
Årsredovisning

BRF NYA HÖGÅKRA
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 769610-4228

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



Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF NYA HÖGÅKRA får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela
kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Ling 5 i Värnamo Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 56 lägenheter uppförda.

Lägenhetsfördelning:

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok |
|-------|-------|-------|-------|-------|
| 3 | 32 | 16 | 3 | 2 |

Total area
Total area 5 341 m²
Varav bostadsyta 3 767 m²

Årets taxeringsvärde 35 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 35 200 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Riksbyggens kontor i Jönköping har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

| | |
|------------------------------|-----------------------|
| Riksbyggen | Ekonomisk förvaltning |
| Värnamo Fastighetsservice AB | Teknisk förvaltning |
| Värnamo Fastighetsservice AB | Fastighetsservice |
| Värnamo Energi AB | Kabel-TV |

Efter den senaste stämman 2015-04-15 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

| <i>Ordinarie ledamöter</i> | Uppgift | Utsedd av | Vald t.o.m. årsstämman |
|----------------------------|------------------|-----------|------------------------|
| Malena Johansson | Ordförande | Stämman | 2016 |
| Sven Strömberg | Vice ordförande | Stämman | 2016 |
| Hans Jörg Pohlmann | Sekreterare | Stämman | 2016 |
| Håkan Sellgren | Vice sekreterare | Stämman | 2017 |
| Håkan Johansson | Ledamot | Stämman | 2017 |

Styrelsesuppleanter

| | | |
|-------------------|---------|------|
| Fredrik Bjärsholm | Stämman | 2017 |
|-------------------|---------|------|

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

| | |
|--|---------|
| Fredrik Hedqvist, Celinder Revision AB | Stämman |
|--|---------|

Valberedning

| | |
|---------------------------------|---------|
| Peder Svensson (sammankallande) | Stämman |
| Elsie Skogbert | Stämman |

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-01-01 då den höjdes med 1 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 1 % från och med 2016-01-01. Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 877 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 145 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast hösten 2014. Reservering sker enligt stadgarna efter underhållplanen och är för 2015, 100 000 kr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

| Tidigare utfört underhåll | År |
|---------------------------|------|
| Stambyte | 2004 |
| Fönsterbyte | 2004 |
| Fasadputsning | 2004 |
| Balkongrenovering | 2004 |

Årets resultat är bättre än föregående år tack vare lägre kostnader för reparationer och underhåll.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 78% till 125%.

I resultatet ingår avskrivningar med 488 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 593 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 68 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer.

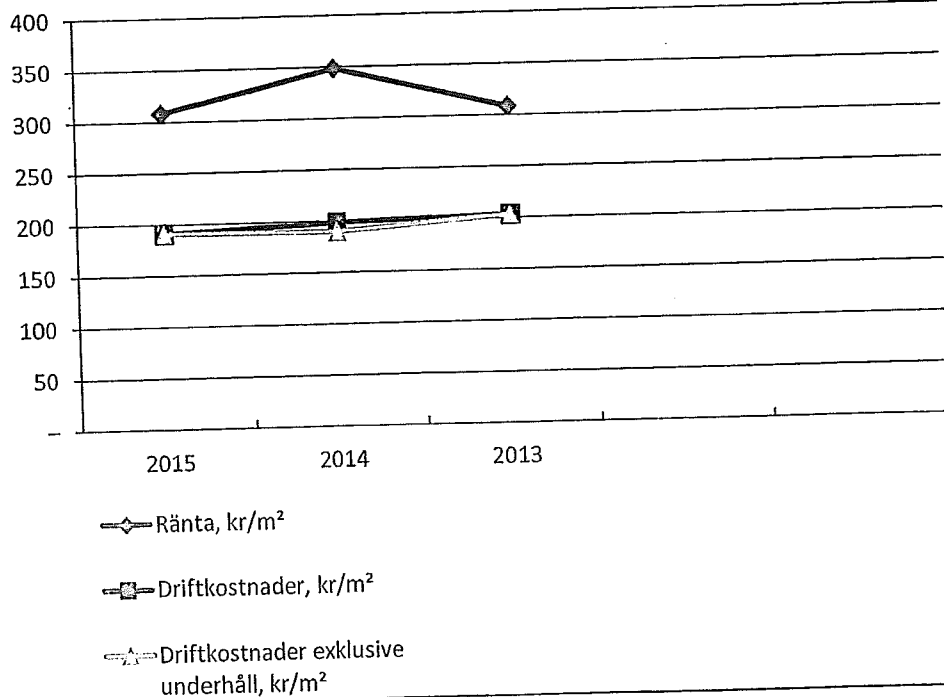
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 68 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9).

Flerårsöversikt

Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



| Resultat och ställning (tkr) | 2015 | 2014 | 2013 |
|--|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning | 3 404 | 3 372 | 3 244 |
| Resultat efter finansiella poster | 105 | 27 | 21 |
| Årets resultat | 105 | 27 | 21 |
| Resultat före avskrivningar | 593 | 515 | 371 |
| Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden | 493 | 515 | 371 |
| Balansomslutning | 52 162 | 52 496 | 52 696 |
| Soliditet | 41% | 41% | 41% |
| Likviditet | 125% | 78% | 29% |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 877 | 868 | 837 |
| Driftkostnader, kr/m ² | 191 | 199 | 203 |
| Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ² | 191 | 190 | 203 |
| Ränta, kr/m ² | 308 | 348 | 308 |
| Underhållsfond, kr/m ² | 135 | 83 | — |
| Lån, kr/m ² | 5 612 | 5 669 | 5 659 |

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 + lokalaror som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Alternativ vid ansamlad förlust. Dölj det alternativ som inte ska användas

Till årsstämman behandling finns följande underskott (kr)

| | |
|---|----------|
| Balanserat resultat | -931 334 |
| Årets resultat före fondförändring | 105 024 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -100 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 0 |
| Summa underskott | -926 310 |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning -926 310

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

u

Resultaträkning

| Belopp i kr | Not | 2015-01-01 2015-12-31 | 2014-01-01 2014-12-31 |
|--|-----|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Årsavgifter och hyresintäkter | 1 | 3 404 396 | 3 371 672 |
| Övriga rörelseintäkter | 2 | 5 020 | 5 736 |
| Summa rörelseintäkter, m.m. | | 3 409 416 | 3 377 408 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftkostnader | 3 | -1 019 305 | -1 061 855 |
| Övriga externa kostnader | 4 | - 105 180 | - 110 497 |
| Personalkostnader | 5 | - 63 801 | - 63 746 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 6 | - 487 748 | - 487 748 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 676 034 | -1 723 845 |
| Rörelseresultat | | 1 733 382 | 1 653 563 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | 7 | 15 394 | 233 671 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 8 | 393 | 940 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9 | -1 644 145 | -1 861 081 |
| Summa finansiella poster | | -1 628 358 | -1 626 470 |
| Resultat efter finansiella poster | | 105 024 | 27 092 |
| Årets resultat | 15 | 105 024 | 27 092 |

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 10 | 51 473 861 | 51 961 609 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | <u>51 473 861</u> | <u>51 961 609</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>51 473 861</u> | <u>51 961 609</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar | 11 | 10 | – |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 | 29 397 | 22 811 |
| Summa kortfristiga fordringar | | <u>29 407</u> | <u>22 811</u> |
| Kortfristiga placeringar | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | 13 | 250 000 | – |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | 14 | 408 448 | 511 614 |
| Summa kassa och bank | | <u>408 448</u> | <u>511 614</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>687 855</u> | <u>534 425</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>52 161 716</u> | <u>52 496 034</u> |

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 15 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 21 940 000 | 21 940 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 620 722 | 520 722 |
| Summa bundet eget kapital | | 22 560 722 | 22 460 722 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -1 031 334 | - 958 426 |
| Årets resultat | | 105 024 | 27 092 |
| Summa fritt eget kapital | | - 926 310 | - 931 334 |
| Summa eget kapital | | 21 634 412 | 21 529 388 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 16 | 29 975 000 | 30 280 789 |
| Summa långfristiga skulder | | 29 975 000 | 30 280 789 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | 18 | 76 117 | 111 069 |
| Skatteskulder | 17 | 69 232 | 67 956 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18 | 406 955 | 506 831 |
| Summa kortfristiga skulder | | 552 304 | 685 856 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 52 161 716 | 52 496 034 |
| STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER | | | |
| Ställda säkerheter | | | |
| Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar | | | |
| Fastighetsinteckning | | 34 770 000 | 34 770 000 |
| Summa ställda säkerheter | | 34 770 000 | 34 770 000 |
| Ansvarförbindelser | | | |
| Övriga ansvarförbindelser | | Inga | Inga |

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

| Materiella anläggningstillgångar | Avskrivningsplan | Antal år | Slutår |
|----------------------------------|------------------|----------|--------|
| Byggnader | Linjär | 120 | 2108 |

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 | 3 390 570 | 3 357 008 |
| Hyror, övriga | 13 826 | 14 814 |
| Rabatter | — | - 150 |
| | <u>3 404 396</u> | <u>3 371 672</u> |

Not 2 Övriga rörelseintäkter

| | | |
|--|--------------|--------------|
| Övriga lokalintäkter | — | 20 |
| Övriga ersättningar | 4 630 | 5 400 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 30 | - 44 |
| Inkassointäkter | 360 | 360 |
| | <u>5 020</u> | <u>5 736</u> |

Not 3 Driftkostnader

| | | |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Reparationer | 144 849 | 139 455 |
| Underhåll | — | 48 065 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | 34 776 | 34 076 |
| Försäkringspremier | 17 211 | 15 625 |
| Kabel- och digital-TV | 60 923 | 54 709 |
| Fastighetsskötsel | 19 252 | 29 540 |
| Städning gemensamma utrymmen | 59 580 | 57 916 |
| Snö- och halkbekämpning | 4 520 | 3 375 |
| Materiel, skötsel och städning | 16 686 | — |
| Drift och förbrukning, övrigt | 1 400 | - 2 138 |
| Förbrukningsmateriel | 14 318 | 13 192 |
| Serviceavtal mm | 17 936 | 30 031 |
| Vatten | 143 823 | 124 804 |
| El | 255 534 | 274 388 |
| Uppvärmning | 186 292 | 172 066 |
| Sophantering och återvinning | 42 205 | 66 751 |
| | <u>1 019 305</u> | <u>1 061 855</u> |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | | |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Arvode för ekonomisk förvaltning | 73 231 | 69 124 |
| Juridiska kostnader | 10 450 | 450 |
| Arvode, yrkesrevisorer | 6 213 | 14 186 |
| Kontorsmateriel | 141 | 404 |
| Telefon och porto | 8 414 | 7 138 |
| Konsultarvoden | 6 731 | 8 257 |
| Bankkostnader | — | 10 938 |
| | <u>105 180</u> | <u>110 497</u> |

Not 5 Personalkostnader

| | | |
|---|--------|--------|
| Löner, andra ersättningar och sociala kostnader | | |
| Styrelsearvoden | 50 000 | 50 000 |
| Summa | 50 000 | 50 000 |
| Sociala kostnader | 13 801 | 13 746 |
| | 63 801 | 63 746 |

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | | |
|-------------------------|---------|---------|
| Avskrivning fastigheter | 487 748 | 487 748 |
| | 487 748 | 487 748 |

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

| | | |
|--|--------|---------|
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 15 394 | 233 671 |
| | 15 394 | 233 671 |

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | | |
|--|-----|-----|
| Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank | – | 226 |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen | 359 | 688 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 34 | 26 |
| | 393 | 940 |

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | | |
|----------------------------------|-----------|-----------|
| Räntekostnader för fastighetslån | 1 632 118 | 1 850 735 |
| Övriga räntekostnader | 1 127 | 10 346 |
| Övriga finansiella kostnader | 10 900 | – |
| | 1 644 145 | 1 861 081 |

Not 10 Byggnader och mark

| | | |
|--|------------|------------|
| Anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 50 596 662 | 50 596 662 |
| Mark | 6 113 338 | 6 113 338 |
| Summa anskaffningsvärden | 56 710 000 | 56 710 000 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -4 748 391 | -4 260 643 |
| | -4 748 391 | -4 260 643 |
| Årets avskrivning byggnader | - 487 748 | - 487 748 |
| Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan | -5 236 139 | -4 748 391 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 51 473 861 | 51 961 609 |
| Varav | | |
| Byggnader | 45 360 523 | 45 848 271 |
| Mark | 6 113 338 | 6 113 338 |

Not 11 Övriga fordringar

| | | |
|-------------|----|---|
| Skattekonto | 10 | — |
| | 10 | — |

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|-------------------------------|--------|--------|
| Upplupna ränteintäkter | 29 | — |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 11 060 | 5 530 |
| Övriga förutbetalda kostnader | 18 308 | 17 281 |
| | 29 397 | 22 811 |

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

| | | |
|-------------------------------------|---------|---|
| Likviditetsplacering via Riksbyggen | 250 000 | — |
|-------------------------------------|---------|---|

| Typ | Saldo | Ränta | Slutdatum | | |
|----------|---------|-------|------------|---------|---|
| 90 dagar | 150 000 | 0,25 | 2016-03-05 | | |
| 90 dagar | 100 000 | 0,25 | 2016-03-30 | | |
| | | | | 250 000 | — |

Not 14 Kassa och bank

| | | |
|------------------------------|---------|---------|
| Handkassa | 4 500 | 2 500 |
| Bankmedel | 139 796 | — |
| Förvaltningskonto i Swedbank | 264 152 | 509 114 |
| | 408 448 | 511 614 |

| Not 15 Eget kapital | Bundet | Bundet | Bundet | Bundet | Fritt | Fritt |
|---------------------------------|-------------------|--------------------|-----------------|----------------|---------------------|----------------|
| | Uppskrivningsfond | Upplåtelseavgifter | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | — | — | 21 940 000 | 520 772 | - 958 426 | 27 092 |
| Disposition enl. årsstämmbeslut | | | | | 27 092 | - 27 092 |
| Reservering underhållsfond | | | | 100 000 | - 100 000 | — |
| Årets resultat | | | | | | 105 024 |
| Vid årets slut | — | — | 21 940 000 | 620 772 | -1 031 334 | 105 024 |

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 105 024 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad. Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 5 024 kr. Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

2015-12-31 2014-12-31

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån och checkkredit | 29 975 000 | 30 280 789 |
| Summa långfristiga skulder till kreditinstitut | <u>29 975 000</u> | <u>30 280 789</u> |
| Beviljat belopp på checkkredit är 400 000 utnyttjat 0 | | |

Not 17 Skatteskulder

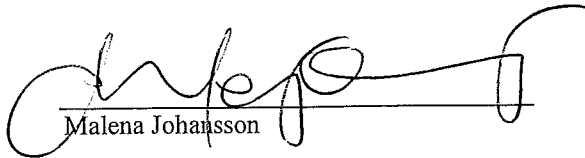
| | | |
|---------------|---------------|---------------|
| Skatteskulder | 69 232 | 67 956 |
| | <u>69 232</u> | <u>67 956</u> |

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

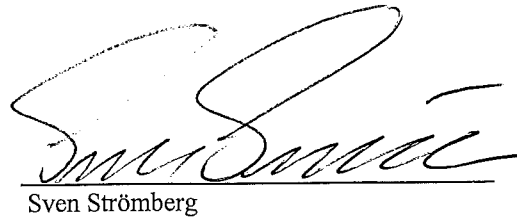
| | | |
|--|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 1 001 | 110 412 |
| Upplupna elkostnader | 24 887 | 31 208 |
| Upplupna värmekostnader | 24 227 | 32 372 |
| Upplupna revisionsarvoden | 10 000 | 10 000 |
| Förskottshyror | 283 094 | 259 093 |
| Upplupna styrelsearvoden samt sociala avgifter | 63 746 | 63 746 |
| | <u>406 955</u> | <u>506 831</u> |

h

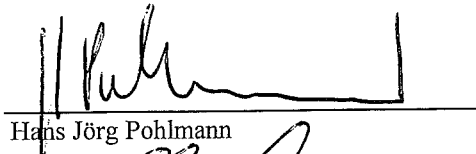
Värnamo 2016-02



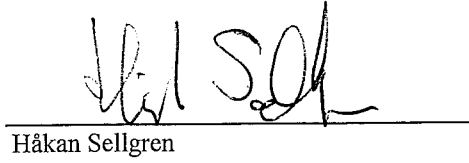
Malena Johansson



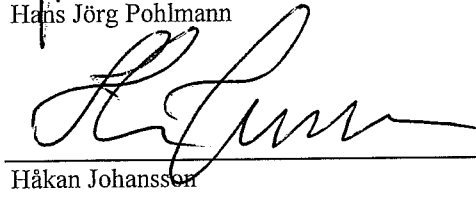
Sven Strömberg



Hans Jörg Pohlmann

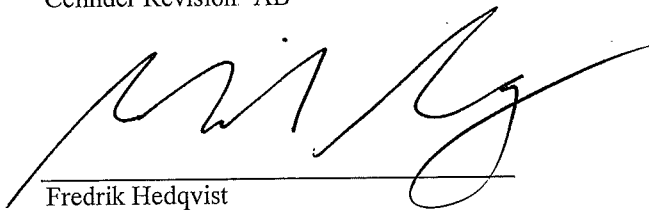


Håkan Sellgren



Håkan Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats
Celinder Revision AB



Fredrik Hedqvist

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NYA HÖGÅKRA
Org.nr 769610-4228

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NYA HÖGÅKRA för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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

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



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 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NYA HÖGÅKRA för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

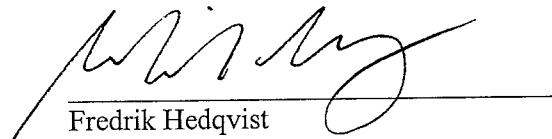
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

Uttalanden

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

Värnamo den 22 mars 2016



Fredrik Hedqvist
Auktoriserad Revisor

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.

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.

vårdeminskning 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.

Vårdeminskning 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.

BRF HÖGÅKRA

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF HÖGÅKRA 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

