

Årsredovisning

BRF AMIRALSGATAN 29
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 769619-6968

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



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Kassaflödesanalys	Bilaga
Nyckeltal och diagram	Bilaga

7

PT
MS
AC

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF AMIRALSGATAN 29
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 Kastanjen 2 i Malmö kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 26 lägenheter uppförda, varav 24 st är upplåtna med bostadsrätt och 2 st med hyresrätt. Byggnaden är uppförd 1913. Fastighetens adress är Amiralsgatan 29 i Malmö.

Lägenhetsfördelning bostadsrätter:				Lägenhetsfördelning hyresrätter:
1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	3 rok
6	6	8	4	2

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
4	2

Total tomtarea:	774 m ²
Total bostadsarea:	1 764 m ²
Varav hyresrätter:	145 m ²

Årets taxeringsvärde	16 851 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	16 139 000 kr

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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

✓

RT
LD
A

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Städ
EON	Fjärrvärme
IL Recycling	Avfall, återvinning
Canal Digital AB	Kabel-TV (uppsagt och löper ut 2016-01-31)
Bredbandsbolaget	Bredband, digital-tv, IP-telefoni
Electrolux	Fullserviceavtal tvätt- och torkmaskin

Efter den senaste stämman 2015-05-18 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Patrik Torstensson	Ordförande	Stämman	2016
Anders Lindvall	Ledamot	Stämman	2016
Andreas Karlsson *	Ledamot	Stämman	2017
Maja Dalsgaard	Ledamot	Stämman	2017
Styrelsesuppleanter			
Julia Brorsson *		Stämman	2017
Valter Stojanovic		Stämman	2016

* Andreas Karlsson och Julia Brorsson avgick ur styrelsen under december 2015.

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	Stämman
------------------	----------------------	---------

Valberedning

Stämman 2015 valde att inte ha någon valberedning.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 3 % från och med 2016-01-01.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 705 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 12 tkr och planerat underhåll för 49 tkr.

Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2015 och visar på ett underhållsbehov på 296 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga eviga kostnaden per år för föreningen ligger på 109 kr/m².

Avsättning för verksamhetsåret har skett med 111 kr/m².

PT
AD
AC

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Installationer	2014	
Markytor	2014	
OVK	2014	
Byte av tvätt- och torkmaskin	2013	
Byte dagvattenbrunn	2013	På innergården
Fjärrvärme installation	2011	
Fönstermålning (mot gården)	2011	
Takreovering	2010	
Fasad	2010	

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Installationer Fläktar och spaltventiler	49

Årets resultat är bättre än föregående år tack vare lägre underhåll- och reparationskostnader samt en fördelaktig räntemarknad vilket har lett till lägre räntekostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 270% till 466%.

I resultatet ingår avskrivningar med 327 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 414 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.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 34 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer.

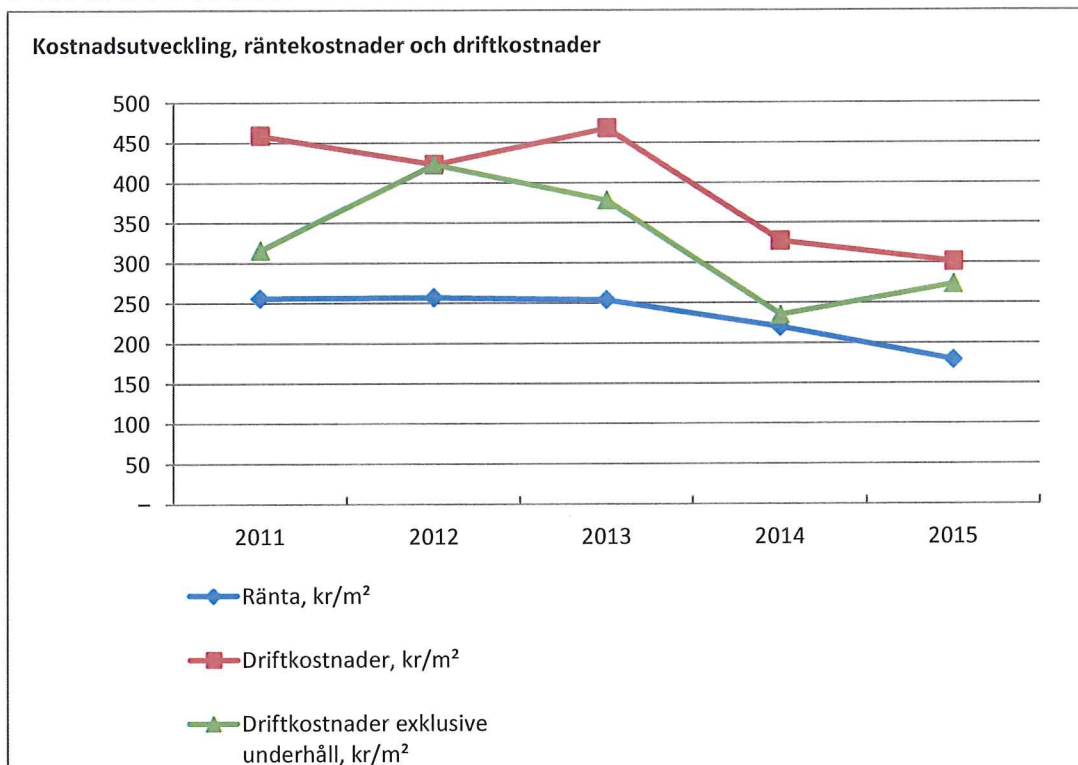
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 34 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 2 som upplåts med hyresrätt).

PT
[Signature]
AL

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 342	1 277	1 160	1 125	1 079
Resultat efter finansiella poster	87	- 180	- 429	- 536	- 579
Årets resultat	87	- 180	- 429	- 536	- 579
Resultat före avskrivningar	414	148	- 119	- 226	- 270
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	218	- 48	- 283	- 390	- 370
Avsättning till underhållsfond kr/m²	111	111	93	93	57
Balansomslutning	33 121	33 651	32 709	33 188	33 752
Soliditet	67%	65%	63%	64%	64%
Likviditet	466%	270%	144%	176%	190%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	705	684	644	598	567
Driftkostnader, kr/m²	301	327	468	423	459
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	273	235	378	423	316
Ränta, kr/m²	179	220	254	257	256
Underhållsfond, kr/m²	280	196	193	174	84
Lån, kr/m²	6 158	6 371	7 250	6 654	6 966

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

PT

 AL

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-20 600 559
Återföring uppskrivningsfond	133 705
Årets resultat före fondförändring	87 091
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-196 209
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>49 219</u>
Summa underskott	-20 526 753

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning -20 526 753

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

4

PT
[Signature]
[Signature]

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 342 037	1 277 150
Övriga rörelseintäkter	2	78 019	36 514
Summa rörelseintäkter, m.m.		1 420 056	1 313 664
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	- 531 238	- 597 940
Övriga externa kostnader	4	- 135 902	- 162 310
Personalkostnader	5	- 29 241	- 17 961
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 326 659	- 327 840
Summa rörelsekostnader		-1 023 040	-1 106 051
Rörelseresultat		397 016	207 613
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	5 341	1 741
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 315 266	- 389 101
Summa finansiella poster		- 309 925	- 387 360
Resultat efter finansiella poster		87 091	- 179 746
Årets resultat		87 091	- 179 746

D

AT
LD
A

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	32 046 734	32 373 393
Summa materiella anläggningstillgångar		32 046 734	32 373 393
Summa anläggningstillgångar			
		32 046 734	32 373 393
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		50	158
Övriga fordringar	10	7 010	2 313
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	28 020	25 502
Summa kortfristiga fordringar		35 080	27 973
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	12	800 000	900 000
Summa kortfristiga placeringar		800 000	900 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	238 907	349 186
Summa kassa och bank		238 907	349 186
Summa omsättningstillgångar			
		1 073 988	1 277 159
SUMMA TILLGÅNGAR			
		33 120 721	33 650 551

PT
AL

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 067 473	24 067 473
Uppskrivningsfond		17 993 290	18 126 995
Fond för yttre underhåll		493 293	346 303
Summa bundet eget kapital		<u>42 554 056</u>	<u>42 540 771</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-20 613 844	-20 420 812
Årets resultat		87 091	- 179 746
Summa fritt eget kapital		<u>-20 526 753</u>	<u>-20 600 559</u>
Summa eget kapital		<u>22 027 303</u>	<u>21 940 212</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	10 863 195	11 237 695
Summa långfristiga skulder		<u>10 863 195</u>	<u>11 237 695</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörskulder		35 753	295 956
Skatteskulder		–	6
Övriga skulder		–	9 010
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	194 470	167 672
Summa kortfristiga skulder		<u>230 223</u>	<u>472 644</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>33 120 721</u>	<u>33 650 551</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		15 000 000	15 000 000
Summa ställda säkerheter		<u>15 000 000</u>	<u>15 000 000</u>
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter 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. Föreningen har inget underskottsavdrag vid räkenskapsårets slut.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015

Underhåll/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 värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2108
Uppskrivningsfond-byggnad	Linjär	100	2108
Installation fjärrvärme	Linjär	50	2060
Standardförbättringar-fasad	Linjär	20	2029
Standardförbättringar-tak	Linjär	15	2024
Standardförb-ombyggnad lokal till lgh	Linjär	20	2033
Maskiner och Inventarier	Linjär	3	2014

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	1 140 883	1 107 651
Hyrer, bostäder	161 857	158 863
Hyrer, garage	33 600	33 600
Hyrer, p-platser	9 600	9 600
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	–	- 28 222
Rabatter	- 3 903	- 4 341
	<u>1 342 037</u>	<u>1 277 150</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Kabel-tv-avgifter	1 800	17 325
IT-avgifter	76 032	19 008
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	7	1
Inkassointäkter	180	180
	<u>78 019</u>	<u>36 514</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	11 620	28 537
Underhåll	49 219	162 408
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	32 318	36 985
Försäkringspremier	13 447	11 233
Kabel- och digital-TV, bredband och IP-telefoni	87 033	44 784
Obligatoriska besiktningar	2 438	16 895
Förbrukningsmateriel	5 930	4 332
Fordons- och maskinkostnader	1 039	–
Vatten	59 314	51 676
El	29 101	29 951
Uppvärmning	212 892	186 554
Sophantering och återvinning	26 888	24 585
	<u>531 238</u>	<u>597 940</u>

PT
MAD
Ar

2015-12-31 2014-12-31

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	90 649	88 964
IT-kostnader	15 530	1 815
Inkassokostnader	225	675
Arvode, yrkesrevisorer	11 688	9 300
Möteskostnader	976	–
Övriga förvaltningskostnader	1 218	–
Representation	435	556
Telefon och porto	2 899	2 836
Köpta tjänster	12 283	23 164
Konsultarvoden	–	35 000
	<u>135 902</u>	<u>162 310</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	22 250	22 200
Summa	<u>22 250</u>	<u>22 200</u>
Sociala kostnader	6 991	- 4 239
	<u>29 241</u>	<u>17 961</u>

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	83 477	83 477
Byggnadsinventarier	133 705	133 705
Anslutningsavgifter	42 204	42 204
Standardförbättringar	67 273	67 273
Maskiner och inventarier	–	1 181
	<u>326 659</u>	<u>327 840</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	273
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	5 275	1 326
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	36	142
Övriga ränteintäkter	30	–
	<u>5 341</u>	<u>1 741</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	314 915	387 891
Övriga räntekostnader	351	1 210
	<u>315 266</u>	<u>389 101</u>

AT

 A

2015-12-31 2014-12-31

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	8 293 800	8 293 800
Mark	3 470 455	3 470 455
Standardförbättringar	3 338 270	2 984 607
	<u>15 102 525</u>	<u>14 748 862</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	–	353 663
	<u>–</u>	<u>353 663</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>15 102 525</u>	<u>15 102 525</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 446 982	- 363 505
Anslutningsavgifter	- 168 816	- 126 612
Standardförbättringar	- 240 329	- 173 056
	<u>- 856 127</u>	<u>- 663 173</u>
Årets avskrivning byggnader	- 83 477	- 83 477
Årets avskrivning anslutningsavgifter	- 42 204	- 42 204
Årets avskrivning standardförbättringar	- 67 273	- 67 273
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-1 049 081</u>	<u>- 856 127</u>
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Vid årets början - byggnad		
	12 568 310	12 702 015
Vid årets början - mark		
	5 558 685	5 558 685
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	- 133 705	- 133 705
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar	<u>17 993 290</u>	<u>18 126 995</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>32 046 734</u>	<u>32 373 393</u>
Varav		
Byggnader	20 197 946	20 415 128
Mark	9 029 140	9 029 140
Standardförbättringar	2 819 648	2 929 125
Taxeringsvärden		
bostäder	16 851 000	15 483 000
lokaler	–	656 000
Totalt taxeringsvärde	<u>16 851 000</u>	<u>16 139 000</u>
varav byggnader	<u>12 000 000</u>	<u>11 485 000</u>

4

PT

 AL

2015-12-31 2014-12-31

Not 10 Övriga fordringar

Fastighetsavgift/skatt	6 589	1 922
Skattekonto	421	391
	<u>7 010</u>	<u>2 313</u>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	193	–
Förutbetalda försäkringspremier	14 112	11 787
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	13 715	13 715
	<u>28 020</u>	<u>25 502</u>

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	800 000	900 000			
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum	
	30 dagar	450 000	0,20	2016-03-04	
	90 dagar	250 000	0,25	2016-01-05	
	90 dagar	100 000	0,25	2016-02-04	
					<u>800 000</u> <u>900 000</u>

Not 13 Kassa och bank

Förvaltningskonto i Swedbank	238 907	349 186
	<u>238 907</u>	<u>349 186</u>

9

PT

 K

2015-12-31 2014-12-31

Not 14 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Uppskrivningsfond	Upplåtelseavgifter	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	18 126 995	1 497 588	22 569 885	346 303	-20 420 812	- 179 746
Disposition enl. årsstämmobeslut					- 179 746	179 746
Reservering underhållsfond				196 209	- 196 209	
Ianspråktagande av underhållsfond				- 49 219	49 219	
Överföring från uppskrivningsfonden	- 133 705				133 705	
Årets resultat						87 091
Vid årets slut	17 993 290	1 497 588	22 569 885	493 293	-20 613 844	87 091

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 87 090 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 -59 900 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 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	10 863 195	11 237 695
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	10 863 195	11 237 695

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	0,75%	2016-09-05	3 745 000		374 500	3 370 500
STADSHYPOTEK	1,62%	2017-12-01	3 747 695			3 747 695
STADSHYPOTEK	4,19%	2020-09-01	3 745 000			3 745 000
			11 237 695		374 500	10 863 195

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	6 991	—
Upplupna räntekostnader	23 883	35 356
Upplupna elkostnader	2 371	2 465
Upplupna värmekostnader	29 688	36 847
Upplupna revisionsarvoden	10 750	9 500
Upplupna styrelsearvoden	22 250	—
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 378	—
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	96 159	83 504
	194 470	167 672

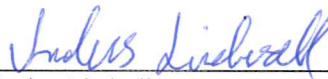
PT

 AC

Malmö 2016-04-27



Patrik Torstensson



Anders Lindvall



Maja Dalsgaard

Vår revisionsberättelse har lämnats

Malmö 2016-05-02



Thomas Swenson
Auktoriserad revisör
Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Amiralsgatan 29, org.nr 769619-6968

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Amiralsgatan 29 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.

Revisorernas 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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Amiralsgatan 29 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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Malmö den 2 maj 2016

Ernst & Young



Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

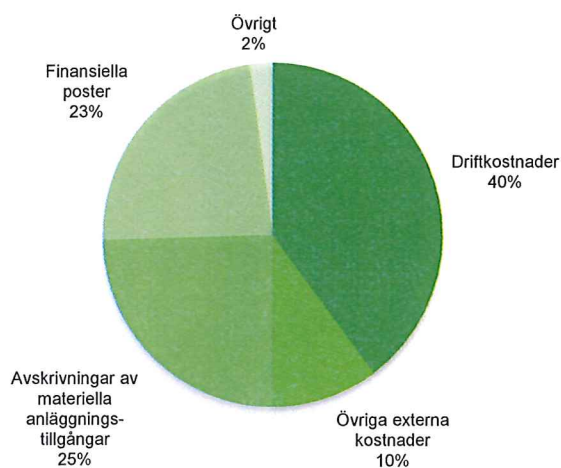
Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2015-12-31	2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	87 091	-179 746
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
· Avskrivningar	326 659	327 840
	<u>413 750</u>	<u>148 094</u>
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>413 750</u>	<u>148 094</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
· Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-7 107	54 121
· Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-242 421	221 450
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>164 221</u>	<u>423 665</u>
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	-353 663
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>0</u>	<u>-353 663</u>
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-374 500	-500 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	1 400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-374 500</u>	<u>900 000</u>
Årets kassaflöde	-210 279	970 002
Likvida medel vid årets början	<u>1 249 186</u>	<u>279 184</u>
Likvida medel vid årets slut (se Not 12 och Not 13)	<u>1 038 907</u>	<u>1 249 186</u>
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se Not 7 och Not 8		
Differens mot kassa och bank i BR:	0	0

PT
AK

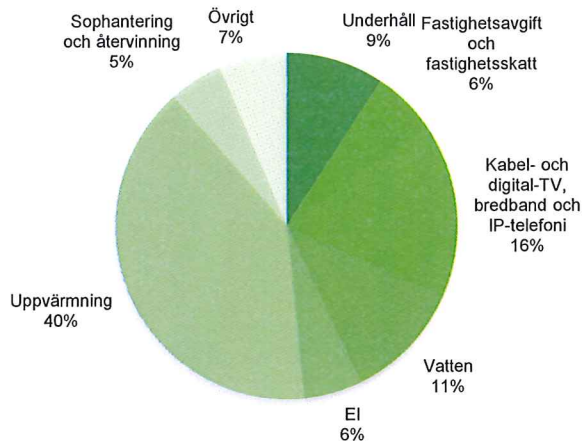
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2015	2014
Driftkostnader	531 238	597 940
Övriga externa kostnader	135 902	162 310
Personalkostnader	29 241	17 961
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	326 659	327 840
Finansiella poster	309 925	387 360
Summa kostnader	1 332 965	1 493 410



Driftkostnadsfördelning

	2015	2014
Reparationer	11 620	28 537
Underhåll	49 219	162 408
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	32 318	36 985
Försäkringspremier	13 447	11 233
Kabel- och digital-TV, bredband och IP-telefoni	87 033	44 784
Obligatoriska besiktningar	2 438	16 895
Förbrukningsmateriel	5 930	4 332
Fordons- och maskinkostnader	1 039	0
Vatten	59 314	51 676
El	29 101	29 951
Uppvärmning	212 892	186 554
Sophantering och återvinning	26 888	24 585
Summa driftkostnader	531 238	597 940



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2015	2014
BOA (kvm):	1764	1764
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	7	16
Underhåll	28	92
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	18	21
Försäkringspremier	8	6
Kabel- och digital-TV, bredband och IP-telefoni	49	25
Obligatoriska besiktningar	1	10
Förbrukningsmateriel	3	2
Fordons- och maskinkostnader	1	0
Vatten	34	29
El	16	17
Uppvärmning	121	106
Sophantering och återvinning	15	14
Summa driftkostnader	301	339

PT
 MD
 AL

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse 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 skuldtyngd 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.

PT
MD
K

BRF AMIRALSGATAN 29

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF AMIRALSGATAN 29 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se