allabrf.se

ÅRSREDOVISNING
BRF Trossen 2015









allabrf.se

allabrf.se

Årsredovisning för

BRF Trossen

769604-0125

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Upplysningar till resultaträkning	7-8
Upplysningar till balansräkning	9-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Trossen, 769604-0125 får härmed avge årsredovisning för 2015.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsing.

BRF Trossen, 769604-0125, är en bostadsrättsförening Göteborg som bildades år 1999. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013 och nuvarande stadgar 1999. Fastigheten byggdes år 2000.
BRF Trossen är inkluderad i Kvarnpirens Samfällighetsförening och består av ett flerbostadshus med 34 lägenheter med bostadsrätt. Av föreningens medlemslägenheter har 1 överlåtits under året.
Föreningen ligger havsnära på Hisingen i Eriksberg, i ett av Göteborgs populäraste bostadsområden.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Totalt
5	14	14	1	34

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- I mitten av november genomfördes OVK-mätningar (Obligatorisk ventilationskontroll) för första gången sedan föreningen bildades. Detta kommer i fortsättningen att göras vart 6:e år.
- Föreningen har köpt in filter till alla friskluftsintag. Filtren erbjuds kostnadsfritt till medlemmarna.
- I slutet av hösten målades golv, väggar och dörrar i den centrala källargången. (Kostnaden delades delvis med Samfälligheten)
- Golvbrunnar i källaren har bytts ut.
- Nya mattor har köpts in till de båda entréerna.
- Vinga Hiss har bytt ett antal brytare och fotoceller och hissarna verkar nu ha färre stopp än tidigare.
- Styrelsen har under året uppdaterat de dokument, som delas ut till nya medlemmar: Ordningsregler, Praktiska Tips, Välkomstbrev och Information om nycklar och brickor.

Kvarnpirens Samfällighetsförening
- En ny bäddsoffa har köpts in till övernattningslägenheten.
- Trädgården har fått en uppfräschning med ansning av buskar och gräskanter mm
- Trädgårdsplattorna har tvättats.
- Garageporten har reparerats.

Planering för verksamheten 2016:
- Rengöring av luftkanalsystemet kommer att göras under våren 2016. Då kommer även en injustering av ventilationssystemet att utföras.
- Översyn av våra båda entrédörrar kommer att göras.
- Samfälligheten planerar att byta ut de gamla lysrören i garaget till LED-armaturer. Samtidigt kommer även de tillhörande elkablarna att bytas ut.
- Alla tre föreningarna planerar också att låta SafeTeam utföra service på samtliga lägenhetslås. Detta har enligt SafeTeam inte gjorts sedan husen var nya.

Ordföranden har ordet
- Efter årsmötet i våras tog det någon vecka, innan styrelsen hade kommit fram till hur vi skulle fördela ansvar och uppgifter inför det nya arbetsåret på bästa sätt. Sedan kom alla snabbt in i sina

roller, arbetet flyter på smidigt och vi har ett mycket trevligt och konstruktivt samarbete, vilket jag som ordförande verkligen uppskattar. Bland annat känns det bra, att vi kunnat arbeta med uppdatering av de dokument, som delas ut till nya medlemmar, så att de är aktuella och informativa. Vi har även börjat titta på en modernisering av föreningens stadgar.

- I höstas valde en av styrelsemedlemmarna att lämna styrelsen av hälsoskäl, men arbetsuppgifterna fördelades snabbt om och nu löper allt på bra.
- Det goda samarbetet i styrelsen för Kvarnpirens Samfällighetsförening är också något som jag uppskattar.
- I mitten av december arrangerade vi en julsamling för våra medlemmar. Det blev en trevlig kväll och vi skall försöka göra detta till en tradition.
- Tillsammans med övriga styrelsemedlemmar vill jag tacka för det här året! Vi önskar alla en riktigt skön sommar!

Med vänlig hälsning,
Ordf. Eva Björving

Föreningens ekonomi

- Vi har under året placerat om ett av föreningens tre lån och lyckades hos det lokala Handelsbankskontoret få en betydligt lägre ränta. I samband med denna bankaffär passade vi också på att amortera en relativt stor summa, vilket är ett bra sätt att förbereda för större reparationer och kostnader i framtiden.
- Under det kommande året skall ytterligare ett av lånen förhandlas om.
- I styrelsen arbetar vi kontinuerligt med att hålla Underhållsplanen uppdaterad. Detta för att kunna planera för framtida underhåll och ha en överblick över kostnaderna.
- I och med att vi fått lägre räntekostnader, så har vi inte planerat att göra någon höjning av månadsavgiften i år.
- En liten höjning har dock gjorts av garagehyrorna.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammanställning

Namn	**Roll**
Eva Björving	Ordförande
Dag Brück	Ledamot
Sture Mattsson	Ledamot
Anders Sandberg	Ledamot
Catharina Vales	Ledamot
Jan Hellemar	Suppleant
Jan Håkansson	Auktoriserad revisor

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-21. Styrelsen har under året avhållit 10 st protokollförda styrelsemöten.

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2013, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2016.

För hyreshus blir avgiften 1 243 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark. Lokalerna beskattas med 1% av taxeringsvärdet.

Flerårsöversikt

Belopp i kr

	2015	*2014*	*2013*
Nettoomsättning	2 193 135	2 178 709	2 181 728
Resultat efter finansiella poster	-162 753	-190 302	-257 397
Soliditet, %	59	58	58

Resultatdisposition

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	1 093 706
årets resultat	-109 931
Totalt	983 775
disponeras för	
avsättning till underhållsfond	81 000
balanseras i ny räkning	902 775
Summa	983 775

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2015-01-01-2015-12-31*	*2014-01-01-2014-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*2*	2 193 135	2 178 709
Summa rörelseintäkter		2 193 135	2 178 709
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	*3*	-870 947	-935 079
Övriga externa kostnader	*4*	-71 018	-78 749
Personalkostnader	*5*	-77 471	-72 807
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	*6*	-468 100	-468 100
Summa rörelsekostnader		-1 487 536	-1 554 735
Rörelseresultat		705 599	623 974
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 107	10 823
Räntekostnader och liknande resultatposter		-817 637	-825 099
Summa finansiella poster		-815 530	-814 276
Resultat efter finansiella poster		-109 931	-190 302
Profit before tax		-109 931	-190 302
Årets resultat		-109 931	-190 302

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2015-12-31*	*2014-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*7*	60 406 050	60 874 150
Summa materiella anläggningstillgångar		60 406 050	60 874 150
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		60 408 850	60 876 950
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	*8*	5 701	5 657
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*9*	13 407	15 376
Summa kortfristiga fordringar		19 108	21 033
Kassa och bank			
Kassa och bank		913 848	1 622 059
Summa kassa och bank		913 848	1 622 059
Summa omsättningstillgångar		932 956	1 643 092
SUMMA TILLGÅNGAR		61 341 806	62 520 042

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2015-12-31*	*2014-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	*10*		
Bundet eget kapital			
Inbetald insats		34 232 000	34 232 000
Fond för yttre underhåll	*11*	1 134 000	1 053 000
Summa bundet eget kapital		35 366 000	35 285 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 093 706	1 365 008
Årets resultat		-109 931	-190 302
Summa fritt eget kapital		983 775	1 174 706
Summa eget kapital		36 349 775	36 459 706
Långfristiga skulder	*12*		
Övriga skulder till kreditinstitut		24 581 824	25 729 418
Summa långfristiga skulder		24 581 824	25 729 418
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		100 663	18 623
Skatteskulder		105 960	104 838
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*13*	203 584	207 457
Summa kortfristiga skulder		410 207	330 918
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 341 806	62 520 042

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2015-12-31	*2014-12-31*
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	29 578 000	29 578 000
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter	*Inga*	*Inga*
Summa ställda säkerheter	**29 578 000**	**29 578 000**

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	*Inga*	*Inga*

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	*År*
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1%

Upplysningar till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

Fastighetesintäkter

	2015-01-01-2015-12-31	*2014-01-01-2014-12-31*
Årsavgifter	2 017 916	2 019 588
Hyresintäkter	169 200	153 000
Övriga intäkter	6 019	6 121
Summa	**2 193 135**	**2 178 709**

Not 3 rörelsekostnader

	2015-01-01-2015-12-31	*2014-01-01-2014-12-31*
Driftkostnader		
El	31 834	49 850
Fjärrvärme	364 891	361 371
Vatten	61 448	61 788
Renhållning	4 640	4 640
Samfällighetsförening	50 768	71 722
	513 581	549 371
Rörelsekostnader		
Fastighetsskötsel / städ	35 795	46 290
Hissavtal	4 625	9 578
Fastighetsförsäkringar	31 476	29 714
Kabet TV / bredband	50 050	50 050
Övriga driftkostnader	39 664	29 928
	161 610	165 560
Löpande reparation och underhåll		
Reparation av bostäder	14 206	853
Gemensamma utrymmen/trapphus	-	19 666
Hissar	26 538	19 158
Besiktningar	-	38 300
Målning och tapetsering lokal	-	18 842

Dörrar lokal	-	9 550
VA & sanitet	1 370	3 080
Värme	4 410	-
Ventilation	6 009	2 434
El	16 994	3 769
Dörrar fastighet	810	2 700
Lås	-	10 483
Tak	-	26 250
Fönster	15 590	-
Balkonger	-	13 125
Övriga reparationer	57 007	
	142 934	168 210
Summa	**818 125**	**883 141**
Fastighetsavgift	52 822	51 938
Summa	**870 947**	**935 079**

Not 4 övriga externa kostnader

	2015-01-01-2015-12-31	*2014-01-01-2014-12-31*
Medlems-föreningsavgift	4 890	9 780
Ekonomisk förvaltning	32 832	38028
Revision	10 828	19 719
Tele/porttelefon	1 701	1 162
Övriga	20 767	10060
	71 018	**78 749**

Not 5 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2015-01-01-2015-12-31	*2014-01-01-2014-12-31*
Löner och andra ersättningar:	60 000	60 000
Summa	**60 000**	**60 000**
Sociala kostnader	17 471	12 807
(varav pensionskostnader)		

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2015-01-01-2015-12-31	*2014-01-01-2014-12-31*
Byggnader och mark	468 100	468 100
Summa	**468 100**	**468 100**

Upplysningar till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	*2014-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	46 810 000	46 810 000
-Mark	17 000 000	17 000 000
	63 810 000	63 810 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 935 850	-2 467 750
-Årets avskrivning enligt plan	-468 100	-468 100
	-3 403 950	-2 935 850
Redovisat värde vid årets slut	**60 406 050**	**60 874 150**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 056 000	40 056 000
Taxeringsvärde mark	19 400 000	19 400 000
	59 456 000	**59 456 000**

Not 8 Övriga fordringar

	2015-12-31	*2014-12-31*
-Skattekonto	5 701	5 657
	5 701	**5 657**

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	*2014-12-31*
-Förutbetald försäkringspremie	13 407	12 707
-Förutbetalda kostnader	-	2 669
Redovisat värde vid årets slut	**13 407**	**15 376**

Not 10 Eget kapital

	Belopp vid årets ingång	*Förändring under året fond*	*Disp. av föreg. års resultat enl. stämmans beslut*	*Belopp vid årets utgång*
Inbetalda insatser	34 232 000			34 232 000
Fond för yttre unerhåll enl. not	1 053 000		81 000	1 134 000
Summa bundet kapital	**35 285 000**	**-**	**81 000**	**35 366 000**
Ansamlad vinst / förlust	1 365 008		-271 302	1 093 706
Årets resultat	-190 302	-109 931	190 302	-109 931
Balanserat resultat	**1 174 706**	**-109 931**	**-**	**983 775**
Summa eget kapital	**36 459 706**	**-109 931**	**-**	**36 349 775**

Not 11 Fond för yttre underhåll

	2015-12-31	*2014-12-31*
Vid årets början	1 053 000	972 000
Avsättning yttrefond	81 000	81 000
	1 134 000	**1 053 000**

Not 12 Långfristiga skulder

	Ränta %	*2015-12-31*	*2014-12-31*	*Nästa villkor-förändring*
Skulder		24 581 824	25 729 418	
		24 581 824	25 729 418	
HB Stadshypotek	1,30	7 575 562	-	2020-09-01
SBAB 14229868	3,14	7 531 000	7 571 000	2016-09-05
SBAB 14387277	3,05	9 475 262	9 599 893	2018-04-20
SBAB 14387366	3,37	-	8 558 525	2015-08-24
		24 581 824	25 729 418	

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	*2014-12-31*
Uppluppna personalkostnader	77 471	75 712
Beräknat revisionsarvode	10 000	10 000
Upplupen räntekostnad	51 996	68 246
Uppluna driftskostnader	28 720	10 989
Förutbetalda årsavgifter	35 397	42 510
	203 584	**207 457**

Underskrifter

Göteborg och 2016.04.25

Eva Björving
Styrelseordförande

Dag Brück
Ledamot

Sture Mattsson
Ledamot

Anders Sandberg
Ledamot

Catharina Vales
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 maj 2016

Jan Håkansson
Aukoriserad revisor, Acrevi Revision

allabrf.se

ACREVI REVISION

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Trossen
Org.nr. 769604-0125

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Trossen 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 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 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.

allabrf.se

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 Trossen 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 bostadsrättslagen, 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 9 maj 2016

Jan Håkansson
Auktoriserad revisor

allabrf.se

BEGREPPSFÖRKLARING

Anläggningstillgångar
De tillgångar i föreningen som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheten.

Avskrivningar
Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år och är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på byggnaden och inventarier.

Balansräkning
Balansräkningen visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

Föreningsstämma
Det tillfälle då medlemmarna fattar beslut i föreningens angelägenheter. Årsmöte (ordinarie stämma) hålls årligen, inom sex månader efter verksamhetsårets utgång. Då behandlas styrelsens årsredovisning och då väljs styrelse och revisorer. Som medlem i en bostadsrättsförening har du genom att närvara vid stämman möjlighet att påverka din boendemiljö, boendekostnad och andra frågor som rör föreningen.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsberättelsen som återger styrelsens redovisning för verksamheten.

Kortfristiga skulder
Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet
Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i tid.

Långfristiga skulder
Skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

Resultaträkning
Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna varit större än kostnaderna uppstår ett överskott, i omvänt fall blir det ett underskott.

Revisionsberättelse
Den del av årsberättelsen där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott samt om de tillstyrker eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Ställda panter
De pantbrev eller fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

Värdehandling
Uppgifter ur årsberättelsen kan behövas om du ska sälja din bostadsrätt. Spara den – det är en värdehandling!

FULLMAKT OCH OMBUD

Om du som medlem inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan du ändå utöva din rösträtt genom ombud. Då behöver ombudet en skriftlig, daterad fullmakt. Denna gäller ett år från undertecknandet och behöver inte vara bevittnad. Det är bara make/make/sambo eller annan medlem som får vara ombud, och inget ombud får företräda mer än en medlem.

Fullmakt

Namn:

Jag ger härmed ..... rätt att

vid föreningsstämman den ...../..... 20..... föra min talan.

Namnteckning: .....

Förening: ..... Lägenhetsnummer: .....

allabrf.se









VISSTE DU ATT...

NordicLife erbjuder alla delar av fastighetsförvaltning: Ekonomisk- och adminstrativ förvaltning, Fastighetsservice och teknisk skötsel, Tekniska konsulttjänster samt Städ.

Som medlem har du tillgång till våra förmånliga Boendetjänster med spännande erbjudanden och rabatter! Läs mer på www.nordiclife.se.

nordicLIFE

Ingela Gathenhielms gata 3
421 30 Västra Frölunda
Telefon: 031-704 45 20
E-post: support@nordiclife.se
Webb: www.nordiclife.se