allabrf.se

Riksbyggen

Årsredovisning

BRF STRANDGATAN I TROLLHÄTTAN
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 769609-3264

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



allabrf.se

Innehållsförteckning

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

allabrf.se

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för BRF STRANDGATAN I TROLLHÄTTAN 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 Näcken 11 i Trollhättans kommun med därpå uppförda 2 st byggnader med 15 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 2004. Fastighetens adress är Strandgatan 10 och Garvaregatan 1 A-B i Trollhättan.

Lägenhetsfördelning:			Därtill kommer:	
2 rok	3 rok	4 rok	Lokal	P-platser
4 st.	5 st.	6 st.	1 st.	11 st.

Total tomtarea:	896 m²
Total bostadsarea:	1 438 m²
Årets taxeringsvärde	13 761 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	13 761 000 kr

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

Riksbyggens kontor i Bohus-Älvsborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi
HSB	Fastighetsskötsel
Trollhättans Energi	Fjärrvärme
Svensk Naturenergi	El, avtal from 2015-10-01 till 2020-08-31
Wennergrens Hiss	Hiss
Com Hem	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2015-05-29 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Anders Prick	Ledamot	Stämman	2016
Britt-Marie Haglund	Ledamot	Stämman	2016
Ovine Hallberg	Ledamot	Stämman	2016
Styrelsesuppleanter			
Mattias Jonsson		Stämman	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer			
Anders Karlsson RevisorsCentrum i Skövde	Auktoriserad revisor	Stämman	2016
Revisorssuppleanter			
Magnus Lidén RevisorsCentrum i Skövde	Auktoriserad revisor	Stämman	2016
Valberedning			
Inga Schedell		Stämman	2016
Inga Bergh		Stämman	2016

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-04-01 då den höjdes med 1,5 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2 % från och med 2016-01-01.
Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 795 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 62 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Föreningen har satt av 71 tkr till underhållsfond för verksamhetsåret.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Fasadbyte, Gårdshuset (delvis)	2009-2011	Kostnad för fasadbytet har täckts av byggnaden
Dräneringspump	2009	
Balkongräcken	2010-2011	Kostnaden för har täckts av byggarantin
Plåtskott mur	2011	
Plåtskott fönsterbräden	2011	
Grind	2012	
Muren	2013	Plåtinklädnad
Takarbeten	2015	

Årets resultat är lägre än föregående år på grund av högre drift- och reparationskostnader.
Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på reparation av huskropp, utvändigt.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 245% till 111%.

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt föreningens stadgar, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

I resultatet ingår avskrivningar med 265 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 193 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

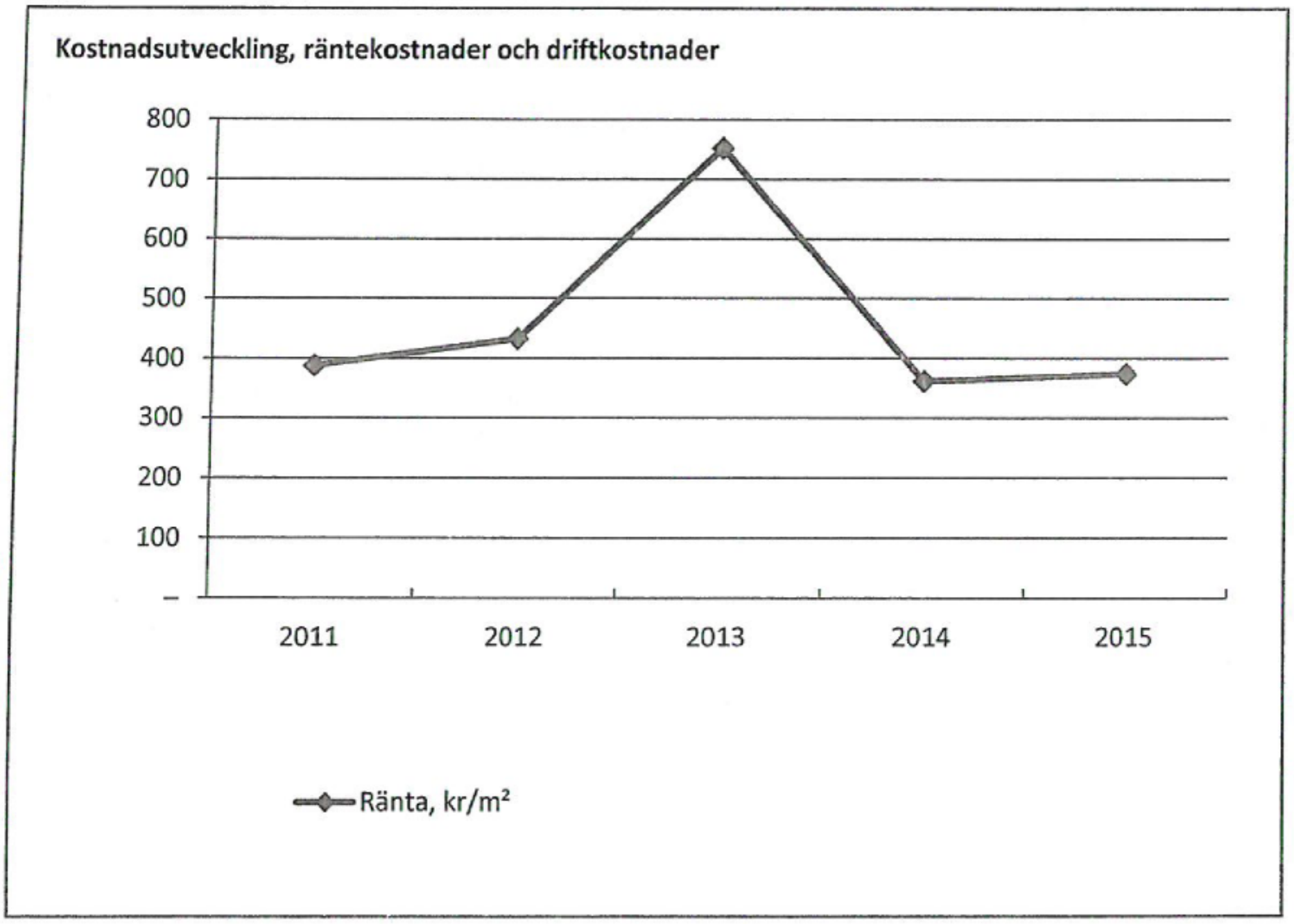
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 18 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2).
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har gått över till K-regelverket och detta har påverkat föreningens resultat med ca 120 tkr per år negativt. Föreningen har träffat överenskommelse med Byggare Serneke om utbyte av fasad stora huset utan kostnad för föreningen till en nu godkänd fasad vilket löst föreningens fasadproblem till en positiv fördel för föreningen.

allabrf.se

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 204	1 155	1 151	1 151	1 103
Resultat efter finansiella poster	- 72	8	- 866	- 92	27
Årets resultat	- 72	8	- 866	- 92	27
Resultat före avskrivningar	193	232	- 741	33	157
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	122	161	- 812	4	
Balansomslutning	30 709	30 632	28 844	30 056	29 361
Soliditet	50%	50%	53%	54%	53%
Likviditet	111%	245%	16%	219%	88%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	794	777	774	774	741
Ränta, kr/m²	374	362	752	433	388
Underhållsfond, kr/m²	105	56	21		134
Lån, kr/m²	10 287	10 388	9 322	9 409	9 495

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.

allabrf.se

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-681 752
Årets resultat före fondförändring	-71 985
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-71 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa underskott	-824 737

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-824 737

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

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 203 962	1 154 730
Övriga rörelseintäkter	2	2 195	2 413
Summa rörelseintäkter, m.m.		1 206 157	1 157 143
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	- 423 309	- 361 953
Övriga externa kostnader	4	- 53 401	- 44 318
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	- 264 585	- 223 879
Summa rörelsekostnader		- 741 295	- 630 150
Rörelseresultat		**464 862**	**526 993**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 059	958
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	- 537 906	- 520 321
Summa finansiella poster		- 536 847	- 519 363
Resultat efter finansiella poster		**- 71 985**	**7 630**
Årets resultat		**- 71 985**	**7 630**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	29 754 871	28 571 121
Inventarier, verktyg och installationer	9	–	–
Pågående ombyggnad	8	–	674 794
Summa materiella anläggningstillgångar		29 754 871	29 245 915
Summa anläggningstillgångar		**29 754 871**	**29 245 915**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	10	11 138	12 244
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	17 275	9 337
Summa kortfristiga fordringar		28 413	21 581
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	925 873	1 364 518
Summa kassa och bank		925 873	1 364 518
Summa omsättningstillgångar		**954 286**	**1 386 099**
SUMMA TILLGÅNGAR		**30 709 157**	**30 632 014**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 125 000	15 125 000
Kapitaltillskott		750 000	750 000
Fond för yttre underhåll		151 280	80 280
Summa bundet eget kapital		16 026 280	15 955 280
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 752 752	- 689 381
Årets resultat		- 71 985	7 629
Summa fritt eget kapital		- 824 737	- 681 752
Summa eget kapital		**15 201 543**	**15 273 528**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	14 647 500	14 792 500
Summa långfristiga skulder		14 647 500	14 792 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	145 000	145 000
Leverantörskulder		551 682	229 905
Skatteskulder		8 338	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	155 094	191 081
Summa kortfristiga skulder		860 114	565 986
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**30 709 157**	**30 632 014**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckning	15 050 000	15 050 000
Summa ställda säkerheter	**15 050 000**	**15 050 000**
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

allabrf.se

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 493 219 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	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2113
Standardförbättringar	Linjär	40	2054

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2015-12-31	2014-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter		
Årsavgifter, bostäder	1 142 342	1 117 110
Hyror, p-platser	37 620	37 620
Ersättning hyresförluster p-platser	24 000	–
	1 203 962	1 154 730
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar	2 200	2 413
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 5	–
	2 195	2 413
Not 3 Driftkostnader		
Reparationer	61 523	21 373
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	18 638	9 128
Försäkringspremier	13 688	13 649
Kabel- och digital-TV	34 417	42 268
Fastighetsskötsel	30 675	27 952
Systematiskt brandskyddsarbete	596	–
Städning gemensamma utrymmen	27 124	26 392
Obligatoriska besiktningar	6 141	8 425
Snö- och halkbekämpning	527	–
Förbrukningsmateriel	8 472	2 749
Vatten	30 885	27 723
El	42 435	36 523
Uppvärmning	128 648	128 231
Sophantering och återvinning	19 540	17 540
	423 309	361 953
Not 4 Övriga externa kostnader		
Förvaltningsarvode	31 111	29 600
Arvode, yrkesrevisorer	8 008	2 544
Möteskostnader	9 108	2 908
Övriga förvaltningskostnader	–	4 650
Kreditupplysningar	150	–
Kontorsmateriel	1 959	2 361
Telefon och porto	3 065	2 013
Bankkostnader	–	242
	53 401	44 318

allabrf.se

	2015-12-31	2014-12-31

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	264 585	223 879
Standardförbättringar	–	–
	264 585	223 879

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från bank	985	816
Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	57
Övriga ränteintäkter	74	85
	1 059	958

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	537 906	512 663
Övriga räntekostnader	–	28
Övriga finansiella kostnader	–	7 630
	537 906	520 321

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	28 187 574	28 187 574
Mark	1 929 461	1 929 461
Standardförbättringar	674 794	–
	30 791 829	30 117 035
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	773 541	674 794
	773 541	674 794
Summa anskaffningsvärden	31 565 370	30 791 829
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 545 914	-1 322 035
	-1 545 914	-1 322 035
Årets avskrivning byggnader	- 264 585	- 223 879
Årets avskrivning standardförbättringar	–	–
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 810 499	-1 545 914
Restvärde enligt plan vid årets slut	29 754 871	29 245 915
Varav		
Byggnader	26 377 075	26 641 660
Mark	1 929 461	1 929 461
Standardförbättringar	1 412 127	674 794
Taxeringsvärden		
bostäder	13 761 000	13 761 000
Totalt taxeringsvärde	13 761 000	13 761 000
varav byggnader	*11 605 000*	*11 605 000*

allabrf.se

	2015-12-31	2014-12-31

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Möbler	43 772	43 772
Summa anskaffningsvärden	43 772	43 772
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Möbler	- 43 772	- 43 772
	- 43 772	- 43 772
Restvärde enligt plan vid årets slut	–	–

Not 10 Övriga fordringar

Fastighetsavgift/skatt	–	1 180
Skattekonto	11 138	11 064
	11 138	12 244

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	8 280	7 774
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 995	1 037
Övriga förutbetalda kostnader	–	526
	17 275	9 337

Not 12 Kassa och bank

Handkassa	858	1 343
Bankmedel	418 682	1 103 924
Förvaltningskonto i Swedbank	506 333	259 251
	925 873	1 364 518

Not 13 Eget kapital

		Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Kapital-tillskott	Medlems-insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	750 000	15 125 000	80 280	- 689 381	7 629
Disposition enl. årsstämmobeslut				7 629	- 7 629
Reservering underhållsfond			71 000	- 71 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			–	–	
Årets resultat					- 71 985
Vid årets slut	750 000	15 125 000	151 280	- 752 752	- 71 985

allabrf.se

	2015-12-31	2014-12-31
Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut		
Inteckningslån	14 792 500	14 937 500
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 145 000	- 145 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	14 647 500	14 792 500

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	2,78%	2022-09-01	6 385 482		20 000	6 365 482
STADSHYPOTEK AB	3,96%	2019-10-30	3 852 018		50 000	3 802 018
STADSHYPOTEK AB	4,47%	2018-12-01	4 700 000		75 000	4 625 000
			14 937 500		**145 000**	**14 792 500**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 145 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 580 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 14 067 500 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	29 493	29 586
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 350	382
Upplupna elkostnader	3 553	1 266
Upplupna värmekostnader	15 909	20 364
Upplupna revisionsarvoden	4 195	3 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	77 405
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	1 950
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	100 594	57 128
	155 094	191 081

allabrf.se

	2015-12-31	2014-12-31

Trollhättan 2016-04-21

Anders Prick

Britt-Marie Haglund

Ovine Hallberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2/5-2016

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Strandgatan i Trollhättan

Org.nr 769609-3264

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Strandgatan i Trollhättan för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontrollen som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 skall utföras, bland annat genom bedömning av 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 31 december 2015 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Strandgatan i Trollhättan för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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 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.

Skövde den 2 maj 2016

Anders Karlsson
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.

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 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 STRANDGATAN I TROLLHÄTTAN

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF STRANDGATAN I TROLLHÄTTAN 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