allabrf.se

2015
Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Priorn 8

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Priorn 8

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2017.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-09-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-10-09 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-20 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Anicka Maria Charlotta Altstrand	Ledamot	omval
Anders Henry Karlsson	Ledamot	
Sylvia Marita Krantz	Ledamot	avgår
Georg Anders Szili	Ledamot	avgår
Fanny Kristina Thyrén	Ledamot	omval

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Anicka Maria Charlotta Altstrand, Sylvia Marita Krantz, Georg Anders Szili och Fanny Kristina Thyrén.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Gunilla Larsson	Ordinarie Extern	Lyngeus Revisionsbyrå

Valberedning
Styrelsen Brf Priorn 8

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-11.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Strängnäs Priorn 8	2009	Strängnäs

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

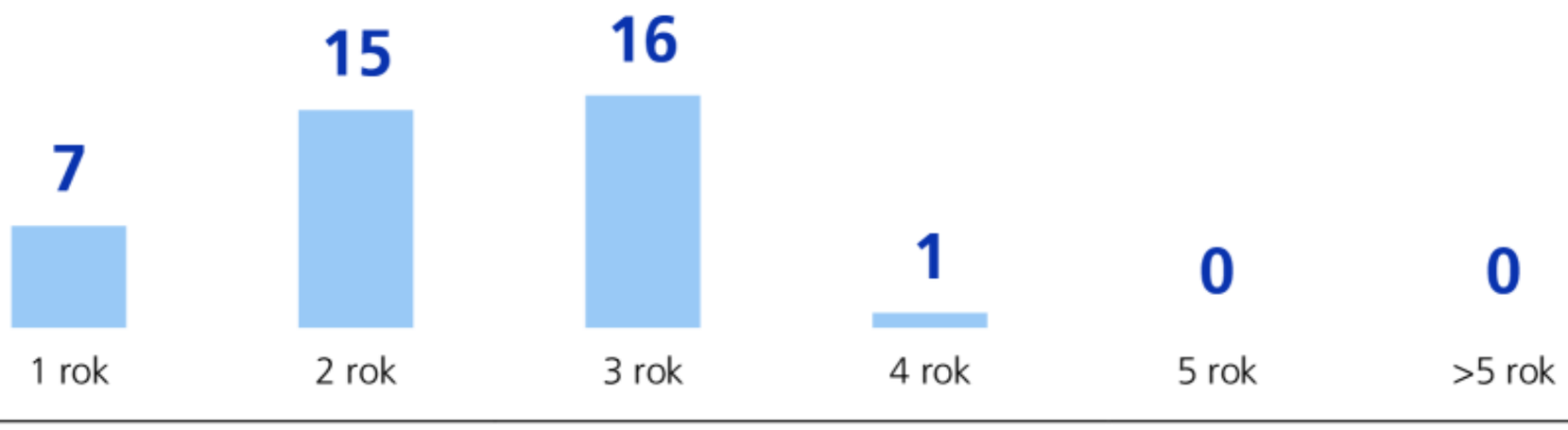
Uppvärmning sker via fjärrvärme resp. självdrag.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1939 - 1986 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1981.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 007 m², varav 2 374 m² utgör lägenhetsyta och 633 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 37 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Balanze	145 m²	2015-09-30
Frisör Bergquist	50 m²	2015-10-01
Balanze	70 m²	2017-12-31
Salong Kristina	52 m²	2015-08-31
AE Byggkvallité AB	31 m²	T v
Kerstin Thyré	25 m²	T v

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 20140101 och sträcker sig fram till 20171231.
Underhållsplanen uppdaterades 20151201.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Takmålning	2016	Eskilsgatan
Renovering av golv	2014	Balanze
Golv	2014	Kontor Klostergatan
OVK	2014	Klosterg 23
Installation brandlarm	2014	Balanze
Radonutredning m åtgärder	2014	Klostergatan 23
OVK	2014	F d Häggholmen
OVK	2014	Eskilsgatan 1
Fasadrenovering	2014	Hela fastigheten
OVK	2014	Christinas salong

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ny säkerhetsdörr	2015	Biografen
Nya takpannor m m	2015	Klostergatan
Rostskyddsbehandling o målning av balkongbalkar	2015 - 2017	
Entréportar	2016	Klostergatan
OVK	2016	Storgatan
Avloppsspolning	2016	Eskilsgatan/Storgatan
Radonåtgärder	2016-2017	Storgatan/Eskilsgat
Entréportar	2017	Storg o Eskilsgatan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning och sandning	MRsörmland
Hisservice	NH Nordisk Hiss AB
Trappstädning	Samhall
Servicavtal fjärrvärme	SEVAB
DEKRA	Besiktning av hiss
Bravida	OVK
Ingenjörsteknik	Ventilation uthyrd lokal
Skellefteå Kraft	El
Fastighetsskötsel	Maskinringen

Föreningens ekonomi

Föreningen har sålt två hyresrätter under 2015 och har med del av överskottet gjort en extra amortering med 1 miljon kronor.

Föreningens ekonomi är god.

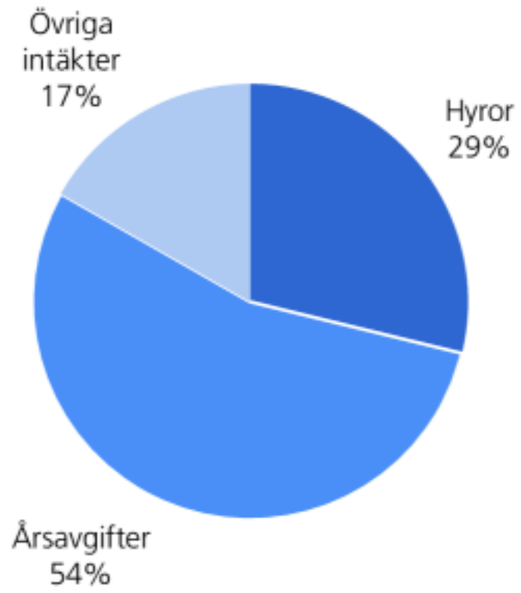
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2016-01-01 med 2 %.

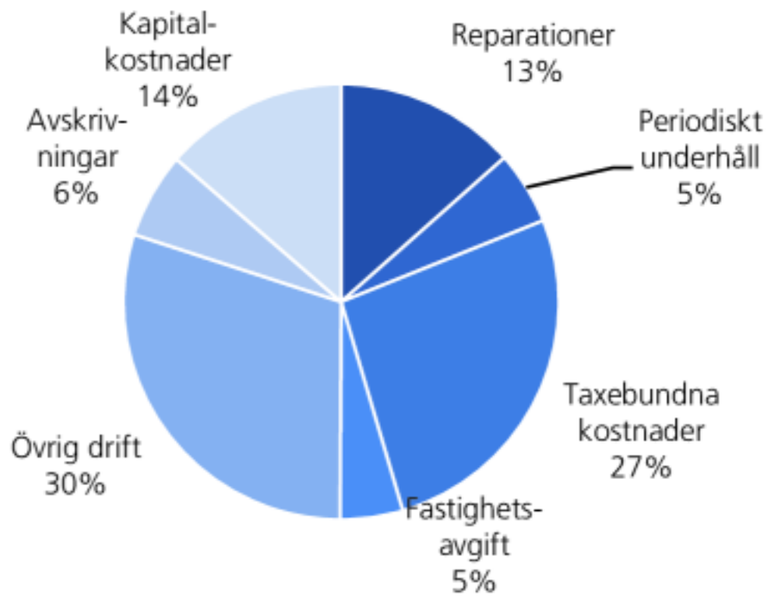
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2015-04-01 med 3 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	**2015**	**2014**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 471 491**	**596 860**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 704 066	1 485 724
Finansiella intäkter	321	1 686
Minskning kortfristiga fordringar	0	43 816
Medlemsinsatser	2 535 000	1 245 000
Ökning av långfristiga skulder	0	1 750 000
Ökning av kortfristiga skulder	119 951	0
	4 359 338	**4 526 226**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 554 623	2 664 639
Finansiella kostnader	263 527	360 960
Ökning av materiella anläggningstillgångar	103 808	279 015
Ökning av kortfristiga fordringar	286	0
Minskning av långfristiga skulder	1 050 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	346 981
	2 972 244	**3 651 595**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**2 858 585**	**1 471 491**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**1 387 094**	**874 631**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader





Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Två hyresrätter har renoverats med tapetsering, målning, kakling, badrumsskåp, köksutrustning som kyl/frys samt en spis.

Fjärrvärme aggregat har bytts ut samt har radiatorer åtgärdats i lägenheter som anmälts ha bristande funktion.

Takpannor utbytta Klostergatan.

Nya stadgar.

Åtgärder efter radonmätning Eskilsgatan.

Avgiftshöjning rån 150401.

Vindar och källare har rensats från lösa föremål utan känd äger som brandförebyggande åtgärd.

Två hyresrätter har sålts.

Klottersanering har skett.

Akustikplattor i tak uppsatta i uthyrd lokal.

Plattform för säkert arbete monterat på Storgatan och inför OVK.

Handbrandsläckare har inköpts till samtliga lägenheter.

Ny Tv leverantör.

Styrelsen har försökt hyra ut biografen genom annonsering.

Händelser efter året
OVK åtgärder Storgatan kommer att slutföras i januari 2016.

Takmålning Eskilsgatan.

Entreportar, 2 eller 3., på Klostergatan.

Efter verkställd OVK besiktning Storgatan skall radonåtgärder vidtages i elskåp och ny mätning ske.

Avloppsspolning Eskilsgata och Storgatan.

Åtgärder i uthyrd lokal, ljuddämpning av golv.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 37 st
Överlåtelser under året: 8 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 44 st
Tillkommande medlemmar: 12 st
Avgående medlemmar: 10 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 46 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	463	429	367	358
Hyror/m² hyresrättsyta	477	611	610	960
Lån/m² bostadsrättsyta	7 236	7 759	6 886	6 904
Elkostnad/m² totalyta	12	13	16	16
Värmekostnad/m² totalyta	91	78	93	96
Vattenkostnad/m² totalyta	43	39	42	42
Kapitalkostnader/m² totalyta	88	120	129	143
Soliditet (%)	56	52	55	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-237	-1 652	-251	-728
Nettoomsättning (tkr)	1 460	1 485	1 359	1 418

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 374 m² bostäder och 633 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-236 523
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 921 517
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-89 460
summa balanserat resultat	**-4 247 500**

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	**-4 247 500**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	1 460 225	1 484 824
Övriga rörelseintäkter	Not 2	243 841	900
Summa rörelseintäkter		**1 704 066**	**1 485 724**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 269 543	-2 444 149
Övriga externa kostnader	Not 4	-243 233	-196 181
Personalkostnader	Not 5	-41 847	-24 309
Avskrivningar	Not 6	-122 761	-114 114
Summa rörelsekostnader		**-1 677 384**	**-2 778 753**
RÖRELSERESULTAT		**26 683**	**-1 293 028**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		321	1 686
Räntekostnader och liknande resultatposter		-263 527	-360 960
Summa finansiella poster		**-263 206**	**-359 274**
ÅRETS RESULTAT		**-236 523**	**-1 652 303**

Balansräkning

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 7	31 561 585	31 676 969
Pågående byggnation	Not 8	103 808	0
Maskiner och inventarier	Not 9	0	7 377
Summa materiella anläggningstillgångar		**31 665 393**	**31 684 345**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**31 665 393**	**31 684 345**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	181 262	212 375
Summa kortfristiga fordringar		**181 262**	**212 375**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 712 459	1 293 966
Summa kassa och bank		**2 712 459**	**1 293 966**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 893 721**	**1 506 341**
SUMMA TILLGÅNGAR		**34 559 113**	**33 190 686**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 614 000	21 079 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	89 460	362 498
Summa bundet eget kapital		**23 703 460**	**21 441 498**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 010 977	-2 631 713
Årets resultat		-236 523	-1 652 303
Summa fritt eget kapital		**-4 247 501**	**-4 284 015**
SUMMA EGET KAPITAL		**19 455 959**	**17 157 483**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	14 450 000	15 500 000
Summa långfristiga skulder		**14 450 000**	**15 500 000**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	50 000	50 000
Leverantörsskulder		159 284	71 193
Skatteskulder		180 480	180 176
Övriga skulder		101 658	97 946
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	161 732	133 888
Summa kortfristiga skulder		**653 154**	**533 203**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**34 559 113**	**33 190 686**
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 13	19 190 000	19 190 000
Ansvarsförbindelser		**inga**	**inga**

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	**2015**	**2014**
Byggnader	400 år	400 år
Maskiner	5 år	5 år
Kodlås	10 år	10 år

Not 1 NETTOOMSÄTTNING	**2015**	**2014**
Årsavgifter	928 064	859 139
Hyror bostäder	163 043	293 721
Hyror lokaler momspliktiga	313 476	317 856
Hyror lokaler	1 500	1 500
Hyror parkering	12 600	12 600
Kabel-TV intäkter	41 495	0
Öresutjämning	47	9
	1 460 225	**1 484 824**

Not 2 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	**2015**	**2014**
Övriga intäkter	243 841	900
	243 841	**900**

Not 3 DRIFTKOSTNADER

	2015	2014
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	57 573	67 287
Fastighetsskötsel beställning	1 893	0
Snöröjning/sandning	48 157	18 774
Städning entreprenad	33 068	32 153
Städning enligt beställning	3 053	0
Hissbesiktning	1 180	1 153
Gemensamma utrymmen	2 959	0
Gård	149	1 638
Serviceavtal	0	3 053
Förbrukningsmateriel	784	2 123
	148 815	**126 180**
Reparationer		
Fastighet förbättringar	14 277	0
Hyreslägenheter	94 116	16 185
Brf Lägenheter	2 856	0
Lokaler	63 942	14 173
Tvättstuga	8 941	0
Entré/trapphus	7 904	0
Lås	8 915	107
VVS	41 591	21 447
Ventilation	0	79 035
Elinstallationer	2 100	2 594
Hiss	13 357	0
Mark/gård/utemiljö	4 604	0
Vattenskada	0	8 239
Övrigt	0	51 285
	262 603	**193 064**
Periodiskt underhåll		
Byggnad	10 379	17 963
Lokaler	0	149 255
Ventilation	7 082	332 838
Tak	89 194	0
Fasad	0	966 920
	106 654	**1 466 975**
Taxebundna kostnader		
El	36 233	37 741
Värme	274 892	233 051
Vatten	128 717	116 226
Sophämtning/renhållning	74 544	70 656
	514 386	**457 674**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	63 931	110 523
Kabel-TV	82 408	0
	146 339	**110 523**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**90 747**	**89 733**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**1 269 543**	**2 444 149**

Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2015	2014
Juridiska åtgärder	20 997	22 756
Inkassering avgift/hyra	-14	2 350
Revisionsarvode extern revisor	8 425	260
Föreningskostnader	9 926	3 448
Styrelseomkostnader	7 500	5 527
Fritids- och trivselkostnader	26 018	17 955
Förvaltningsarvode	63 402	62 093
Förvaltningsarvoden övriga	0	17 095
Administration	11 344	7 076
Korttidsinventarier	0	2 789
Konsultarvode	90 293	43 575
Föreningsavgifter	0	576
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 340	10 680
	243 233	**196 181**

Not 5 PERSONALKOSTNADER

	2015	2014
Anställda och personalkostnader		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	35 000	21 000
Sociala kostnader	6 847	3 309
	41 847	**24 309**

Not 6 AVSKRIVNINGAR

	2015	2014
Byggnad	57 375	57 375
Förbättringar	58 009	48 855
Maskiner	7 377	7 884
	122 761	**114 114**

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	32 063 092	31 469 581
	Nyanskaffningar	0	593 511
	Utgående anskaffningsvärde	**32 063 092**	**32 063 092**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-386 123	-279 894
	Årets avskrivningar enligt plan	-115 384	-106 230
	Utgående avskrivning enligt plan	**-501 507**	**-386 123**
	Planenligt restvärde vid årets slut	**31 561 585**	**31 676 969**
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 649 957	7 649 957
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 911 000	21 911 000
	Taxeringsvärde mark	7 909 000	7 909 000
		29 820 000	**29 820 000**
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	26 386 000	26 386 000
	Lokaler	3 434 000	3 434 000
		29 820 000	**29 820 000**

Not 8	PÅGÅENDE BYGGNATION	2015-12-31	2014-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	103 808	0
		103 808	**0**

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	39 421	39 421
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	**39 421**	**39 421**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-32 044	-24 160
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 377	-7 885
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-39 421**	**-32 045**
	Redovisat restvärde vid årets slut	**0**	**7 376**

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	35 136	22 736
Momsavräkning	0	5 214
Klientmedel hos SBC	146 126	177 525
Fordringar	0	6 900
	181 262	**212 375**

Not 11 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	21 025 000	1 346 000	0	19 679 000
Upplåtelseavgifter	2 589 000	1 189 000	0	1 400 000
Fond för yttre underhåll	89 460	89 460	-362 498	362 498
S:a bundet eget kapital	**23 703 460**	**2 624 460**	**-362 498**	**21 441 498**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 010 977	-89 460	-1 289 805	-2 631 713
Årets resultat	-236 523	-236 523	1 652 303	-1 652 303
S:a ansamlad förlust	**-4 247 501**	**-325 983**	**362 498**	**-4 284 015**
S:a eget kapital	**19 455 959**	**2 298 477**	**0**	**17 157 483**

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	362 498	338 535
Reservering enligt stadgar	89 460	89 460
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-362 498	-65 497
Vid årets slut	**89 460**	**362 498**

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors-ändringsdag
SEB	1,510 %	3 000 000	3 000 000	2017-11-28
SEB	1,510 %	2 700 000	2 750 000	2017-11-28
SEB	1,510 %	8 000 000	8 000 000	2017-11-28
SEB	1,670 %	800 000	1 800 000	2016-04-28
Summa skulder till kreditinstitut		**14 500 000**	**15 550 000**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-50 000	-50 000	
		14 450 000	**15 500 000**	

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2015-12-31	2014-12-31
Arvoden	29 000	28 000
Sociala avgifter	9 100	8 800
Ränta	10 219	9 819
Avgifter och hyror	113 413	87 269
	161 732	**133 888**

Styrelsens underskrifter

STRÄNGNÄS den 18 / 4 2016

Anicka Maria Charlotta Altstrand
Ledamot

Anders Henry Karlsson
Ledamot

Sylvia Marita Krantz
Ledamot

Georg Anders Szili
Ledamot

Fanny Kristina Thyrén
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 / 5 2016

Gunilla Larsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till Årsmötet i Bostadsrättsföreningen Priorn
Org.nr 769613-0751

Rapport om årsredovisning

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Priorn.

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 de 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 god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört 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 om 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 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 en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Priorn för räkenskapsåret 2015-01-01- 2015-12-31.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar
Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

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

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Strängnäs den 04 maj 2016

Gunilla Larsson
Revisor

Budget

BUDGET	Budget 2016	Utfall 2015	Budget 2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	984 000	928 064	956 800
Hyror bostäder	122 000	163 043	201 900
Hyror lokaler momspliktiga	392 100	313 476	310 000
Hyror lokaler	1 500	1 500	1 500
Hyror parkering	12 600	12 600	12 600
Kabel-TV intäkter	55 600	41 495	0
Öresutjämning	0	47	0
Övriga intäkter	2 000	243 841	2 000
	1 569 800	**1 704 066**	**1 484 800**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-50 000	-57 573	-60 000
Fastighetsskötsel beställning	0	-1 893	0
Snöröjning/sandning	-40 000	-48 157	-40 000
Städning entreprenad	-40 000	-33 068	-30 000
Städning enligt beställning	0	-3 053	0
Hissbesiktning	-1 500	-1 180	-1 500
Gemensamma utrymmen	-2 000	-2 959	-2 000
Gård	-2 000	-149	-2 000
Serviceavtal	-4 100	0	-4 100
Förbrukningsmateriel	-3 000	-784	-3 000
	-142 600	**-148 815**	**-142 600**
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	-14 277	0
Hyreslägenheter	-5 000	-94 116	-75 000
Brf Lägenheter	0	-2 856	0
Lokaler	0	-63 942	-10 000
Tvättstuga	-40 000	-8 941	-1 000
Entré/trapphus	-10 000	-7 904	-1 000
Lås	-10 000	-8 915	-1 000
VVS	0	-41 591	-10 000
Elinstallationer	0	-2 100	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	0	-55 000
Hiss	-1 500	-13 357	-1 500
Mark/gård/utemiljö	0	-4 604	0
	-116 500	**-262 603**	**-154 500**
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-10 379	0
VVS	-30 000	0	-8 000
Ventilation	0	-7 082	-300 000
Tak	-75 000	-89 194	-18 000
	-105 000	**-106 654**	**-326 000**
Taxebundna kostnader			
El	-36 000	-36 233	-35 000
Värme	-225 000	-274 892	-235 000
Vatten	-120 000	-128 717	-120 000
Sophämtning/renhållning	-75 000	-74 544	-75 000
	-456 000	**-514 386**	**-465 000**
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-62 500	-63 931	-54 600
Kabel-TV	-69 400	-82 408	0
	-131 900	**-146 339**	**-54 600**

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-90 000	-90 747	-90 734
	-90 000	**-90 747**	**-90 734**
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Juridiska Åtgärder	0	-20 997	0
Inkassering avgift/hyra	0	14	0
Revisionsarvode extern revisor	-8 500	-8 425	-12 000
Föreningskostnader	-8 000	-9 926	-8 000
Styrelseomkostnader	-10 000	-7 500	-10 000
Fritids- och trivselkostnader	-15 000	-26 018	-15 000
Förvaltningsarvode	-66 000	-63 402	-65 000
Administration	-10 000	-11 344	-10 000
Korttidsinventarier	-2 000	0	-2 000
Konsultarvode	0	-90 293	-45 000
Föreningsavgifter	-700	0	-700
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 400	-5 340	-5 400
Övriga driftskostnader	-20 000	0	0
	-145 600	**-243 233**	**-173 100**
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-35 000	-35 000	-35 000
Arbetsgivaravgifter	-7 500	-6 847	-7 500
	-42 500	**-41 847**	**-42 500**
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-57 400	-57 375	-57 375
Förbättringar	-58 000	-58 009	-30 272
Maskiner	0	-7 377	-7 377
	-115 400	**-122 761**	**-95 024**
SA RÖRELSENS KOSTNADER	**-1 345 500**	**-1 677 384**	**-1 544 058**
RÖRELSERESULTAT	**224 300**	**26 683**	**-59 258**
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	5 000	27	5 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	8	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	286	0
Låneräntor	-217 500	-263 527	-323 200
Räntekostnader skattekonto	0	0	-983
	-212 500	**-263 206**	**-319 183**
RESULTAT	**11 800**	**-236 523**	**-378 441**