allabrf.se

Riksbyggen

Årsredovisning

Brf Midskeppet
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 769612-5876

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



allabrf.se

Dagordning vid ordinarie årsstämma

1. Stämmans öppnande
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
3. Val av stämmoordförande
4. Anmälan av ordförandes val av stämmosekreterare
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet, tillika rösträknare
7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisonsberättelsen
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
13. Beslut om arvoden
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och suppleant
16. Val av valberedning
17. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen
18. Stämmans avslutande

allabrf.se

Innehållsförteckning

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

allabrf.se

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för Brf Midskeppet 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 Lomma 25:29 i Lomma Kommun. På fastigheten finns två byggnader med 18 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2007. Fastighetens adress är Esplanaden 17-19 i Lomma.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
4 st	10 st	4 st

Dessutom tillkommer:

P-platser	Gästparkeringar
18 st	4 st

Total tomtarea:	1 811 m²
Total bostadsarea:	1 760 m²
Årets taxeringsvärde	22 840 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	22 840 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Riksbyggens kontor i Lund har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Avtalet med Riksbyggen omfattar ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel och städning. Medlemmar i föreningen sköter på frivillig basis trädgård och snöskottning på egen hand.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel och städ
Dekra	Hissbesiktning
KONE	Hisservice
Bravida	Service av värmecentral och ventilationsanläggning
ComHem	Kabel-TV
RagnSells	Källarsortering
Vattenfall	Fastighetsel
Lunds energi	Elnät
Lunds energi	Fjärrvärme
JM	P-platser

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningen Lomma GA:23 tillsammans med grannfastigheterna Lomma 25:30 - 25:36. Föreningens andel är 18/25. Gemensamhetsanläggningen omfattar gångvägar, markytor, källsortering och hushållssopor, belysning, kabel-TV samt ett gemensamt cykelrum. Kostnaderna för anläggningen tas av föreningen och fördelas sedan ut på andelsägarna genom en hyresavi.

Efter den senaste stämman 2015-04-28 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	**Uppgift**	**Utsedd av**	**Vald t.o.m. årsstämman**
Fredrik Fingal	Ordförande	Stämman	2016
Gabriela Larsson	Ledamot	Stämman	2016
Tomas Leprince	Ledamot	Stämman	2016
Styrelsesuppleanter			
Göran Dahl	Suppleant	Stämman	2016
Marina Costéus	Suppleant	Stämman	2016

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		
Håkan Ekstrand, YREV AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Valberedning		
Jan Andersson	Valberedning	Stämman
Kerstin van Ketwich	Valberedning	Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2010-01-01 då den sänktes med 3 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 807 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 22 tkr och planerat underhåll för 117 tkr.
Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Styrelsen har upprättat en underhållsplan i maj 2014 med utgångspunkt i den plan som JM upprättade i samband med produktionen av föreningen. Avsättning till underhållsfonden styrs av föreningens stadgar vilka anger ett minimum om 25 kr/kvm. För verksamhetsåret har avsättning skett med 150 tkr (85 kr/kvm).

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Installationer	59
Markytor	58

Årets resultat är bättre än föregående år tack vare minskade räntekostnader samt försäkringsersättning från JM.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på ökade kostnader för underhåll och vatten. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån.

Årets resultat är lägre än budgeterad p.g.a. större kostnader för underhåll.
Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 342% till 470%.

I resultatet ingår avskrivningar med 479 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 442 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

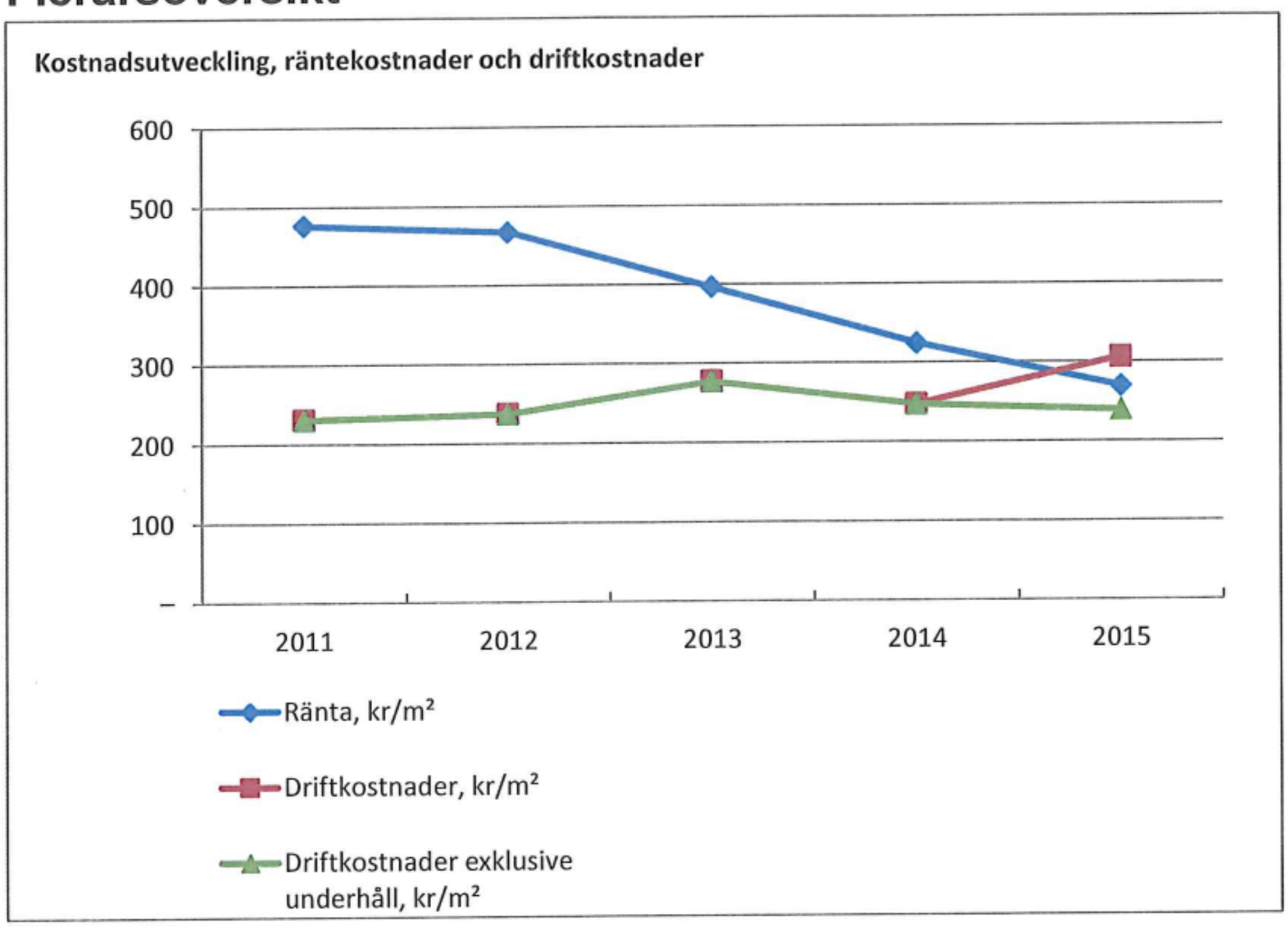
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 26 personer.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 28 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2).
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningens uppvärmningskälla är fjärrvärme, vilket är klassat som ett miljövänligt uppvärmningsalternativ. Medlemmarna källsorterar och återvinnersina hushållssopor. Föreningen använder Riksbyggens elektroniska fakturahanteringssystme, vilket sparar brevgång och papper.

Bokslutet är upprättat i datamiljö för att minimera miljöpåverkan och Riksbyggen är också miljöcertifierade enligt ISO I4001.
Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 474	1 474	1 469	1 490	1 489
Resultat efter finansiella poster	- 37	- 85	138	121	147
Årets resultat	- 37	- 85	138	121	147
Resultat före avskrivningar	442	394	246	197	218
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	292	244	158	109	174
Avsättning till underhållsfond kr/m²	85	85	50	50	25
Balansomslutning	65 014	65 000	65 179	65 507	65 697
Soliditet	70%	70%	70%	69%	69%
Likviditet	470%	342%	129%	194%	223%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	807	807	807	807	807
Driftkostnader, kr/m²	306	248	278	238	231
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	240	248	278	238	231
Ränta, kr/m²	270	325	397	468	477
Underhållsfond, kr/m²	279	260	175	125	75
Lån, kr/m²	11 080	11 080	11 080	11 335	11 506

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.

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	43 855
Årets resultat före fondförändring	-36 932
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-150 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	116 939
Summa underskott	-26 138

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-26 138

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 474 120	1 474 120
Övriga rörelseintäkter	2	90 299	26 936
Summa rörelseintäkter, m.m.		1 564 419	1 501 056
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	- 539 385	- 435 947
Övriga externa kostnader	4	- 95 506	- 88 437
Personalkostnader	5	- 15 770	- 15 133
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 479 218	- 479 218
Summa rörelsekostnader		-1 129 879	-1 018 736
Rörelseresultat		**434 540**	**482 320**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	3 602	4 252
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 475 074	- 571 500
Summa finansiella poster		- 471 472	- 567 248
Resultat efter finansiella poster		**- 36 932**	**- 84 927**
Årets resultat	13	**- 36 932**	**- 84 927**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	63 842 060	64 321 278
Summa materiella anläggningstillgångar		63 842 060	64 321 278
Summa anläggningstillgångar		**63 842 060**	**64 321 278**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	20 450	17 900
Summa kortfristiga fordringar		20 450	17 900
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	11	450 000	100 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	701 780	561 044
Summa kassa och bank		701 780	561 044
Summa omsättningstillgångar		**1 172 230**	**678 944**
SUMMA TILLGÅNGAR		**65 014 290**	**65 000 222**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 800 000	44 800 000
Fond för yttre underhåll		491 061	458 000
Summa bundet eget kapital		45 291 061	45 258 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		10 794	128 782
Årets resultat		- 36 932	- 84 927
Summa fritt eget kapital		- 26 138	43 855
Summa eget kapital		**45 264 923**	**45 301 855**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	19 500 000	19 500 000
Summa långfristiga skulder		19 500 000	19 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörskulder		38 587	29 809
Skatteskulder	15	775	976
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	210 005	167 582
Summa kortfristiga skulder		249 367	198 367
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**65 014 290**	**65 000 222**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckning	20 450 000	20 450 000
Summa ställda säkerheter	**20 450 000**	**20 450 000**
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 men har ej medfört några väsentliga effekter.

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
- 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.

allabrf.se

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2126

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 420 120	1 420 120
Hyror, p-platser	54 000	54 000
	1 474 120	1 474 120

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar	26 880	26 880
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	55	56
Försäkringsersättningar	63 364	–
	90 299	26 936

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	22 086	62 443
Underhåll	116 939	–
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	11 178	10 953
Vägavgifter, arrende	13 200	13 200
Försäkringspremier	14 044	11 732
Kabel- och digital-TV	22 204	21 972
Trädgårdsskötsel	4 050	–
Städning gemensamma utrymmen	–	2 700
Obligatoriska besiktningar	11 058	11 265
Snö- och halkbekämpning	–	300
Materiel, skötsel och städning	10 874	–
Förbrukningsmateriel	15 524	6 828
Vatten	62 006	56 412
El	32 828	33 731
Uppvärmning	180 490	180 861
Sophantering och återvinning	22 904	23 550
	539 385	435 947

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	73 564	71 612
Arvode, yrkesrevisorer	10 000	7 900
Möteskostnader	1 890	62
Övriga förvaltningskostnader	888	–
Kreditupplysningar	100	300
Representation	1 592	–
Kontorsmateriel	1 686	1 947
Telefon och porto	5 486	4 882
Köpta tjänster	–	1 400
Bankkostnader	300	335
	95 506	88 437

allabrf.se

	2015-12-31	2014-12-31

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	12 000	12 000
Summa	12 000	12 000
Sociala kostnader	3 770	3 133
	15 770	15 133

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	479 218	479 218
	479 218	479 218

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från bank	3 249	3 025
Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	121
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	353	1 077
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	–	29
	3 602	4 252

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	475 074	571 500
	475 074	571 500

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	54 601 200	54 601 200
Tomtmark	10 648 800	10 648 800
Summa anskaffningsvärden	65 250 000	65 250 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 928 722	- 449 504
	- 928 722	- 449 504
Årets avskrivning byggnader	- 479 218	- 479 218
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 407 940	- 928 722
Restvärde enligt plan vid årets slut	63 842 060	64 321 278
Varav		
Byggnader	53 193 260	53 672 478
Mark	10 648 800	10 648 800
Taxeringsvärden		
bostäder	22 840 000	22 840 000
Totalt taxeringsvärde	22 840 000	22 840 000
varav byggnader	*19 000 000*	*19 000 000*

allabrf.se

	2015-12-31	2014-12-31

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	50	39
Förutbetalda försäkringspremier	14 738	12 310
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 662	5 551
	20 450	17 900

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen				450 000	100 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum	
	30 dagar	450 000	0,20	2016-01-12	
				450 000	100 000

Not 12 Kassa och bank

Bankmedel	411 671	408 422
Förvaltningskonto i Swedbank	290 109	152 621
	701 780	561 044

Not 13 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse-avgifter	Medlems-insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	23 800 000	21 000 000	458 000	128 782	- 84 927
Disposition enl. årsstämmobeslut				- 84 927	84 927
Reservering underhållsfond			150 000	- 150 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 116 939	116 939	
Årets resultat					- 36 932
Vid årets slut	23 800 000	21 000 000	491 061	10 794	- 36 932

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till -36 932 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.
Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till -69 993 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.

allabrf.se

	2015-12-31	2014-12-31

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån					19 500 000	19 500 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut					19 500 000	19 500 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya/oms. lån	Årets amort.	Utg. skuld
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,68%	2017-09-30	5 150 000			5 150 000
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	2,80%	2018-03-30	4 700 000			4 700 000
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	3,00%	2016-09-30	4 700 000			4 700 000
STADSHYPOTEK	1,00%	2018-12-01		4 950 000		4 950 000
STADSHYPOTEK	2,46%	2015-12-01	4 950 000	-4 950 000		
			19 500 000			**19 500 000**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 0 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 0 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 19 500 000 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Skatteskulder

Skatteskulder	60	–
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	11 187	10 953
Debiterad preliminärskatt	- 10 472	- 9 977
	775	976

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	2 400	2 400
Upplupna räntekostnader	27 488	23 500
Upplupna elkostnader	4 045	4 036
Upplupna värmekostnader	24 584	28 618
Upplupna revisionsarvoden	7 600	7 600
Upplupna styrelsearvoden	12 000	12 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 600	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	125 288	89 428
	210 005	167 582

	2015-12-31	2014-12-31

Lomma 2016-03-15

Fredrik Fingal

Gabriela Larsson

Tomas Leprince

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 april 2016

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor, YREV AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Midskeppet
Org.nr 769612-5876

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Midskeppet 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2015-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2014 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2015-04-15 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Midskeppet 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Ystad den 5 april 2016

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

allabrf.se

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2015-12-31	2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-36 932	-84 927
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	479 218	479 218
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	442 286	394 291
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-2 550	-180
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	51 000	-94 312
Kassaflöde från den löpande verksamheten	490 737	299 799
Årets kassaflöde	490 737	299 799
Likvida medel vid årets början	661 044	361 245
Likvida medel vid årets slut (se Not 11 och Not 12)	1 151 780	661 044

Upplysning om betalda räntor
För erhållen och betald ränta se Not 7 och Not 8

Differens mot kassa och bank i BR:	0	0

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.

allabrf.se

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 betalnings-beredskap, 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 Midskeppet

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Midskeppet 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