allabrf.se

Riksbyggen

Årsredovisning

BRF LÅNGÄNGEN 13
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 769611-1819

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



DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Arvode åt styrelsen och revisorerna
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och suppleant
16. Val av valberedning
17. Ärenden enligt § 16
18. Stämmans avslutande

allabrf.se

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för BRF LÅNGÄNGEN 13 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 äger fastigheten Kvillebacken 4:12 i Göteborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 22 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1984. Fastighetens adress är Långängen 13A-13B i Göteborg.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok
6	10	6

Dessutom tillkommer:

Lokal
1

Total tomtarea:	1 346 m²
Total bostadsarea:	1 123 m²
Total lokalarea:	56 m²
Årets taxeringsvärde	14 953 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	14 953 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget bakostas av bostadsrättsinnehavarna.

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
David Holmberg	Ordförande	Stämman	2017
Daniel Andersson		Stämman	2016
Oscar Klintenberg		Stämman	2016
Styrelsesuppleanter			
Marie Klintenberg		Stämman	2016
Ann Johansson		Stämman	2017

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		
Deloitte AB	Auktoriserad revisionsbolag	Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014 januari 2014 då avgifterna sänktes med 5,5 %
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 888 kr/m²/år exklusiv årsavgiftsrabatt.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 72 tkr och planerat underhåll för 85 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Fräschat upp källare	2010
Nytt torkrum	2010
Renovering av hissar	2012
Byte av tvättmaskin	2012
Trädgårdsupprustning	2012
Målat båda golven i trapphus källarplan	2013
Renoverat räcken och staket	2013
Byggt ny dagvattenavrinning utanför vår lokal	2013
Gruppinstallation bredband	2014
Målat	2014

Årets utförda underhåll	År
Byte Porttelefon	2015

Planerat underhåll	Inom fem år
Fönster- och Balkongrenovering	
Målning av tak	

50

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a köpa tjänster för underhåll och reparationer som har blivit högre än föregående år. Underhåll var på 23 500 kr föregående och är på 84 722 kr år 2015 . Reparationer var på 55 140kr föregående år och på 72 458 kr år 2015

Driftkostnaderna inklusive underhåll i föreningen har ökat jämfört med föregående år. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. rörlig ränta.

I resultatet ingår avskrivningar med 188 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 428 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.

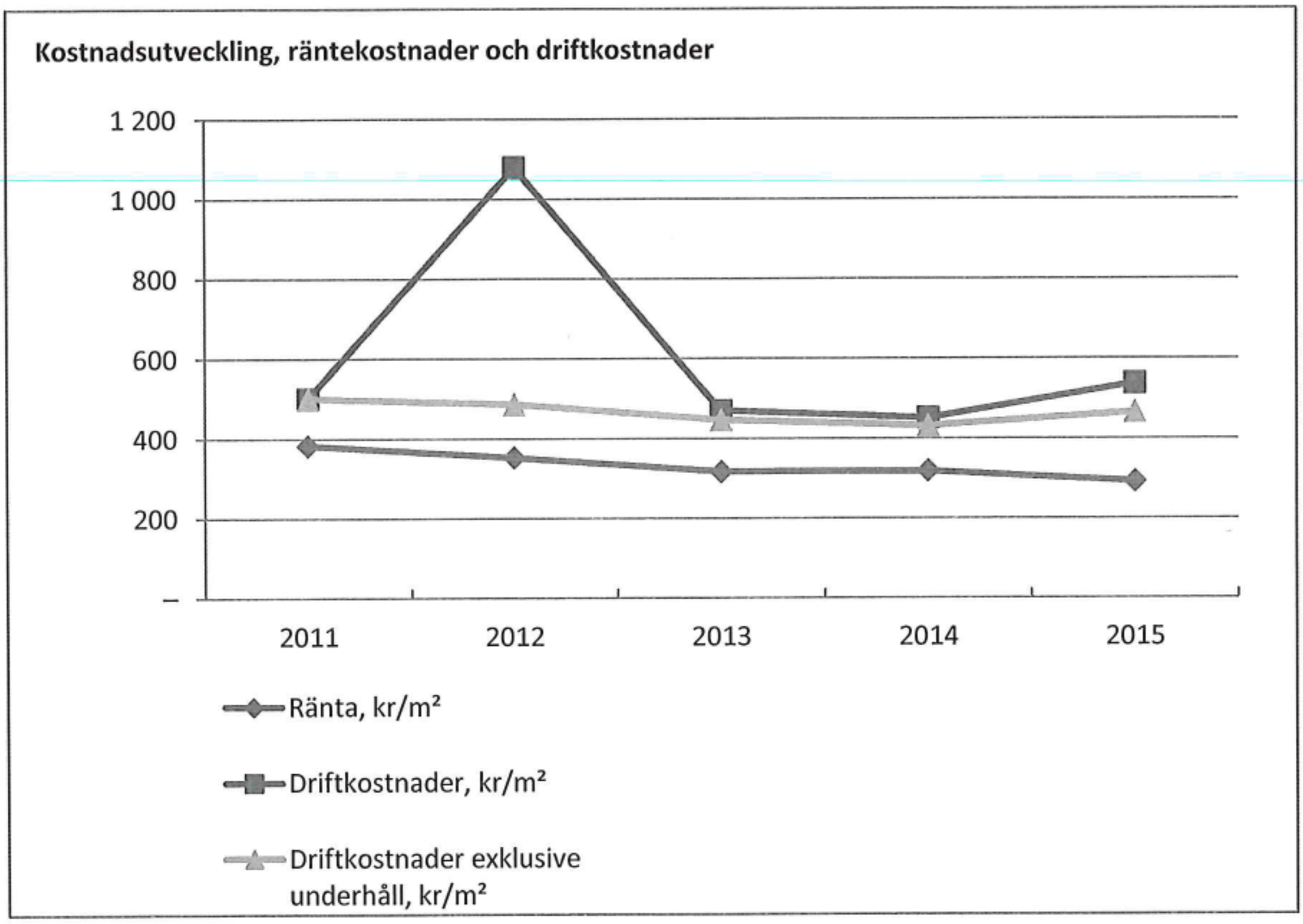
Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 25 personer 2015-12-31.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3).

Flerårsöversikt



allabrf.se

Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 272	1 292	1 325	1 346	1 281
Resultat efter finansiella poster	241	338	322	- 399	149
Resultat före avskrivningar	428	531	472	- 252	293
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	231	334	275	- 449	96
Balansomslutning	22 761	21 093	20 820	20 568	21 021
Soliditet	50%	46%	45%	44%	44%
Likviditet	987%	426%	334%	243%	343%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	888	864	914	933	856
Bränsletillägg, kr/m²	155	151	123	123	93
Driftkostnader, kr/m²	537	451	469	1 079	500
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	466	431	446	486	500
Ränta, kr/m²	292	318	316	352	382
Lån, kr/m²	9 384	9 461	9 538	9 615	9 692

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-361 620
Årets resultat före fondförändring	240 654
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-197 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	84 722
Summa underskott	-233 245

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-233 245

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 272 268	1 292 276
Övriga rörelseintäkter	2	237 435	217 737
		1 509 702	1 510 012
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	- 633 626	- 531 721
Övriga externa kostnader	4	- 82 775	- 59 170
Personalkostnader	5	- 36 800	- 30 386
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 187 579	- 192 501
		- 940 780	- 813 778
Rörelseresultat		**568 923**	**696 234**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	15 584	16 796
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 343 853	- 374 687
		- 328 269	- 357 891
Resultat efter finansiella poster		**240 654**	**338 343**
Årets resultat	12	**240 654**	**338 343**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	19 143 503	19 331 082
Summa materiella anläggningstillgångar		19 143 503	19 331 082
Summa anläggningstillgångar		**19 143 503**	**19 331 082**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		19 631	29 473
Övriga fordringar	9	16 946	17 394
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	31 594	21 382
		68 171	68 249
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	11	3 200 000	1 430 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		349 127	264 072
		349 127	264 072
Summa omsättningstillgångar		**3 617 298**	**1 762 321**
SUMMA TILLGÅNGAR		**22 760 802**	**21 093 403**

GP

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 895 599	9 330 599
Fond för yttre underhåll		562 039	646 761
		11 457 638	9 977 360
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 276 899	- 699 964
Årets resultat		240 654	338 343
		- 36 245	- 361 620
Summa eget kapital		**11 421 393**	**9 615 739**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	10 972 831	11 063 739
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	90 908	90 908
Leverantörskulder		61 422	89 734
Skatteskulder		–	–
Övriga skulder		3 315	9 697
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	210 933	223 586
		366 578	413 925
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**22 760 802**	**21 093 403**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckning	13 716 000	13 716 000
Ansvarsförbindelser		
Övriga ansvarsförbindelser	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.

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 448 758 kr.

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
Byggnader	Rak	107
Standardförbättringar	Rak	10-20
Markanläggningar	Rak	10-20
Inventarier	Rak	5-10

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Årsavgifter, bostäder	997 144	970 648
Hyror, bostäder	256 736	306 839
Hyror, lokaler	67 200	44 340
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 19 063	–
Rabatter	- 29 749	- 29 550
	1 272 268	1 292 276

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	174 263	169 605
IT-avgifter	42 746	29 040
Övriga avgifter	15 844	15 840
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 9	- 5
Inkassointäkter	4 591	3 256
	237 435	217 737

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	72 458	55 140
Underhåll	84 722	23 500
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	28 516	27 944
Försäkringspremier	10 887	9 000
Kabel- och digital-TV	74 417	59 983
Fastighetsskötsel	–	24 596
Trädgårdsskötsel	7 963	–
Obligatoriska besiktningar	9 116	3 332
Snö- och halkbekämpning	8 276	–
Förbrukningsmateriel	6 885	884
Vatten	64 201	60 452
El	34 569	37 670
Uppvärmning	178 434	170 004
Sophantering och återvinning	53 182	59 216
	633 626	531 721

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	46 365	44 112
Lokalkostnader	–	500
Annonsering	600	–
Juridiska kostnader	4 788	898
Arvode, yrkesrevisorer	- 1 153	10 094
Möteskostnader	220	–

SO

allabrf.se

	2015-12-31	2014-12-31
Övriga förvaltningskostnader	4 769	900
Kontorsmateriel	317	–
Telefon och porto	5 284	–
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	1
Köpta tjänster	21 000	–
Konsultarvoden	–	2 125
Bankkostnader	585	540
	82 775	59 170

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	21 976	21 980
Övriga kostnadsersättningar	7 920	–
Utbildning, förtroendevalda	–	1 500
Summa	29 896	23 480
Sociala kostnader	6 904	6 906
	36 800	30 386

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	143 773	143 773
Byggnadsinventarier	–	4 922
Markanläggningar	4 404	4 404
Standardförbättringar	39 402	39 402
	187 579	192 501

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	140
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	9 655	15 604
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	5 805	927
Övriga ränteintäkter	124	125
	15 584	16 796

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	15 320 820	15 320 820
Byggnadsinventarier	58 619	58 619
Mark	4 631 000	4 631 000
Standardförbättringar	625 965	625 965
Markanläggning	44 038	44 038
	20 680 442	20 680 442
Summa anskaffningsvärden	20 680 442	20 680 442
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 943 519	- 799 746
Standardförbättringar	- 366 206	- 321 882
Markanläggningar	- 39 634	- 35 230
	-1 349 359	-1 156 858

SP

allabrf.se

	2015-12-31	2014-12-31
Årets avskrivning byggnader	- 143 773	- 143 773
Årets avskrivning standardförbättringar	- 39 402	- 44 324
Årets avskrivning markanläggningar	- 4 404	- 4 404
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 536 938	-1 349 359
Restvärde enligt plan vid årets slut	19 143 503	19 331 082
Varav		
Byggnader	14 292 147	14 435 920
Mark	4 631 000	4 631 000
Standardförbättringar	220 357	259 759
Markanläggningar	–	4 404
Taxeringsvärden		
bostäder	14 836 000	14 836 000
lokaler	117 000	117 000
Totalt taxeringsvärde	14 953 000	14 953 000
varav byggnader	*10 917 000*	*10 917 000*

Not 9 Övriga fordringar

Skattefordringar	13 262	13 834
Skattekonto	3 684	3 560
	16 946	17 394

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	1 402	2 793
Förutbetalda försäkringspremier	11 425	–
Förutbetald kabel-tv-avgift	18 767	18 589
	31 594	21 382

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen				3 200 000	1 430 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum	
	30 dagar	1 200 000	0,20	2016-01-05	
	90 dagar	2 000 000	0,25	2016-01-05	
				3 200 000	1 430 000

Not 12 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse-avgifter	Medlems-insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	437 002	8 893 597	646 761	- 699 964	338 343
Disposition enl. årsstämmobeslut				338 343	- 338 343
Reservering underhållsfond			197 000	- 197 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 84 722	84 722	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	1 059 571	505 429			

So

allabrf.se

				2015-12-31	2014-12-31
Årets resultat					240 654
Vid årets slut	1 496 573	9 399 026	759 039	- 473 899	240 654

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 240 653 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 128 375 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 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2015-12-31	2014-12-31
Inteckningslån	11 063 739	11 154 647
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 90 908	- 90 908
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	10 972 831	11 063 739

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,49%	2020-01-24	2 041 000			2 041 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,14%	2018-01-25	5 000 000			5 000 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,61%	2018-04-25	4 113 647		90 908	4 022 739
			11 154 647		**90 908**	**11 063 739**

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	6 912	6 912
Upplupna räntekostnader	26 501	72 119
Upplupna elkostnader	956	955
Upplupna värmekostnader	24 675	24 835
Upplupna kostnader för renhållning	1 467	1 315
Upplupna revisionsarvoden	5 915	12 400
Upplupna styrelsearvoden	22 000	22 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	122 506	83 050
	210 933	223 586

	2015-12-31	2014-12-31

Göteborg 2016- 04-29

David Holmberg

Oscar Klintenberg

Daniel Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2/5 - 2016

Sara Olovsson , Deloitte AB
Auktoriserad revisor

allabrf.se

Deloitte.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Långängen 13
Organisationsnummer 769611-1819

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Långängen 13 för räkenskapsåret 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 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 Långängen 13s 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Långängen 13 för räkenskapsåret 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 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 2 maj 2016

Deloitte AB

Sara Olovsson
Auktoriserad revisor

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 LÅNGÄNGEN 13

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF LÅNGÄNGEN 13 i samarbete med Riksbyggen

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

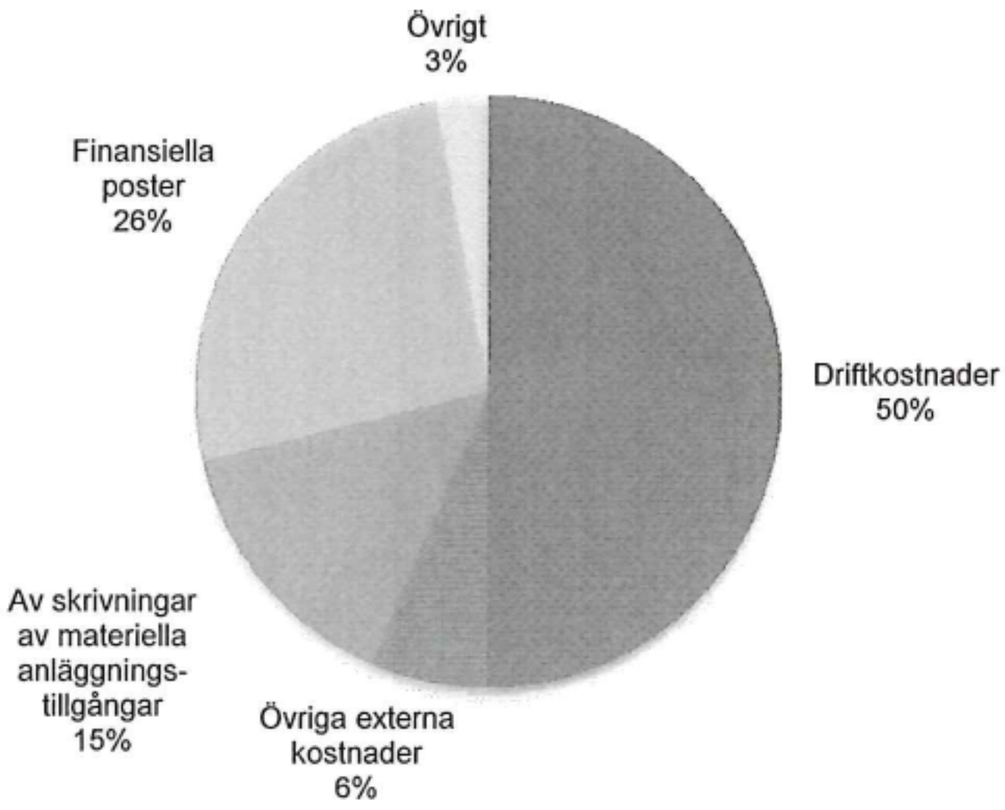
Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

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

Riksbyggen
Rum för hela livet

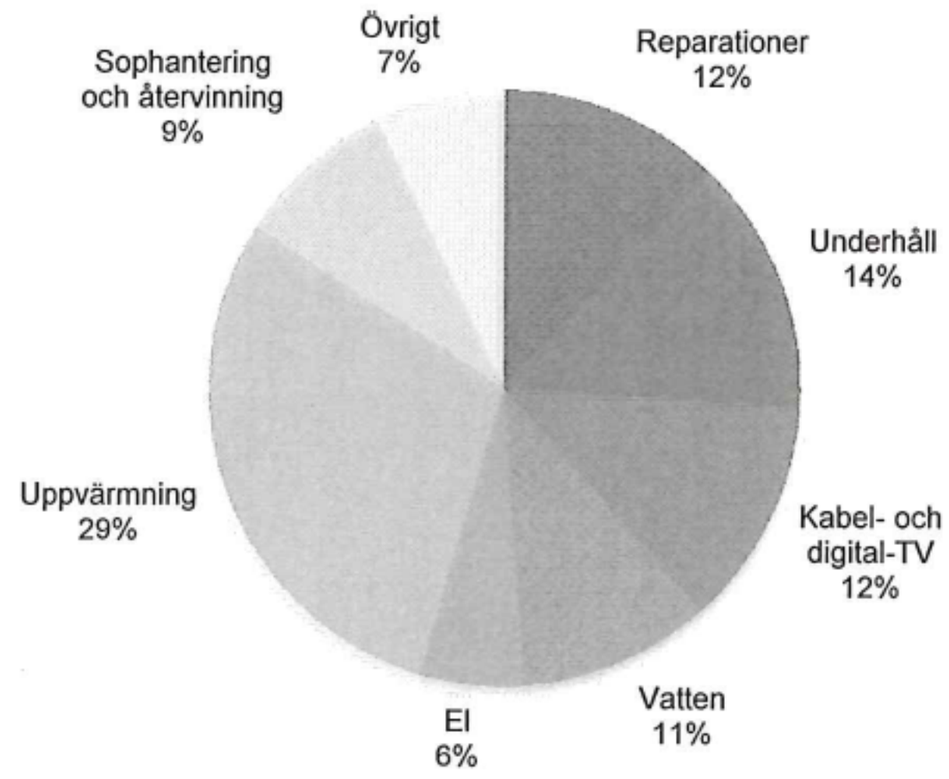
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2015	2014
Driftkostnader	633 626	531 721
Övriga externa kostnader	82 775	59 170
Personalkostnader	36 800	30 386
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	187 579	192 501
Finansiella poster	328 269	357 891
Summa kostnader	**1 269 049**	**1 171 669**



allabrf.se

Driftkostnadsfördelning	2015	2014
Reparationer	72 458	55 140
Underhåll	84 722	23 500
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	28 516	27 944
Försäkringspremier	10 887	9 000
Kabel- och digital-TV	74 417	59 983
Fastighetsskötsel	0	24 596
Trädgårdsskötsel	7 963	0
Obligatoriska besiktningar	9 116	3 332
Snö- och halkbekämpning	8 276	0
Förbrukningsmateriel	6 885	884
Vatten	64 201	60 452
El	34 569	37 670
Uppvärmning	178 434	170 004
Sophantering och återvinning	53 182	59 216
Summa driftkostnader	**633 626**	**531 721**



Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2015	2014
BOA (kvm):	1346	1346
	Kr / kvm	**Kr / kvm**
Reparationer	54	41
Underhåll	63	17
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	21	21
Försäkringspremier	8	7
Kabel- och digital-TV	55	45
Fastighetsskötsel	0	18
Trädgårdsskötsel	6	0
Obligatoriska besiktningar	7	2
Snö- och halkbekämpning	6	0
Förbrukningsmateriel	5	1
Vatten	48	45
El	26	28
Uppvärmning	133	126
Sophantering och återvinning	40	44
Summa driftkostnader	**471**	**395**