionsarvode extern revisor	-5 000	-4 700	-5 000
Föreningskostnader	0	0	-500
Styrelseomkostnader	-1 000	-477	0
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-2 788	0
Förvaltningsarvode	-68 000	-64 998	-65 500
Förvaltningsarvoden övriga	0	-1 063	-20 000
Administration	-3 500	-2 084	-3 500
Konsultarvode	-170 000	-19 504	-40 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 700	-4 620	-4 700
	-255 200	-100 234	-139 200
Personalkostnader			
Övriga arvoden	-999	-999	0
	-999	-999	0
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-73 867	-73 867	-73 867
Förbättringar	-316 694	-316 695	-316 694
Inventarier	-11 525	-8 075	-6 349
	-402 087	-398 637	-396 911
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 394 812	-1 029 285	-959 796
RÖRELSERESULTAT	-3 034 873	332 659	404 643
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	74	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	111	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	167	0
Låneräntor	-330 000	-315 799	-430 000
Räntekostnader skattekonto	0	-169	0
Övriga finansiella kostnader	0	-180	0
	-330 000	-315 796	-430 000
RESULTAT	-3 364 873	16 863	-25 357

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår.

Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

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

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!

LOKALKONTOR

STOCKHOLM 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
VÄSTERÅS 021-38 25 00
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJÄNST

KUNDTJANST@SBC.SE
MÅNDAG-FREDAG
KL 07.00-21.00
0771-722 722

HUVUDKONTOR

STOCKHOLM 08-501 150 00

WWW.SBC.SE

OMSLAG: TAPETEN STOCKHOLM FRÅN DURO SWEDEN.

 **sbc**
Sveriges
BostadsrättsCentrum