allabrf.se

Riksbyggen

Årsredovisning

BRF DOLOMITEN 2
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 769625-4585

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



allabrf.se

Kallelse

Härmed kallas medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Dolomiten 2 till ordinarie föreningsstämma.

Tid: **Onsdag den 8 juni 2016, klockan 18.30 på Färsna gård**

DAGORDNING:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämmoordförande
4. Anmälan av stämmoordförandes val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om antalet styrelseledamöter och revisorer
15. Val av styrelseledamöter
16. Val av revisorer
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt 30 §
    - *Styrelsens förslag på ändring av 10 § i stadgarna.*
19. Stämmans avslutande

Efter stämman kommer styrelsen hålla ett kort informations- och diskussionsmöte gällande sophantering, grannsamverkan, gästparkering och redovisning av resultatet från radonmätningen. Medlemmarna har också möjlighet att ställa frågor/ge synpunkter till styrelsen.

Norrtälje 25 maj 2016
Styrelsen

allabrf.se

Förslag från styrelsen – stadgeändring

Med anledning av att ett byte av lägenhetens FTX-aggregat kan påverkar hela ventilationssystemet föreslås det att ett sådant byte måste godkännas av styrelsen och att detta skrivs in i stadgarna. Styrelsens förslag är att 10 § kompletteras med kursiverad text.

”10 §
Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Detta gäller även mark, om sådan ingår i upplåtelsen.

Föreningen svarar för reparation av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten som föreningen försett lägenheten med och dessa tjänar fler än en lägenhet.
Detsamma gäller ventilationskanalerna. Föreningen svarar också i övrigt för att fastigheten hålls i gott skick.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenheten innebär både underhålls- och reparationsskyldighet och omfattar bl. a.

- rummens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt.

- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten – såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten; svagströmsanläggningar; målning av vattenfyllda radiatorer, ledningar och övriga installationer. ***Bostadsrättshavaren är skyldig att följa föreningens anvisningar beträffande installationer avseende vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el och får endast installera av föreningen godkänt FTX-aggregat.***

- Golvbrunnar, eldstäder samt rökgångar i anslutning därtill, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner- och ytterfönster; bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

……”

Observera att ingen text tas bort ur paragrafen utan detta är endast ett tillägg.

allabrf.se

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	7
Nyckeltal och diagram	Bilaga

allabrf.se

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för BRF DOLOMITEN 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
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 Dolomiten 2 i Norrtälje kommun. På fastigheten finns 5 byggnader med 36 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2014. Fastighetens adress är Balders båge 16-24 i Norrtälje.

Lägenhetsfördelning:

3 rok	4 rok
16	20

Dessutom tillkommer:

P-platser
41

Total bostadsarea:	2 684 m²
Årets taxeringsvärde	39 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	10 029 000 kr

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

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel

Efter den senaste stämman 2015-04-22 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Anita Holmer	Ordförande	Stämman	2017
Caroline Isenborg	Ledamot	Stämman	2017
Magnus Askinger	Ledamot	Stämman	2016
Mats Canerstam	Ledamot	Stämman	2016
Styrelsesuppleanter			
Mikaela Hedman		Stämman	2016
Sofia Selfwin		Stämman	2016

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer			
Deloitte	Auktoriserad revisor	Stämman	2016
Valberedning			
Jessica Malm		Stämman	2016
Mattias Jallén		Stämman	2016

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen har haft ett konstituerande möte omedelbart efter förra föreningsstämman och 7 sammanträden under resten av året.

Markona har gjort en slutbesiktning av alla våra grönytor och åtgärdat felen som fanns. Sopsortering har införts och nu sorterar vi bort plast- och pappersförpackningar samt tidningar från övriga sopor. Filter till våra FTX-aggregat har köpts in och bytts i samtliga lägenheter. Detta kommer att ske 1 gång/år. Det är varje bostadsrättsägares ansvar att rengöra de ventilationsdon som finns i lägenheterna. Detta måste göras regelbundet. Med hjälp av Riksbyggen har vi tagit fram en underhållsplan för våra hus för att vi skall veta vilka åtgärder som behöver göras under kommande år och till vilken ungefärlig kostnad.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2 % från och med 2016-01-01.
Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 646 kr/m²/år.

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

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2015 och visar på ett underhållsbehov på 1 323 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 132 tkr .

Förra årets resultat är inte jämförbart med årets resultat med anledning av att inflyttningen av lägenheterna skedde i december 2014.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 20% till 176%.

I resultatet ingår avskrivningar med 706 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 334 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

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 62 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret två överlåtelser av bostadsrätter skett.

Resultat och ställning (tkr)	2015	2014
Nettoomsättning	1 842	97
Årets resultat	- 372	- 466
Balansomslutning	76 844	84 443
Soliditet	61%	56%
Likviditet	176%	20%
Lån, kr/m²	10 973	–

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-471 497
Årets resultat före fondförändring	-372 175
Årets fondavsättning enligt ekonomisk plan	-270 000
Summa underskott	-1 113 672

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-1 113 672

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

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 841 560	97 193
Övriga rörelseintäkter	2	643	7
Summa rörelseintäkter, m.m.		1 842 203	97 200
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	- 698 992	- 20 322
Övriga externa kostnader	4	- 244 621	- 111 444
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	- 705 984	- 35 306
Summa rörelsekostnader		-1 649 597	- 167 072
Rörelseresultat		**192 607**	**- 69 872**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	423	–
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	- 565 205	- 396 296
Summa finansiella poster		- 564 782	- 396 296
Resultat efter finansiella poster		**- 372 175**	**- 466 168**
Årets resultat	13	**- 372 175**	**- 466 168**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	76 187 905	76 872 774
Summa materiella anläggningstillgångar		76 187 905	76 872 774
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	–	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		–	50 000
Summa anläggningstillgångar		**76 187 905**	**76 922 774**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	10	851	1 250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	30 510	14 575
Summa kortfristiga fordringar		31 361	15 825
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	624 515	7 504 373
Summa kassa och bank		624 515	7 504 373
Summa omsättningstillgångar		**655 875**	**7 520 198**
SUMMA TILLGÅNGAR		**76 843 780**	**84 442 972**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 000 000	48 000 000
Fond för yttre underhåll		270 000	–
Summa bundet eget kapital		48 270 000	48 000 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 741 497	- 5 329
Årets resultat		- 372 175	- 466 168
Summa fritt eget kapital		-1 113 672	- 471 497
Summa eget kapital		**47 156 328**	**47 528 503**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	29 315 405	29 450 566
Summa långfristiga skulder		29 315 405	29 450 566
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	135 161	–
Leverantörskulder	15	42 504	29 783
Skulder till intresseföretag	16	–	7 245 288
Övriga skulder		–	49 434
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	194 382	139 397
Summa kortfristiga skulder		372 047	7 463 903
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**76 843 780**	**84 442 972**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckning	29 500 000	29 500 000
Summa ställda säkerheter	**29 500 000**	**29 500 000**
Ansvarsförbindelser		
Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga

allabrf.se

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.

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.

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.

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.

allabrf.se

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2114

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 733 560	144 464
Hyror, p-platser	108 000	5 700
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	–	- 52 970
	1 841 560	97 193

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	103	7
Inkassointäkter	540	–
	643	7

Not 3 Driftkostnader

Försäkringspremier	35 005	2 915
Kabel- och digital-TV	104 854	–
Snö- och halkbekämpning	27 386	–
Förbrukningsinventarier	33 051	–
Vatten	180 897	–
El	32 799	6 660
Uppvärmning	235 472	–
Sophantering och återvinning	49 528	10 747
	698 992	20 322

Not 4 Övriga externa kostnader

Underhållsplanering	29 375	–
Arvode för ekonomisk förvaltning	–	35 345
Förvaltningsarvode	174 125	24 783
Juridiska kostnader	675	–
Arvode, yrkesrevisorer	15 312	10 000
Möteskostnader	6 500	5 000
Övriga förvaltningskostnader	10 731	–
Kontorsmateriel	5 563	–
Bankkostnader	540	34 516
Övriga externa kostnader	1 800	1 800
	244 621	111 444

Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	705 984	35 306
	705 984	35 306

allabrf.se

	2015-12-31	2014-12-31

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	256	–
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	167	–
	423	–

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	565 145	396 296
Övriga räntekostnader	60	–
	565 205	396 296

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	70 633 720	70 612 605
Mark	6 295 475	6 295 475
	76 929 195	76 908 080
Summa anskaffningsvärden	76 929 195	76 908 080
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 35 306	–
	- 35 306	–
Årets avskrivning byggnader	- 705 984	- 35 306
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 741 290	- 35 306
Restvärde enligt plan vid årets slut	76 187 905	76 872 774
Varav		
Byggnader	69 892 430	70 577 299
Mark	6 295 475	6 295 475

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	–	50 000
	–	50 000

Not 10 Övriga fordringar

Andra kortfristiga fordringar	851	1 250
	851	1 250

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	14 703	14 575
Förutbetald elavgift	5 043	–
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 764	–
	30 510	14 575

allabrf.se

	2015-12-31	2014-12-31

Not 12 Kassa och bank

Bankmedel	–	7 282 859
Förvaltningskonto i Swedbank	624 515	221 514
	624 515	7 504 373

Not 13 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems-insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	48 000 000	–	- 5 329	- 466 168
Disposition enl. årsstämmobeslut			- 466 168	466 168
Reservering underhållsfond		270 000	- 270 000	
Årets resultat				- 372 175
Vid årets slut	48 000 000	270 000	- 741 497	- 372 175

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	29 450 566	29 450 566
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 135 161	–
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	29 315 405	29 450 566

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	0,93%	Rörligt		1 500 000	30 000	1 470 000
Swedbank	1,75%	2017-10-25		14 000 000	9 717	13 990 283
Swedbank	2,01%	2019-10-25		14 000 000	9 717	13 990 283
				29 500 000	**49 434**	**29 450 566**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 135 161 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 540 644 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 28 909 922 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Leverantörskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	42 504	29 783
	42 504	29 783

Not 16 Skulder till intresseföretag

Skulder till intresseföretag	–	7 245 288
	–	7 245 288

allabrf.se

	2015-12-31	2014-12-31
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	4 502	892
Upplupna elkostnader	–	3 444
Upplupna vattenavgifter	14 228	–
Upplupna värmekostnader	25 957	–
Upplupna kostnader för renhållning	–	10 747
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	149 695	124 314
	194 382	139 397

Norrtälje 2016-05-05

Anita Holmer

Caroline Isenborg

Lars Magnus Askinger

Mats Canerstam

Vår revisionsberättelse har lämnats 16 maj 2016.

Deloitte
Auktoriserad revisor
Lars Magnusson

allabrf.se

Deloitte

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Dolomiten 2
Organisationsnummer 769625-4585

Rapport om årsredovisningen
Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Dolomiten 2 för räkenskapsåret 2015-01-01--2015-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen
Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar
Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden
Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Dolomiten 2s 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.

Övriga upplysningar
Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 27 mars 2015 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Dolomiten 2 för räkenskapsåret 2015-01-01--2015-12-31.

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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

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

Östersund den 16/5 maj 2016

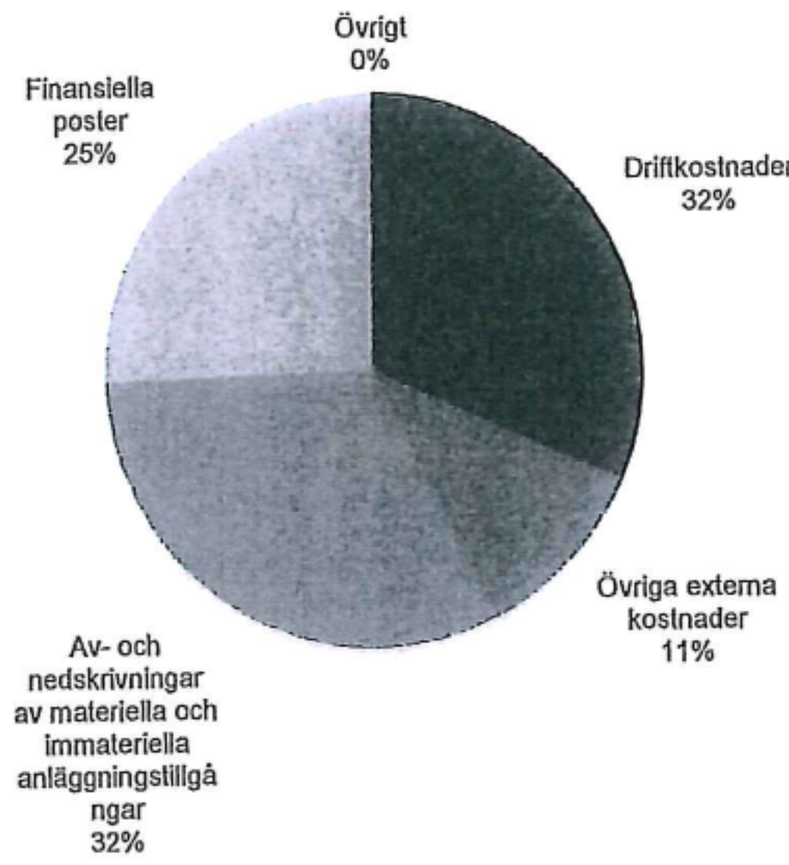
Deloitte AB

Lars Magnusson
Auktoriserad revisor

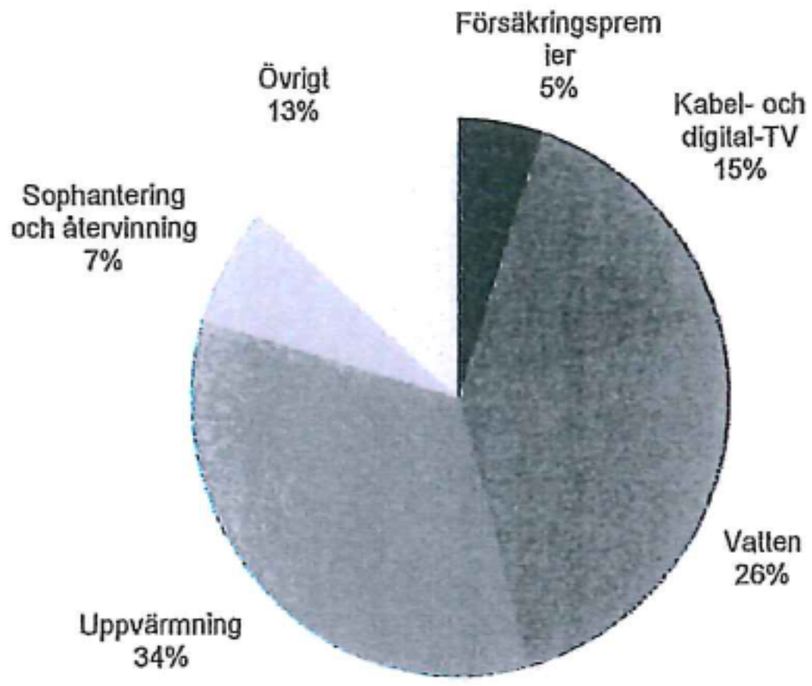
allabrf.se

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2015	2014
Driftkostnader	698 992	20 322
Övriga externa kostnader	244 621	111 444
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	705 984	35 306
Finansiella poster	564 782	396 296
Summa kostnader	**2 214 379**	**563 368**



Driftkostnadsfördelning	2015	2014
Reparationer	0	0
Försäkringspremier	35 005	2 915
Kabel- och digital-TV	104 854	0
Snö- och halkbekämpning	27 386	0
Vatten	180 897	0
El	32 799	6 660
Uppvärmning	235 472	0
Sophantering och återvinning	49 528	10 747
Summa driftkostnader	**698 992**	**20 322**



allabrf.se

Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2015	2014
BOA (kvm):	2684	2684
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	0	0
Försäkringspremier	13	1
Kabel- och digital-TV	39	0
Snö- och halkbekämpning	10	0
Vatten	67	0
El	12	2
Uppvärmning	88	0
Sophantering och återvinning	18	4
Summa driftkostnader	**260**	**8**

allabrf.se

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.

allabrf.se

BRF DOLOMITEN 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF DOLOMITEN 2 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

Riksbyggen
Rum för hela livet