allabrf.se

Årsredovisning

för

BRF Eklanda Norra Äng

769608-8744

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för BRF Eklanda Norra Äng får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2002-10-18 hos Bolagsverket.
Föreningens senaste stadgar registrerades 2003-06-16.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2015-05-27 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Helena Chrsitensson	ledamot, ordförande
Carlos Gilabert	ledamot, sekreterare
Nicklas Eriksson	ledamot
Johan Weiler	ledamot
Jenny Ljus	ledamot
Björn Flink	suppleant
Josef Nordangård	suppleant
Mikael Skans	suppleant

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens styrelse har hållit nio protokollförda styrelsemöten under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

Revisorer

Revisorsringen Sverige AB	ansvarig revisor Kjell Eriksson

Valberedning

Anders Korsgren	sammankallande
Christina Stein	

Fastigheten
Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Mölndal, Tamburinen 1. På fastigheten har uppförts 24 lägenheter i småhus. Den sammanlagda bostadsarean uppgår till 2 568 m². Samtliga är upplåtna som bostadsrätter.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde genom Trygg-Hansa.

Lägenhetsfördelning	Lägenhetstyp	Antal
4	rok	14
5	rok	10

Föreningens ekonomi
Placering och förvaltning av föreningens kapital har under verksamhetsåret ombesörjts av styrelsen. Den ekonomiska förvaltningen har upphandlats via avtal med Revisorsringen Sverige AB.

Årets in- och utbetalningar	2015	2014
Ingående kassasaldo	**1 191 638**	**1 051 887**
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	1 537 296	1 538 296
Finansiella intäkter	4 373	12 189
Förändring kortfristiga fordringar	0	96 150
Förändring kortfristiga skulder	80 313	90 557
	1 621 982	**1 737 192**
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	1 527 030	811 208
Räntekostnader/finansiella kostnader	561 536	628 021
Förändring kortfristiga fordringar	503	0
Amortering av föreningens lån	171 792	158 212
	2 260 861	**1 597 441**
Årets kassaförändring	**- 638 879**	**139 751**
Utgående kassasaldo	**552 759**	**1 191 638**

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Verksamhet under året som gått
Under hösten 2015 omförhandlade styrelsen lånet på 7,8 msek och lyckades få ner räntan från 3,09% till 1,45% med bindningstid på 5 år.
Under sommaren 2015 målades alla fasader av Eklanda Måleri AB. Pga god ekonomisk planering har detta kunnat betalas med egna medel ur kassan. Utöver detta endast mindre underhåll.
I maj-juni 2016 kommer kvarvarande besiktningsåtgärder från fasadmålningen att korrigeras. Mindre underhållsarbeten kommer ske.
Vi ser fram emot den traditionsenliga kräftskivan till hösten!

Medlemsinformation

Föreningens 24 bostadsrätter var vid verksamhetsårets ingång samt utgång upplåtna till 44 medlemmar.

Under året har två överlåtelser ägt rum inom föreningen.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning Tkr	1 537	1 538	1 536	1 539
Resultat efter finansiella poster Tkr	-547	-582	337	53
Soliditet %	56,76	57,15	57,58	57,06
Genomsnittlig årsavgift /m² kr	598	598	598	598
Fastigheternas bokförda värde /m² bostadsyta kr	18 129	18 129	18 398	18 462
Lån /m² bostadsyta kr	7 718	7 785	7 847	7 903
Genomsnittlig skuldränta %	2,83	3,07	3,19	3,19
Fastighetens belåningsgrad %	43	43	43	43

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fatighetslånen.
Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	520 293
årets förlust	-546 897
	-26 604
behandlas så att	
till underhållsfonden avsätts	110 000
ur underhållsfonden tas i anspråk	-650 000
i ny räkning överföres	513 396
	-26 604

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter		1 536 096	1 536 097
Övriga rörelseintäkter		1 200	2 200
Summa rörelseintäkter		**1 537 296**	**1 538 297**
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 370 854	-647 282
Driftskostnader	3	-66 229	-66 236
Förvaltningskostnader	4	-52 120	-59 678
Personalkostnader	5	-37 827	-38 013
Avskrivningar		0	-692 932
Summa rörelsekostnader		**-1 527 030**	**-1 504 141**
Rörelseresultat		**10 266**	**34 156**
Finansiella poster			
Ränteintäkter		4 373	12 189
Räntekostnader		-561 536	-628 021
Summa finansiella poster		**-557 163**	**-615 832**
Resultat efter finansiella poster		**-546 897**	**-581 676**
Resultat före skatt		**-546 897**	**-581 676**
Årets resultat		**-546 897**	**-581 676**

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	46 554 141	46 554 141
Summa materiella anläggningstillgångar		**46 554 141**	**46 554 141**
Summa anläggningstillgångar		**46 554 141**	**46 554 141**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		524	339
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 826	25 508
Summa kortfristiga fordringar		**26 350**	**25 847**
Kassa och bank			
Kassa och bank		552 759	1 191 638
Summa kassa och bank		**552 759**	**1 191 638**
Summa omsättningstillgångar		**579 109**	**1 217 485**
SUMMA TILLGÅNGAR		**47 133 250**	**47 771 626**

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 578 000	25 578 000
Underhållsfond		1 201 526	1 091 526
Summa bundet eget kapital		**26 779 526**	**26 669 526**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		520 293	1 211 969
Årets resultat		-546 897	-581 676
Summa fritt eget kapital		**-26 604**	**630 293**
Summa eget kapital		**26 752 922**	**27 299 819**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	19 649 246	19 821 038
Summa långfristiga skulder		**19 649 246**	**19 821 038**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristigt lån	8	171 792	171 792
Leverantörsskulder		4 430	4 450
Skatteskulder		344 976	255 576
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	209 884	218 951
Summa kortfristiga skulder		**731 082**	**650 769**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**47 133 250**	**47 771 626**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	23 268 000	23 268 000
Summa ställda säkerheter	**23 268 000**	**23 268 000**
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år

Avskrivningsplanen är korrigerad under 2015 till att omfatta 120 år från anskaffningsåret. Detta har medfört att avskrivningen för 2015 utgör 0 kr då avskrivningen 2014 baserades 65-årig plan.

Byggnaderna avskrivs linjärt i enlighet med gällande K2-regelverk.

Not 2 Fastighetskostnader

	2015	2014
Fastighetsavgift	174 288	170 688
Fastighetsförsäkring	24 870	37 262
Reparationer fastighet	35 718	37 570
Underhåll fastighet	1 135 979	401 761
	1 370 855	**647 281**

Not 3 Driftskostnader

	2015	2014
Kabel-TV	30 229	30 236
Samfällighetsförening	36 000	36 000
	66 229	**66 236**

Not 4 Förvaltningskostnader

	2015	2014
Revisionskostnader	12 625	12 875
Ekonomisk förvaltning	33 432	38 883
Konsultarvoden	0	1 467
Administrativa kostnader	6 063	6 453
	52 120	**59 678**

Not 5 Arvode, löner, andra ersättning och sociala kostnader

	2015	2014
Arvode styrelse och andra ersättningar	28 784	28 925
Sociala kostnader och pensionskostnader	9 043	9 088
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	**37 827**	**38 013**

Not 6 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 602 000	48 602 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**48 602 000**	**48 602 000**
Ingående avskrivningar	-2 047 859	-1 354 927
Årets avskrivningar	0	-692 932
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 047 859**	**-2 047 859**
Utgående redovisat värde	**46 554 141**	**46 554 141**
Taxeringsvärden byggnader	18 868 000	19 714 000
Taxeringsvärden mark	19 980 000	17 458 000
	38 848 000	**37 172 000**
Bokfört värde byggnader	37 418 316	37 418 316
Bokfört värde mark	9 135 825	9 135 825
	46 554 141	**46 554 141**

Not 7 Förändring av eget kapital

	Medlems-insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 578 000	1 091 526	1 211 969	-581 676
Disposition av föregående års resultat:		110 000	-691 676	581 676
Årets resultat				-546 897
Belopp vid årets utgång	**25 578 000**	**1 201 526**	**520 293**	**-546 897**

Not 8 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Stadshypotek	3,42	2017-09-01	2 700 000	2 700 000
Stadshypotek	1,35	2016-03-03	2 675 224	2 702 384
Stadshypotek	1,45	2020-09-01	7 829 000	7 829 000
Stadshypotek	3,46	2016-07-30	6 616 814	6 761 446
			19 821 038	**19 992 830**
Kortfristig del av långfristig skuld			171 792	171 792

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna arvode inklusive sociala avgifter	22 075	22 174
Upplupna räntekostnader	33 375	44 695
Förutbetalda avgifter/hyror	124 688	122 789
Revisionsarvode	12 500	12 000
Revisorsringen	9 426	9 733
Göteborg Energi - energitjänster	7 560	7 560
Övriga upplupna skulder	260	0
	209 884	**218 951**

Mölndal den 25 maj 2016

Helena Christensson

C. Gilabert
Carlos Gilabert Garcia

Johan Weiler

Jenny Ljus
Jenny Ljus

Nicklas Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 maj 2016

Revisorsringen Sverige AB

Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor

allabrf.se

REVISORSRINGEN®

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Eklanda Norra Äng
Organisationsnummer 769608-8744

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Eklanda Norra Äng 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. 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 ändamålsenligt 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 tillräcklig 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.

allabrf.se

allabrf.se

REVISORSRINGEN®

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 Eklanda Norra Äng 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 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 lagen om ekonomiska föreningar, 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.

Göteborg den 30/5 2016
Revisorsringen Sverige AB

Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor

allabrf.se