

Årsredovisning för
Brf Mockaskeden nr 5
757201-4806
Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter	7
Noter och redovisningsprinciper	8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Mockaskeden nr 5, 757201-4806, får härmed avge årsredovisning för 2015.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Lena Lundqvist	Ordförande	<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u> 2016
Mikael Long	Ledamot	2016
Britt-Marie Olofsson	Ledamot	2017

Styrelsesuppleanter

Stefan Lundblad		
Karin Claesson		2017 2016

Ordinarie revisorer

Mikael Kilander		
Mariann Johansson	Föreningsvald revisor	2016
	Föreningsvald revisor	2016

Revisorssuppleanter

Markus Kilponen		
	Revisorssuppleant	2016

Valberedning

Bojka Stankic		
Abdolrahim Foiszollahbeigi	Valberedning	2016
	Valberedning	2016

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaden Kortedala 54:5 i Göteborgs kommun som är upplåten med tomträtt. Byggnaderna har 56 lägenheter och 20 parkeringsplatser med hyresrätt. Byggnaden är uppförd 1954.

Föreningen upplåter 55 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet med hyresrätt, 1 förråd samt 20 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok
23	24	9

Total tomtarea:	4 857 kvm
Total bostadsarea:	2 687 kvm
Total lokalarea:	70 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

Förvaltning

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 8073 kr och planerat underhåll för 0 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 3.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen planerar att under 2016 ta fram en plan för framtida underhåll.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 5 maj 2015. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag.

Resultat och ställning (tkr)

	2015	2014
Rörelsens intäkter	1 739	1 691
Årets resultat	436	-604
Avsättning till underhållsfond	-56	-1 000
Resultat efter fondförändringar	380	-757
Totalt eget kapital	2 059	1 623
Balansomslutning	7 460	7 142
Soliditet %	28	23
Likviditet %	786	409
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	423	419
Bränsleavgift för bostäder, kr / kvm	141	137
Driftskostnad, kr / kvm	297	637
Ränta, kr / kvm	57	67
Underhållsfond, kr / kvm	297	256
Lån, kr / kvm	1 929	1 866

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm samt eventuellt bränsletillägg i kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och eventuell lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2015 då avgifterna höjdes med 1% och bränsleavgiften med 3%. Avseende årsavgifterna för 2016 har beslut fattats att inte göra några förändringar.

Överlåtelser

Under 2015 har 6 överlåtelser av bostadsrätter skett. Vid årets utgång hade föreningen 61 medlemmar.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Com Hem AB	Kabel-TV
Städbolaget i Göteborg AB	Städavtal
Göteborgs Energi DinEl AB	El-avtal avseende volym
Kortedala Värmedistribution	Fjärrvärme

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till föreningsstämmans föfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	693 923
Årets resultat före fondförändring	435 987
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-56 033
Summa över/underskott	1 073 877

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning 1 073 877

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	1 354 753	1 336 180
Hyses- och avgiftsbortfall		-	-13 180
Övriga rörelseintäkter	2	384 129	368 005
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 738 882	1 691 005
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-807 494	-1 744 799
Övriga externa kostnader	6	-102 749	-134 207
Personalkostnader	7	-154 576	-154 871
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-85 727	-81 242
Summa rörelsekostnader		-1 150 546	-2 115 119
Rörelseresultat		588 336	-424 114
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 023	15 535
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-153 372	-195 441
Summa finansiella poster		-152 349	-179 906
Resultat efter finansiella poster		435 987	-604 020
Resultat före skatt		435 987	-604 020
Årets resultat		435 987	-604 020

Balansräkning			
<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	5 754 091	5 835 333
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	25 415	-
Summa materiella anläggningstillgångar		5 779 506	5 835 333
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		1 000	1 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 000	1 000
Summa anläggningstillgångar		5 780 506	5 836 333
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		240	-
Övriga fordringar		162 595	155 226
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	53 268	41 967
Summa kortfristiga fordringar		216 103	197 193
Kassa och bank	14	1 463 840	1 108 104
Summa omsättningstillgångar		1 679 943	1 305 297
SUMMA TILLGÅNGAR		7 460 449	7 141 630

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser			
Reservfond		153 100	153 100
Fond för yttre underhåll		34 268	34 268
Summa bundet eget kapital		798 203	742 169
		985 571	929 537
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat			
Årets resultat		637 889	1 297 943
Summa fritt eget kapital		435 987	-604 020
		1 073 876	693 923
Summa eget kapital		2 059 447	1 623 460
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	16,17		
Summa långfristiga skulder		5 187 249	5 404 209
		5 187 249	5 404 209
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder			
Övriga skulder		50 025	53 785
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		14 032	5 356
Summa kortfristiga skulder	18	149 696	54 820
		213 753	113 961
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 460 449	7 141 630

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	7 687 400	7 687 400

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	Inga	Inga
----------------------------	------	------

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i kr om inget annat anges.

Inkomstskatt

Sedan 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter till beskattning. Som skattepliktig intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som avser fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter som inte hör från förvaltningen av fastigheten, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 22% på skattepliktig inkomst.

Föreningen har inga utnyttjade underskott från tidigare år som skulle kunnat utnyttjats mot framtida skattepliktiga resultat.

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. Avsättningar 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 föreningsstämma.

Redovisningsprincipen avseende underhållsfond har ändrats från föregående år. Tidigare bokfördes avsättningen till underhållsfond året efter att den faktiska avsättningen gjorts. Redovisning av avsättning till yttre fond sker nu samma år som avsättningen görs. Detta får som följd att avsättning för både föregående samt innevarande år har redovisats innevarande år.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader
Maskiner

100 år
5 år

Noter**Not 1 Årsavgifter och hyror**

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 114 276	1 103 278
Hyror, bostäder	45 000	31 024
Hyror, lokaler	-	8 712
Hyror, p-platser/garage	9 000	9 300
Övriga objekt	186 477	183 866
Summa	1 354 753	1 336 180

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Uppvärmning	372 416	367 079
Överlåtelseavgifter	5 565	-
Övriga intäkter	6 072	900
Försäkringsersättningar	76	26
Summa	384 129	368 005

Not 3 Reparationer

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Bostäder	-	14 154
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	6 973	28 024
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 100	2 566
El, installationer	-	1 744
Huskropp	-	9 438
Markytor	-	150
Övrigt	-	6 255
Summa	8 073	62 331

Not 4 Planerat underhåll

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
VA & sanitet, installationer	-	641 131
Huskropp, tak	-	1 650
Markytor	-	260 609
Summa	-	903 390

Not 5 Driftskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskatt	62 180	62 180
Fastighetsförvaltning	3 000	-
Städning	33 266	35 427
Förbrukningsinventarier	13 783	-
Förbrukningsmaterial	10 036	-
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	1 364
El	45 786	52 010
Uppvärmning	360 083	350 035
Vatten och avlopp	61 797	47 595
Avfallshantering	57 641	60 659
Övriga taxebundna kostnader	414	-
Fastighetsförsäkring	18 817	16 300
Tomträttsavgälder	82 700	82 700
Arrendeavgifter	4 744	4 744
Kabel-TV	43 119	66 064
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	2 055	-
Summa	799 421	779 078

Not 6 Övriga kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	9 800
Kostnader för transportmedel	380	-
Frakter och transporter	-	1 185
Kontorsmateriel och trycksaker	-	2 135
Tele och post	3 864	2 803
Förvaltningskostnader	89 229	80 380
Revision	1 330	-
Bankkostnader	1 235	1 250
Övriga externa tjänster	769	19 917
Övriga externa kostnader	5 942	16 737
Summa	102 749	134 207

Not 7 Arvoden

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Styrelsearvoden	117 500	77 900
Föreningsvald revisor	1 330	-
Övriga arvoden	-	17 500
Löner till anställda	-	36 000
Summa	118 830	131 400
Sociala avgifter	35 746	23 471
Summa	154 576	154 871

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	81 242	81 242
Maskiner och inventarier	4 485	-
Summa	85 727	81 242

Not 9 Ränteintäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Ränteintäkter bank	-	216
Ränteintäkter likviditetsplaceringar	-	14 358
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	86	50
Ränteintäkter, skattekonto	937	911
Summa	1 023	15 535

Not 10 Räntekostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	153 272	195 372
Räntekostnader för kortfristiga skulder	100	69
Summa	153 372	195 441

Not 11 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början	8 124 180	8 124 180
-Byggnader	8 124 180	8 124 180
Summa anskaffningsvärden	8 124 180	8 124 180
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 288 847	-2 207 605
-Byggnader	-2 288 847	-2 207 605
Årets avskrivning	-81 242	-81 242
-Årets avskrivning på byggnader	-81 242	-81 242
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 370 089	-2 288 847
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 754 091	5 835 333
Taxeringsvärden		
Bostäder	17 800 000	17 800 000
Lokaler	878 000	878 000
Totalt taxeringsvärde	18 678 000	18 678 000
Varav byggnader	13 441 000	13 441 000

Not 12 Maskiner

	2015-12-31	2014-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Maskiner och inventarier	153 012	153 012
	<u>153 012</u>	<u>153 012</u>
Årets anskaffningar		
-Maskiner och Inventarier	29 900	-
	<u>29 900</u>	<u>-</u>
Summa anskaffningsvärden	182 912	153 012
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
-Maskiner och inventarier	-153 012	-153 012
	<u>-153 012</u>	<u>-153 012</u>
Årets avskrivningar		
-Maskiner och inventarier	-4 485	-
	<u>-4 485</u>	<u>-</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-157 497	-153 012
Restvärde enligt plan vid årets slut		
-Maskiner och inventarier	25 415	-

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald försäkring	18 817	-
Övriga förutbetalda kostnader	34 451	41 967
	<u>53 268</u>	<u>41 967</u>

Not 14 Kassa och bank

	2015-12-31	2014-12-31
Kassa	7 499	7 063
Transaktionskonto, Handelsbanken	1 456 341	-
Transaktionskonto, Föreningskonto Handelsbanken	-	278 406
Transaktionskonto, Föreningskonto Swedbank	-	822 635
	<u>1 463 840</u>	<u>1 108 104</u>

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser, upplåtelseavgifter & Reservfond</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	187 368	742 169	1 297 943	-604 020
Disposition enligt föreningsstämma			-604 020	604 020
Avsättning till underhållsfond		56 034	-56 034	
Årets resultat				435 987
Vid årets slut	187 368	798 203	637 889	435 987

Not 16 Förfall fastighetslån

	2015-12-31	2014-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	175 468	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	434 960	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	4 576 821	-
	5 187 249	0

Not 17 Fastighetslån

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetslån	5 187 249	5 404 209
Summa	5 187 249	5 404 209

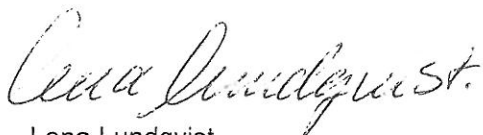
Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek AB	3,06%	17-01-30	340 174		14 632	325 542
Stadshypotek AB	1,59% ✱	19-03-01	1 075 140		38 016	1 037 124
Stadshypotek AB	4,00% ✱	16-03-01	440 836		14 416	426 420
Stadshypotek AB	2,42%	18-06-01	1 470 000		60 000	1 410 000
Stadshypotek AB	1,62%	19-01-30	798 548		39 364	759 184
Stadshypotek AB	4,44%	16-06-01	1 279 511		50 532	1 228 979
			5 404 209	-	216 960	5 187 249

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

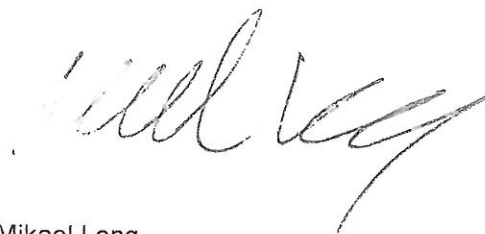
	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	7 198	11 957
Förutbetalda intäkter	116 055	1 697
Upplupna driftskostnader	25 113	22 416
Upplupna revisionsarvoden	1 330	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	18 750
	149 696	54 820

Underskrifter

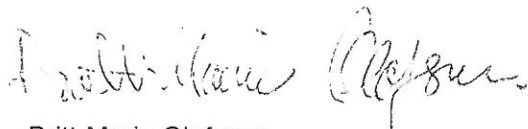
Göteborg 2016- -



Lena Lundqvist

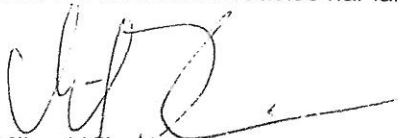


Mikael Long



Britt-Marie Olofsson

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-05-11



Mikael Kilander
Föreningsrevisor



Mariann Johansson
Föreningsrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Mockaskeden nr 5

Organisationsnummer 757201-4806

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Mockaskeden nr 5 för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

Det är styrelsen som har det ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsd. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskaperna. I en revision ingår att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt handlat i strid mot föreningslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för vårt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen och årsredovisningslagen varför vi tillstyrker:

att resultat och balansräkningen fastställs och

att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelseledamöterna har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse, som enligt vår bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, varför vi tillstyrker:

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2016-05-11



Mikael Kilander



Mariann Johansson

av föreningen valda revisorer