

Årsredovisning

för

Brf Rödlöken

769615-2466

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Rödlöken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar samt anpassar reserveringen till underhållsfonden utifrån föreningens underhållsplan.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus.

Föreningen registrerades 2006-10-20 hos Bolagsverket.
Föreningens ekonomiska plan registrerades 2006-12-21.
Föreningens senaste stadgar registrerades 2015-03-24.

Styrelsen

Styrelsen har fram till ordinarie föreningsstämma 2015-05-11 haft följande sammansättning.

Annelie Idermark	ledamot, ordförande
Dennis Novotny	ledamot, kassör
Kenneth Jönsson	ledamot, sekreterare
Per Ersson	ledamot
Jonathan Franze	ledamot
Mattias Oslak	suppleant
Charlotta Bergström	suppleant

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2015-05-11 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Annelie Idermark	ledamot, ordförande
Dennis Novotny	ledamot, kassör
Kenneth Jönsson	ledamot, sekreterare
Per Ersson	ledamot
Jonathan Franze	ledamot
Mattias Oslak	suppleant
Pär Bergström	suppleant

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens styrelse har hållit 12 protokollförda styrelsemöten under året.

Under verksamhetsåret har ett medlemsmöte hållits.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Revisorer

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB
Huvudansvarig revisor Helene Elonsson

Valberedning

Valberedningen har fram till ordinarie föreningsstämma 2015-05-11 bestått av Markus Tomperi och Per Bergström.

Valberedningen har efter ordinarie föreningsstämma 2015-05-11 bestått av Markus Tomperi och Dimitrios Panidis.

Fastigheten

Föreningen förvärvade 2006-12-14 fastigheterna Tuve 15:202 och 15:207 i Göteborgs kommun. Föreningens fastigheter består av 34 en- och tvåplans kedjehus med totalt 34 lägenheter. Den totala boytan utgör 4 067 m². Till varje bostadsrätt hör en carport samt en biluppställningsplats vid varje hus. Samtliga lägenheter är upplåtna som bostadsrätter. Fastigheten är försäkrad genom Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. Försäkringen omfattar fullvärde.

Lägenhetsfördelning	Lägenhetstyp	Antal		
	3 rok	7		
	4 rok	10		
	5 rok	17		
Årets in- och utbetalningar			2015	2014
Ingående kassasaldo			1 824 270	1 102 478
INBETALNINGAR				
Föreningens intäkter		2 595 102		2 590 335
Finansiella intäkter		0		2
Förändring kortfristiga fordringar		0		0
Förändring kortfristiga skulder		23 249		114 963
		2 618 351		2 705 300
UTBETALNINGAR				
Föreningens kostnader exkl avskrivningar		645 862		584 178
Räntekostnader/finansiella kostnader		1 274 536		1 276 841
Förändring kortfristiga fordringar		123 252		5 606
Förändring kortfristiga skulder		0		0
Amortering av föreningens lån		120 793		116 883
		2 164 443		1 983 508
Årets kassaförändring			453 908	721 792
Utgående kassasaldo			2 278 178	1 824 270

På grund av nya regelverk från 1 januari 2014 (s.k. K2- och K3-regelverk) och de avskrivningar dessa medför, så uppvisar bostadsrättsföreningen ett negativt resultat. Föreningen har valt att följa likviditetsbudget då det i nuläget inte finns några hinder för en bostadsrättsförening att uppvisa negativt resultat så länge föreningen kan täcka utgifter, amorteringar samt underhåll med sin likviditet.

K

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Verksamhet under året som gått

Samtliga carportar har åtgärdats av JM avseende fuktskadorna. Alla carportar har fått förbättrat skydd mot vatten med takpapp och plåt upp till husfasaderna. Övrigt renoveringsbehov har varit varierande från målning till byte av taksektioner och delar av takstolarna. Bättringsmålning och besiktning kommer att göras under 2016.

Problem finns med flagnande fönster. Frågan arbetas med.

Underhåll av luftvärmepumparna och den vattenburna värmen har utförts vid behov.

Avtalet om administrativ och ekonomisk förvaltning med Revisorsringen sades upp. Med start 1/1-2016 är det istället NordicLife som är föreningens administrativa och ekonomiska förvaltare.

Intresset för trivselaktiviteter har varit lågt och de har därför fått ställas in.

Arbetet med att förbättra, förtydliga och förenkla stadgarna pågår.

Underhållshistorik

<u>Genomförda åtgärder</u>	<u>År</u>
Reparation av carportar	2015
Ommålning av samtliga carportar	2015
Ommålning samtliga fasader	2013
Service av frånluftsvärmepumpar och vattenburen värme	2013

Medlemsinformation

Samtliga bostadsrätter var vid verksamhetsårets ingång upplåtna till 60 medlemmar och vid utgång upplåtna till 61 medlemmar.

Under året har tre överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning TKr	2 595	2 590	2 591	2 588
Resultat efter finansiella poster Tkr	-56	-1	-630	460
Soliditet %	62,68	62,64	62,64	62,81
Genomsnittlig årsavgift /m ² kr	619	619	619	619
Bokfört värde / m ² bostadsyta kr	26 518	26 698	26 877	26 906
Lån /m ² bostadsyta kr	9 969	9 999	10 028	10 096
Genomsnittlig skuldränta %	3,14	3,10	3,39	3,99
Fastighetens belåningsgrad %	38	37	37	37

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.
Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 101 989
årets förlust	-56 087
	1 045 902
disponeras så att	
till underhållsfonden avsätts	123 000
till underhållsfonden avsätts extra	123 000
i ny räkning överföres	799 902
	1 045 902

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 594 808	2 590 221
Övriga rörelseintäkter		294	114
Summa rörelseintäkter		2 595 102	2 590 335
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-397 997	-335 388
Driftskostnader	4	-128 777	-127 091
Förvaltningskostnader	5	-64 575	-67 067
Personalkostnader	6	-54 513	-54 632
Avskrivningar		-730 791	-730 791
Summa rörelsekostnader		-1 376 653	-1 314 969
Rörelseresultat		1 218 449	1 275 366
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	2
Räntekostnader		-1 274 536	-1 276 841
Summa finansiella poster		-1 274 536	-1 276 839
Resultat efter finansiella poster		-56 087	-1 473
Resultat före skatt		-56 087	-1 473
Årets resultat		-56 087	-1 473

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	107 848 540	108 579 331
Summa materiella anläggningstillgångar		107 848 540	108 579 331
Summa anläggningstillgångar		107 848 540	108 579 331
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		407	0
Övriga fordringar		122 402	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 056	23 611
Summa kortfristiga fordringar		146 865	23 613
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 278 178	1 824 270
Summa kassa och bank		2 278 178	1 824 270
Summa omsättningstillgångar		2 425 043	1 847 883
SUMMA TILLGÅNGAR		110 273 583	110 427 214

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		56 005 000	56 005 000
Upplåtelseavgifter		11 105 000	11 105 000
Underhållsfond		961 701	715 701
Summa bundet eget kapital		68 071 701	67 825 701
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 101 989	1 349 462
Årets resultat		-56 087	-1 473
Summa fritt eget kapital		1 045 902	1 347 989
Summa eget kapital		69 117 603	69 173 690
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	40 423 787	40 545 540
Summa långfristiga skulder		40 423 787	40 545 540
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristigt lån	9	121 755	120 795
Leverantörsskulder		20 708	8 863
Skatteskulder		245 923	120 904
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	343 807	457 422
Summa kortfristiga skulder		732 193	707 984
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		110 273 583	110 427 214
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		42 703 000	42 703 000
Summa ställda säkerheter		42 703 000	42 703 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 år

Fastigheten skrivs av linjärt i enlighet med gällande K2-regelverket.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2015	2014
Årsavgifter medlemmar	2 515 506	2 515 506
Utfakturerad vattenavgift	79 302	74 715
	2 594 808	2 590 221

Not 3 Fastighetskostnader

	2015	2014
Fastighetsskatt/-avgift	123 454	120 904
Fastighetsförsäkring	50 600	47 609
Reparationer fastighet	77 643	90 594
Underhåll fastighet	146 300	76 281
	397 997	335 388

Not 4 Driftskostnader

	2015	2014
El	3 225	2 911
Vatten/Avlopp	82 720	81 340
Kabel-TV	42 832	42 840
	128 777	127 091

Not 5 Förvaltningskostnader

	2015	2014
Revisionskostnader	16 938	15 625
Förvaltningskostnader	38 115	37 690
Föreningsavgifter	4 840	4 840
Administrativa kostnader	4 682	8 912
	64 575	67 067

Not 6 Arvode, löner, andra ersättning och sociala kostnader

	2015	2014
Arvode styrelse, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Arvode styrelse och andra ersättningar	41 958	42 048
Sociala kostnader och pensionskostnader	12 555	12 584
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	54 513	54 632

Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	109 813 000	109 813 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 813 000	109 813 000
Ingående avskrivningar	-1 233 669	-502 878
Årets avskrivningar	-730 791	-730 791
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 964 460	-1 233 669
Utgående redovisat värde	107 848 540	108 579 331
Taxeringsvärden byggnader	27 692 000	30 334 000
Taxeringsvärden mark	15 894 000	18 716 000
	43 586 000	49 050 000
Bokfört värde byggnader	81 848 540	82 579 331
Bokfört värde mark	26 000 000	26 000 000
	107 848 540	108 579 331

Not 8 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	56 005 000	11 105 000	715 701	1 349 461	-1 473
Disposition av föregående års resultat:			246 000	-247 473	1 473
Årets resultat					-56 087
Belopp vid årets utgång	56 005 000	11 105 000	961 701	1 101 988	-56 087

Not 9 Fastighetslån

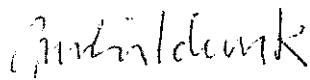
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Swedbank Hypotek	3,33	2017-10-27	10 879 249	10 959 249
Swedbank Hypotek	2,19	2020-12-22	12 713 902	12 731 451
Swedbank Hypotek	3,21	2017-01-27	12 544 199	12 561 513
Swedbank Hypotek	2,66	2016-08-25	4 408 192	4 414 122
			40 545 542	40 666 335
Kortfristig del av långfristig skuld			121 755	120 795

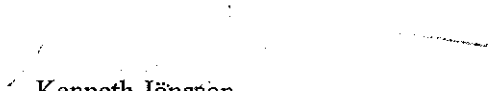
Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna arvoden styrelse inkl soc.avg	55 261	55 261
Upplupna räntekostnader	155 748	156 484
Förutbetalda avgifter/hyror	79 589	195 663
Upplupen elkostnad	332	383
Göteborgs Kretslopp	21 433	20 992
Revisionsarvode	16 000	15 000
Revisorsringen	9 345	9 615
Övriga upplupna skulder	6 099	4 024
	343 807	457 422

Göteborg 16/4 2016



Annelie Idermark



Kenneth Jönsson



Dennis Novotny



Jonathan Franze



Per Ersson

^{Vår}
Min revisionsberättelse har lämnats 20 /4 2016



Helene Elonsen
Auktoriserad revisor

Örlings PricewaterhouseCoopers AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Rödlöken, org. nr 769615-2466

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Rödlöken 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Rödlöken 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 bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

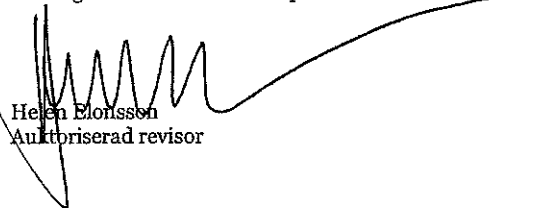
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2016-04-20

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Helen Elonsson
Auktoriserad revisor

