

---

# Årsredovisning

**BRF ALLÉHUSEN**  
**1/1 2015 - 31/12 2015**  
**Org nr 769624-0014**

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



# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF ALLÉHUSEN får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2015-01-01 - 2015-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela  
kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Kolgården 1 i Region Gotland med 49 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2013. Fastighetens adress är Kolgårdsgatan 2A-B och 4 A-C i Visby.

### Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
3	20	21	5

### Dessutom tillkommer:

P-platser	Besökande	Handikapp
54	3	5

Total tomtarea: 9 715 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea: 3 313 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 73 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 73 000 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Dina Försäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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

ke  
OL FA

**Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:**

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Peab	Teknisk förvaltning
Peab	Fastighetservice
Geab	El
Kone AB	Hisservice
Inspecta	Hissbesiktning
Ragnsells	Källsortering
Telia	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2015-04-20 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

**Styrelse**

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppgift</b>	<b>Utsedd av</b>
Stefan Gardell	Ordförande	Stämman
Ove Kolmodin	Vice ordförande	Stämman
Lennart Ekengren	Sekreterare	Stämman
Fredrik Ahlqvist	Ledamot	Stämman
Lars Andersson	Ledamot	Stämman

**Styrelsesuppleanter**

Carina Grönhagen (avflyttad)	Stämman
Thomas Mehler	Stämman

**Revisorer och övriga funktionärer****Ordinarie revisorer**

Grant Thornton	Auktoriserad revisor	Stämman
----------------	----------------------	---------

**Valberedning**

Christer Pettersson (sammankallande)	Stämman
Gösta Svensson	
Christer Karlén	Stämman

**Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 660 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 29 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

**Föreningens underhållsplan** visar på ett underhållsbehov på 0 kr för 2016.

**Årets resultat** är bättre än föregående år tack vare lägre räntekostnader och lägre driftskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 166% till 229%.

I resultatet ingår avskrivningar med 664 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 693 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

### Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 71 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 3 st överlåtelse av bostadsrätter skett.

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Resultat och ställning (tkr)	2015	2014
Nettoomsättning	2 386	2 352
Resultat efter finansiella poster	29	- 258
Årets resultat	29	- 258
Resultat före avskrivningar	693	405
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	594	693
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	30	30
Balansomslutning	108 704	108 640
Kassaflöde, indirekt metod	733	
Soliditet	70%	70%
Likviditet	229%	166%
Avgifts- och hyresbortfall	1,33%	
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	660	660
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	260	267
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m <sup>2</sup>	260	267
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	241	301
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	30	-
Lån, kr/m <sup>2</sup>	9 821	9 850
Skuldkvot	12,87	12,95

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m<sup>2</sup> samt bränsletillägg kr/m<sup>2</sup> har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m<sup>2</sup>, ränta kr/m<sup>2</sup>, underhållsfond kr/m<sup>2</sup> och lån kr/m<sup>2</sup> har samtliga bostadsareor som beräkningsgrund.

### Resultatdisposition

#### Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-357 941
Årets resultat före fondförändring	29 051
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-99 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa underskott	-427 890

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning -427 890

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

OR  
FA

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 386 430	2 352 321
Övriga rörelseintäkter	2	140 848	166 853
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<u>2 527 278</u>	<u>2 519 174</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	- 861 091	- 883 831
Övriga externa kostnader	4	- 120 388	- 234 726
Personalkostnader	5	- 56 219	
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 664 166	- 664 166
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 701 864</u>	<u>-1 782 723</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>825 414</b>	<b>736 451</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande	7	1 548	1 159
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 797 911	- 996 551
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>- 796 363</u>	<u>- 995 392</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>29 051</b>	<b>- 258 941</b>
<b>Årets resultat</b>	13	<u>29 051</u>	<u>- 258 941</u>

*Handwritten signature and initials*

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	107 371 668	108 035 834
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>107 371 668</b>	<b>108 035 834</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>107 371 668</b>	<b>108 035 834</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		–	2 602
Övriga fordringar		–	54 654
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	86 213	34 226
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>86 213</b>	<b>91 482</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	800 000	–
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>800 000</b>	<b>–</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	12	446 174	512 885
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>446 174</b>	<b>512 885</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 332 387</b>	<b>604 367</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>108 704 055</b>	<b>108 640 201</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
JL  
Le  
FA

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	13		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		76 000 000	76 000 000
Fond för yttre underhåll		99 000	—
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>76 099 000</u>	<u>76 000 000</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		- 357 941	—
Årets resultat		29 051	- 258 941
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>- 328 890</u>	<u>- 258 941</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>75 770 110</b></u>	<u><b>75 741 059</b></u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	<u>32 351 852</u>	<u>32 536 608</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>32 351 852</u>	<u>32 536 608</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	184 756	97 992
Leverantörsskulder	15	34 486	13 735
Övriga skulder	16	23 165	3 430
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	<u>339 686</u>	<u>247 377</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>582 093</u>	<u>362 534</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>108 704 055</b></u>	<u><b>108 640 201</b></u>

## STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

### Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning	<u>32 700 000</u>	<u>32 700 000</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<u><b>32 700 000</b></u>	<u><b>32 700 000</b></u>

### Ansvarförbindelser

Övriga ansvarförbindelser

Inga

Inga

# Noter med redovisnings- principer och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteutgifter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

## Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

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

## Underhållsfond

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

## Pågående ombyggnad

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

## Värderingsprinciper m.m.

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

## Fordringar

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

## Materiella anläggningstillgångar

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



## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2134

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

**2015-12-31**   **2014-12-31**

### Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	2 186 580	2 186 580
Hyror, p-platser	232 050	165 737
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 32 200	4
	<u>2 386 430</u>	<u>2 352 321</u>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

Elavgifter	140 668	166 853
Inkassointäkter	180	-
	<u>140 848</u>	<u>166 853</u>

### Not 3 Driftkostnader

Reparationer	28 772	25 545
Försäkringspremier	25 606	12 824
Kabel- och digital-TV	106 986	47 004
Fastighetsskötsel	11 062	7 500
Trädgårdsskötsel	5 161	-
Städning gemensamma utrymmen	23 196	21 676
Övriga utgifter, köpta tjänster	6 125	-
Snö- och halkbekämpning	25 175	28 662
Förbrukningsmateriel	9 373	-
Vatten	165 901	235 376
El	256 857	303 666
Uppvärmning	102 379	113 861
Sophantering och återvinning	94 499	87 717
	<u>861 091</u>	<u>883 831</u>

*De KA Le*

**Not 4 Övriga externa kostnader**

Förvaltningsarvode	117 257	196 900
Juridiska kostnader	225	–
Arvode revisor	–	18 125
Möteskostnader	1 128	–
Övriga förvaltningskostnader	1 398	–
Övriga driftskostnader	–	19 701
Konstaterade förluster hyror/avgifter	5	–
Konsultarvoden	375	–
	<u>120 388</u>	<u>234 726</u>

**Not 5 Personalkostnader**

Fast styrelsearvode	40 000	–
Arvode till valberedningen	3 000	–
Arvode vicevärd	2 400	–
Sociala kostnader	10 819	–
	<u>56 219</u>	<u>–</u>

**Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

Byggnader	664 166	664 166
	<u>664 166</u>	<u>664 166</u>

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	1 532	1 159
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	16	–
	<u>1 548</u>	<u>1 159</u>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader för fastighetslån	797 783	996 551
Övriga räntekostnader	128	–
	<u>797 911</u>	<u>996 551</u>

*OK RA Se*

**Not 9 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	79 700 000	79 700 000
Mark	29 000 000	29 000 000
Summa anskaffningsvärden	108 700 000	108 700 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 664 166	-
	- 664 166	-
Årets avskrivning byggnader	- 664 166	- 664 166
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 328 332	- 664 166
Restvärde enligt plan vid årets slut	107 371 668	108 035 834
Varav		
Byggnader	78 371 668	79 035 834
Mark	29 000 000	29 000 000

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	173	-
Förutbetalda försäkringspremier	12 784	12 822
Förutbetalt förvaltningsarvode	16 844	-
Förutbetald elavgift	42 581	13 904
Övriga förutbetalda driftkostnader	6 125	-
Caverion	7 706	7 500
	86 213	34 226

**Not 11 Övriga kortfristiga placeringar**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	800 000	-
	Typ	Saldo
	30 dagar	300 000
	90 dagar	500 000
	Ränta	Slutdatum
	0,20	2016-01-16
	0,25	2016-02-20
	800 000	-

**Not 12 Kassa och bank**

Förvaltningskonto i Swedbank	446 174	512 885
	446 174	512 885

Not 13 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Uppskriv-	Upplåtelse-	Medlems-	Underhålls-	Balanserat	Årets
Belopp vid årets början	–	6 427 000	69 573 000	–	–	- 258 941
Disposition enl. årsstämmobeslut					- 258 941	258 941
Reservering underhållsfond				99 000	- 99 000	
Årets resultat						29 051
Vid årets slut	–	6 427 000	69 573 000	99 000	- 357 941	29 051

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 29 050 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till -69 950 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

#### Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

2015-12-31 2014-12-31

Inteckningslån	32 536 608	32 634 600
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 184 756	- 97 992
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	32 351 852	32 536 608

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 2,20%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,54%	2017-10-30	10 878 200		54 392	10 823 808
STADSHYPOTEK	1,67%	2020-10-30	10 878 200		21 800	10 856 400
STADSHYPOTEK	3,38%	2018-10-30	10 878 200		21 800	10 856 400
			<b>32 634 600</b>		<b>97 992</b>	<b>32 536 608</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 184 756 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld.

#### Not 15 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	34 486	13 735
	34 486	13 735

**Not 16 Övriga skulder**

Skuld sociala avgifter och skatter	22 444	–
Kundfordringar	660	3 430
Övriga skatter	1	–
Avräkning hyror och avgifter	60	–
	<u>23 165</u>	<u>3 430</u>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	82 364	72 835
Upplupna elkostnader	27 085	31 504
Upplupna värmekostnader	11 344	13 906
Upplupna styrelsearvoden	5 000	–
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 135	111 007
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	210 758	18 125
	<u>339 686</u>	<u>247 377</u>

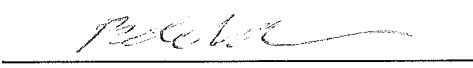
Visby den 7/3-2016

  
 Stefan Gardell

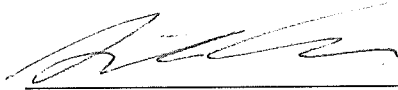
  
 Ove Kolmodin

  
 Lars Andersson

  
 Lennart Ekengren

  
 Fredrik Ahlqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10/3 2016

  
 Anita Levander/Auktoriserad revisor  
 Grant Thornton

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Alléhusen  
Org.nr. 769624-0014

## Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Alléhusen 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. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han har 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 Bostadsrättsföreningen Alléhusens 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 årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## 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 Bostadsrättsföreningen Alléhusen 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 ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### Uttalanden

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

Visby den 10/3 2016



Anita Levander

Auktoriserad Revisor

# Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2015-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>	
Resultat efter finansiella poster	29 051
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
Avskrivningar	664 166
	693 217
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>693 217</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	5 269
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	132 795
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>831 281</u>
 <b>Finansieringsverksamheten</b>	
Förändring av skuld	<u>-97 992</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-97 992
 <b>Årets kassaflöde</b>	733 289
Likvida medel vid årets början	<u>512 885</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>1 246 174</u>
(se Not 11 och Not 12)	
 <b>Upplysning om betalda räntor</b>	
För erhållen och betald ränta se Not 7 och Not 8	

TÅ OL 4

---

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

## **Ansvarsförbindelser**

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

## **Avskrivning**

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## **Bränsletillägg**

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## **Ekonomisk förening**

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

## **Folkrörelse**

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## **Fond för inre underhåll**

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

## **Förlagsinsats**

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.



### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Värdeminskning av fastigheten**

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.