allabrf.se

2015

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Skogvaktaren

sbc

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skogvaktaren

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 2008 och 2018. Reviderat 2014.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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 1992-01-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-10-28 och nuvarande stadgar registrerades 2015-09-16 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Signe Elisabet Dennstam	Ledamot	
Lisbeth Christina Eliasson	Ledamot	Ställer upp för omval
Heinz Peter Keusen	Ledamot	Ställer upp för omval
Tomas Welander	Ledamot	
Sylvia Elisabeth Lyckå Karlsson	Suppleant	
Axel Conny Josefsson	Revisor	Ställer upp för omval
Tomas Ingemar Daninge	Revisorsuppleant	Ställer upp för omval

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Tomas Ingemar Daninge, Lisbeth Christina Eliasson, Axel Conny Josefsson och Heinz Peter Keusen.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Conny Josefsson	Ordinarie Intern
Tomas Daninge	Suppleant Intern

Valberedning
Inga Enghaug
Bjarne Enghaug Sammankallande

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-28.
Extra föreningsstämma hölls 2015-09-22. Ändring av föreningsstadgar.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
RYDSBERG 8:65	1992	Lerum
RYDSBERG 8:258	1992	Lerum

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

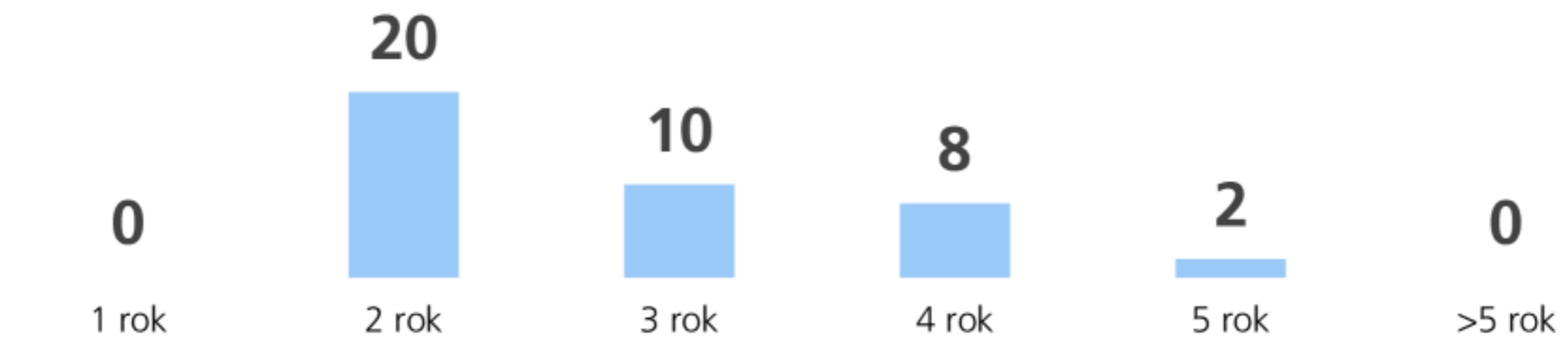
Byggnadernas uppvärmning är vattenburen el.

Byggnadsår och ytor
Fastigheterna bebyggdes 1987 och består av 17 småhus.
Fastigheternas värdeår är 1988.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 029 m², varav 3 029 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Kombinerad med Övernattningslägenhet.
TV-central	
Moped/cykelrum	Rummet finns i bakre delen av nedre soprum.
Garage	Traktorgarage inklusive verktygsförråd.

Byggnadernas tekniska status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Gångstigar inom området	2015	Ersättning av belysningsarmaturer till nya med led-belysning och utökning, en ny belysningsstolpe.
Fiberinstallation	2015	Installation av fiberkabel till alla lägenheter.
Utemiljö	2015	Ett antal träd har tagits ned för förbättring av boendemiljön.
Utemiljö	2015	Anläggning av boulebana för medlemmarnas trivsel.
Garagebelysning	2015	Byte av armaturer till led-belysning.
TV-anläggning	2015	Allmän underhåll. Uppgradering av system.
Lägenheter	2015	Byte av fuktskadad altandörr.
Traktorgarage	2014	Nybyggnad, traktorgarade och utrustningsförråd.
Garagegavlar	2014	Byte av virke och målning, alla södergavlar.
Lekplatser	2014	Målning och förättringsarbete samt utbyte av sand.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Utemiljö	2016	Eventuellt borttagning av granhäcken som gränsar till lägenheterna 46-50 i samråd med grannen, som äger häcken.
Löpande underhåll av värmepannor.	2016	Reparationer.
Utemiljö	2016	Nedtagning av ytterliga träd.
Soprum 1-2	2016	Förslag att omvandla båda soprummen för källsortering samt installera utomhusanläggning.
Utelpatser/balkonger	2016	Kontroll och åtgärder där så behövs.
Byte och reparation av fönster	2016	Kontroll och åtgärder vid behov.
Föreningslokalen	2016	Målning och övriga förbättringar.
Planerat takunderhåll	2016	Offertfrågan till olika aktörer.
Brunnar	2016	Slamsugning.

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Bostadsrättsföreningen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Övrig information
Brf Skogvaktaren är som bostadsrättsförening en ekonomisk förening. Tillsammans äger vi (51 medlemmar) två stycken fastigheter, dels Rydsberg 8:65 (övre området) och dels Rydsberg 8:258 (nedre området) som omfattar marken, husen, garagen och parkeringsplatserna samt grönområdena.

För att bibehålla vår goda ekonomi så bör vi bidra med eget arbete så långt som möjligt. Därigenom kan vi behålla vår lägre kostnadsnivå, som påverkar stabiliteten på våra månadsavgifter.

Föreningens ekonomi
Ekonomiska resultatet blev bättre än plan. Det faktiska utfallet för år 2015 är 719 tkr, jämfört med budget 276,6 tkr, och den positiva skillnaden är 442,4 tkr. Resultatförbättringen är hänförbar först främst till det gynnsamma, rådande ränteläget under året och bättre avtal med banken som påverkar utfallet positivt med 174,4 tkr. Reparationskostnader, främst servicekostnader för våra värmepannor, och budgeterad anskaffning av en ny panna bidrar med 185,1 tkr. Därtill tillkommer lägre personalomkostnader och fastighetskostnader samt el- och sophämtningskostnader där utfallet har blivit lägre än plan, ger ett överskott tillsammans om 47,6 tkr. Våra avskrivningskostnader redovisas med negativ differens om -28,5 tkr, vilket är hänförbart till garagebygget och fiberinstallation (500 tkr) som har inventarieförts, posterna fanns inte med i årets budget för avskrivningskostnader. Övriga föreningskostnader, utfall jämfört med budget, inga anmärkningsvärda differenser.

Vår totala låneskuld uppgår till 14,9 mkr därav 2 mkr med rörlig 3-månadersränta, och 8,6 mkr med fast ränta på 1,25%, samt 4,3 mkr fast ränta 3,28%. Inga extra amorteringar har gjorts under 2015, enbart det avtalade amorteringarna som uppgår till 290 tkr/år. Ambitionen för år 2016 är dock att göra en extra amortering om minst 500 tkr om vår likviditet så tillåter. Vår låneskuld i förhållande till taxeringsvärdet, 33.9 mkr, är 44 %.

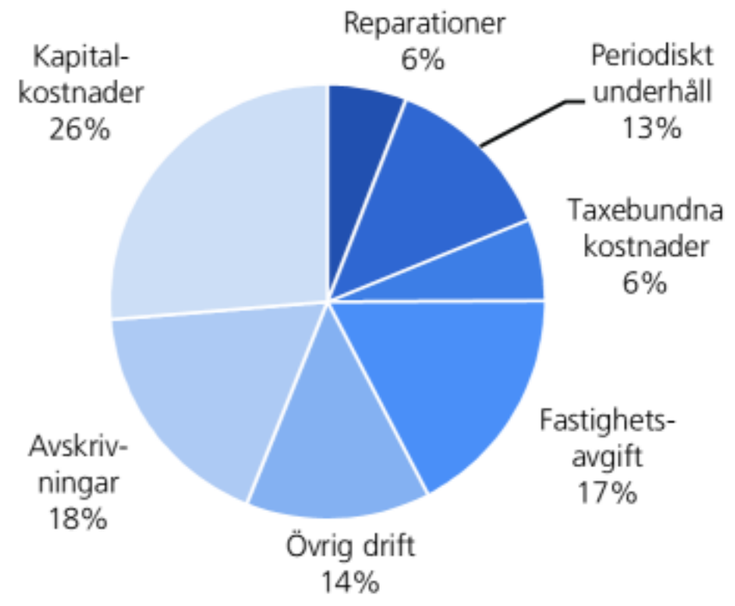
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2016 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2018.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	**2015**	**2014**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 106 743**	**1 967 164**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 260 394	2 232 616
Finansiella intäkter	1 213	4 205
Minskning kortfristiga fordringar	0	21 310
Medlemsinsatser	0	2 870 838
Ökning av kortfristiga skulder	82 566	0
	2 344 173	**5 128 969**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	863 876	1 045 400
Finansiella kostnader	405 637	599 272
Ökning av materiella anläggningstillgångar	500 000	328 403
Ökning av kortfristiga fordringar	2 112	0
Minskning av långfristiga skulder	325 186	3 870 372
Minskning av kortfristiga skulder	0	145 943
	2 096 811	**5 989 390**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**1 354 105**	**1 106 743**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**247 362**	**-860 421**

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

Fördelning av intäkter och kostnader





Skatter och avgifter
För småhus är den kommunala avgiften 7 262 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Under året 2015 har föreningen gjort två relativt stora, kostsamma investeringar.

Under hösten 2015 installerades fiberkabel till varje lägenhet, viket förbättrar vår nätkommunikation och garanterar en säkrare drift, än det gamla ADSL- systemet via telefonledningar. Fiberinstallationen ger också ett mervärde för våra lägenheter. Vår kostnad för installationen har varit lägre, från Telia, än gemene man har fått betala för motsvande installation per hus/lägenhet.

Belysningen har varit bristfällig vid våra gångstigar i området. Punktåtgärder har gjorts i form av installation med extra armaturer, placerade på husväggar och entréer, vilket inte var tillräckligt. För att förbättra utemiljön vid mörkret så har vi ersatt all utebelysning och utökat antal enheter. All gammal armaturutrustning har ersatts med nytt och bättre, och alla lampor har bytts ut mot LED-lampor. Även garagebelysningsarmaturer och lampor har ersatts. Kostnaden initialt för dessa åtgärder har varit ganska hög, men på sikt ser vi framemot bättre funktionalitet och besparing på elförbrukning och därigenom en lägre elkostnad.

Händelser efter året
Sophantering

Styrelsen har beslutat att undersöka och utvärdera införandet av ett nytt sophanteringssystem, med dels källsortering i våra befintliga soprum och dels mat- och restavfalls hantering i två behållare typ MOLOK med placering utomhus. MOLOK anläggningar finns idag installerat vid bostadsrättsföreningen längs med Ekollonvägen. Bästa placering har tillsammans med RENOVA och kommunen befunnits vara vid infarten nedanför flaggstången. Ett förslag kommer att presenteras för föreningsstämman.

Utemiljön

Diskussion pågår med grannen som önskar borttagning av häcken, bakom lägenheterna 46-50. Styrelsen samtycker, då detta ger bättre ljusinsläpp och en möjlighet till uppfräschningen av trädgårdsplanteringen. Styrelsen kommer att hålla berörda medlemmar informerade när alla detaljer har fallit på plats.

Takomläggning

Med tanke på det förmånliga ränteläget så kommer styrelsen att begära in offerter från olika aktörer i branschen under 2016. Detta eftersom kostnaden för takomläggningar kommer att uppgå till ett antal miljoner, och utöka vår låneskuld lär därför bli nödvändigt.

Underhållsplan

Övriga åtgärder/aktiviteter är hänförbara till underhållsplanen som sträcker sig tom 2018.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 40 st
Överlåtelser under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 50 st
Tillkommande medlemmar: 2 st
Avgående medlemmar: 0 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 52 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	740	737	739	739
Hyror/m² hyresrättsyta	0	0	974	1 468
Lån/m² bostadsrättsyta	4 911	5 018	6 296	6 701
Elkostnad/m² totalyta	13	13	14	18
Kapitalkostnader/m² totalyta	134	198	294	392
Soliditet (%)	39	37	23	22
Resultat efter finansiella poster (tkr)	719	345	289	389
Nettoomsättning (tkr)	2 260	2 233	2 347	2 349

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 029 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	719 041
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	498 503
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-107 646
summa balanserat resultat	**1 109 898**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	-199 381
att i ny räkning överförs	**910 517**

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	2 260 394	2 232 614
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	2
Summa rörelseintäkter		**2 260 394**	**2 232 616**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-732 990	-839 177
Övriga externa kostnader	Not 4	-99 053	-162 984
Personalkostnader	Not 5	-31 833	-43 239
Avskrivningar	Not 6	-273 053	-247 550
Summa rörelsekostnader		**-1 136 929**	**-1 292 950**
RÖRELSERESULTAT		**1 123 465**	**939 665**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 213	4 205
Räntekostnader och liknande resultatposter		-405 637	-599 272
Summa finansiella poster		**-404 424**	**-595 067**
ÅRETS RESULTAT		**719 041**	**344 598**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 7	24 064 978	23 838 031
Maskiner och inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**24 064 978**	**23 838 031**
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Fordringar hos intresseföretag	Not 10	2 800	2 800
		2 800	**2 800**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**24 067 778**	**23 840 831**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 567 845	1 198 778
Summa kortfristiga fordringar		**1 567 845**	**1 198 778**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		64 053	183 646
Summa kassa och bank		**64 053**	**183 646**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 631 897**	**1 382 423**
SUMMA TILLGÅNGAR		**25 699 675**	**25 223 254**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 714 157	7 714 157
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 101 833	852 525
Summa bundet eget kapital		**8 815 990**	**8 566 682**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		390 857	295 567
Årets resultat		719 041	344 598
Summa fritt eget kapital		**1 109 898**	**640 165**
SUMMA EGET KAPITAL		**9 925 888**	**9 206 847**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	14 584 121	14 938 935
Summa långfristiga skulder		**14 584 121**	**14 938 935**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	290 000	260 372
Leverantörsskulder		172 102	14 285
Skatteskulder		525 428	510 537
Övriga skulder		500	500
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	201 636	291 778
Summa kortfristiga skulder		**1 189 666**	**1 077 472**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**25 699 675**	**25 223 254**
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 13	26 667 191	26 667 191
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	78 år	78 år
Kabel-TV	20 år	20 år
Garage	40 år	40 år
Fiberinstallation	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1 NETTOOMSÄTTNING	**2015**	**2014**
Årsavgifter	2 240 583	2 212 806
Hyror parkering	19 800	19 800
Öresutjämning	11	8
	2 260 394	**2 232 614**

Not 2 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	**2015**	**2014**
Övriga intäkter	0	2
	0	**2**

Not 3 DRIFTKOSTNADER

	2015	2014
Fastighetskostnader		
Gård	1 849	0
Förbrukningsmateriel	5 160	2 996
Fordon	1 465	759
	8 474	**3 755**
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	549
Sophantering/återvinning	500	0
Lås	2 193	0
VVS	19 192	0
Värmeanläggning/undercentral	6 040	93 500
Elinstallationer	1 913	4 670
Huskropp utvändigt	2 334	2 264
Balkonger/altaner	15 994	0
Mark/gård/utemiljö	41 762	44 215
Garage/parkering	0	3 832
	89 928	**149 030**
Periodiskt underhåll		
Byggnad	0	244 029
Elinstallationer	140 968	0
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	23 125	0
Mark/gård/utemiljö	35 288	0
Garage/parkering	0	14 309
	199 381	**258 338**
Taxebundna kostnader		
El	38 364	39 085
Sophämtning/renhållning	49 082	43 322
Grovsopor	6 698	0
	94 144	**82 407**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	43 339	50 998
Kabel-TV	28 609	35 730
	71 948	**86 728**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**269 115**	**258 919**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**732 990**	**839 177**

Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2015	2014
Kreditupplysning	0	1 182
Tele- och datakommunikation	3 485	0
Juridiska åtgärder	0	18 113
Hyresförluster	0	410
Övriga förluster	0	10 838
Föreningskostnader	16 218	11 662
Styrelseomkostnader	2 542	2 883
Fritids- och trivselkostnader	0	1 748
Förvaltningsarvode	45 540	44 386
Förvaltningsarvoden övriga	0	2 438
Administration	6 821	6 807
Korttidsinventarier	6 039	5 877
Konsultarvode	13 388	46 600
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 020	10 040
	99 053	**162 984**

Not 5 PERSONALKOSTNADER

	2015	2014
Anställda och personalkostnader		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	27 200	35 000
Kostnadsersättningar	159	0
Sociala kostnader	4 474	8 239
	31 833	**43 239**

Not 6 AVSKRIVNINGAR

	2015	2014
Byggnad	236 719	236 719
Förbättringar	36 334	10 831
	273 053	**247 550**

Not 7 BYGGNADER OCH MARK	**2015-12-31**	**2014-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	28 320 482	27 992 079
Nyanskaffningar	500 000	328 403
Utgående anskaffningsvärde	**28 820 482**	**28 320 482**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-4 482 451	-4 234 901
Årets avskrivningar enligt plan	-273 053	-247 550
Utgående avskrivning enligt plan	**-4 755 504**	**-4 482 451**
Planenligt restvärde vid årets slut	**24 064 978**	**23 838 031**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 887 167	7 887 167
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 687 000	14 325 000
Taxeringsvärde mark	21 195 000	19 850 000
	35 882 000	**34 175 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	35 882 000	34 175 000
	35 882 000	**34 175 000**

Not 8 MASKINER OCH INVENTARIER	**2015-12-31**	**2014-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	137 556	137 556
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**137 556**	**137 556**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-137 556	-137 556
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-137 556**	**-137 556**
Redovisat restvärde vid årets slut	**0**	**0**

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR	**2015-12-31**	**2014-12-31**
Skattekonto	277 792	275 680
Klientmedel hos SBC	1 290 053	923 098
	1 567 845	**1 198 778**

Not 10 FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	**2015-12-31**	**2014-12-31**
Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
	2 800	**2 800**

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	3 244 168	0	0	3 244 168
Upplåtelseavgifter	4 469 989	0	0	4 469 989
Fond för yttre underhåll	1 101 833	107 646	141 662	852 525
S:a bundet eget kapital	**8 815 990**	**107 646**	**141 662**	**8 566 682**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	390 857	-107 646	202 936	295 567
Årets resultat	719 041	719 041	-344 598	344 598
S:a fritt eget kapital	**1 109 898**	**611 395**	**-141 662**	**640 165**
S:a eget kapital	**9 925 888**	**719 041**	**0**	**9 206 847**

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	852 525	488 893
Reservering enligt stadgar	107 646	102 525
Reservering enligt stämmobeslut	400 000	261 107
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-258 338	0
Vid årets slut	**1 101 833**	**852 525**

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors-ändringsdag
Swedbank	3,280 %	4 260 000	4 260 000	2017-04-27
SEB	1,250 %	8 581 657	8 816 843	2019-05-28
Sparbanken Alingsås	0,920 %	2 032 464	2 122 464	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		**14 874 121**	**15 199 307**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-290 000	-260 372	
		14 584 121	**14 938 935**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 424 121 kr.

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	**2015-12-31**	**2014-12-31**
Ränta	34 416	124 212
Förutbetalda avgifter & hyror	167 220	167 566
	201 636	**291 778**

Styrelsens underskrifter

LERUM den 9 / 3 2016

Signe Elisabet Dennstam
Ledamot

Lisbeth Christina Eliasson
Ledamot

Heinz Peter Keusen
Ledamot

Tomas Welander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 / 3 2016

Conny Josefsson
Intern revisor

allabrf.se

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skogvaktaren, Lerum
Organisationsnummer; 716447-8401

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrätts-föreningen Skogvaktaren, Lerum för räkenskapsåret 2015. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, förvaltningen och att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög, men inte absolut, säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lerum den 10 mars 2016

Conny Josefsson
Av föreningsstämman 2015 vald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2016	Utfall 2015	Budget 2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 240 583	2 240 583	2 240 583
Hyror parkering	19 800	19 800	19 800
Öresutjämning	0	11	0
	2 260 383	**2 260 394**	**2 260 383**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-5 000	0	-5 000
Gemensamma utrymmen	-10 000	0	-10 000
Gård	0	-1 849	0
Förbrukningsmateriel	-20 000	-5 160	-5 000
Fordon	-5 000	-1 465	-5 000
	-40 000	**-8 474**	**-25 000**
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-50 000
Sophantering/återvinning	0	-500	0
Lås	-5 000	-2 193	-5 000
VVS	-20 000	-19 192	-10 000
Värmeanläggning/undercentral	-100 000	-6 040	-100 000
Elinstallationer	-150 000	-1 913	-10 000
Huskropp utvändigt	-50 000	-2 334	-50 000
Balkonger/altaner	0	-15 994	0
Mark/gård/utemiljö	-50 000	-41 762	-50 000
	-425 000	**-89 928**	**-275 000**
Periodiskt underhåll			
Elinstallationer	0	-140 968	0
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	-23 125	0
Tak	-250 000	0	-250 000
Mark/gård/utemiljö	0	-35 288	0
	-250 000	**-199 381**	**-250 000**
Taxebundna kostnader			
El	-55 000	-38 364	-55 000
Sophämtning/renhållning	-55 000	-49 082	-40 000
Grovsopor	0	-6 698	-14 000
	-110 000	**-94 144**	**-109 000**
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-45 000	-43 339	-40 000
Kabel-TV	-30 000	-28 609	-35 000
	-75 000	**-71 948**	**-75 000**
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-280 000	-269 115	-270 000
	-280 000	**-269 115**	**-270 000**
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	0	-2 000
Tele- och datakommunikation	-5 000	-3 485	0
Juridiska åtgärder	-10 000	0	-10 000
Föreningskostnader	-20 000	-16 218	-10 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-2 542	-5 000
Förvaltningsarvode	-50 000	-45 540	-50 000
Administration	-10 000	-6 821	-10 000
Korttidsinventarier	-15 000	-6 039	-15 000
Konsultarvode	0	-13 388	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-5 020	-5 200
	-122 000	**-99 053**	**-107 200**

Personalkostnader			
Styrelsearvode	-50 000	-27 200	-38 000
Bilersättning skattefri	-1 000	-159	0
Arbetsgivaravgifter	-25 000	-4 474	-10 000
	-76 000	**-31 833**	**-48 000**
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-237 000	-236 719	-236 719
Förbättringar	-108 000	-36 334	-7 832
	-345 000	**-273 053**	**-244 551**
SA RÖRELSENS KOSTNADER	**-1 723 000**	**-1 136 929**	**-1 403 751**
RÖRELSERESULTAT	**537 383**	**1 123 465**	**856 632**
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	172	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	9	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	1 032	0
Låneräntor	-320 000	-404 628	-580 000
Räntekostnader skattekonto	0	-1 009	0
	-320 000	**-404 424**	**-580 000**
RESULTAT	**217 383**	**719 041**	**276 632**