

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lunden 28 i Göteborg Organisationsnummer 769612-6007

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Lunden 28 i Göteborg 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

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 Brf Lunden 28 i Göteborgs 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Lunden 28 i Göteborg 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

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.

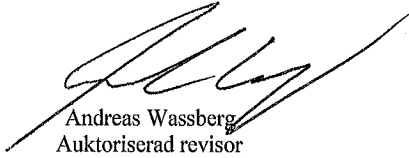
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

Uttalanden

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

Östersund den 11 maj 2016
Deloitte AB



Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor

Årsredovisning

BRF LUNDEN 28 I
GÖTERBORG
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 769612-6007

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



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF LUNDEN 28 I
GÖTERBORG 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 Göteborg Lunden 28:6, 28:7 och 28:14 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 78 lägenheter och 3 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1931. Fastighetens adress är Persgatan 2-10 och Bielkegatan 9 i Göteborg.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
34	27	12	5

Dessutom tillkommer:

Lokaler
3

Total bostadsarea: 4 141 m²

Total lokalarea: 256 m²

Årets taxeringsvärde 57 531 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 57 531 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

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

Efter den senaste stämman 2015-05-30 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av
Claes Nilsson	Ordförande	Stämman
Peter Kim	Vice ordförande	Stämman
Robin Fornazar	Sekreterare	Stämman
Susan Linke	Ledamot	Stämman
Erik Tari	Ledamot	Stämman
Josefine Pernes	Ledamot	Stämman
Maria Wallström	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter

Ajdin Mustafovic		Stämman
Birgitta Kriisin		Stämman
Robert Blåberg		Stämman

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Deloitte AB	Auktoriserad revisor	Stämman
-------------	----------------------	---------

Deloitte AB har som huvudansvarig anmält auktoriserad revisor Andreas Wassberg

Valberedning

Milorad Ilic	Valberedning	Stämman
Sara Waldau	Valberedning	Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 1 januari 2015 då den höjdes med 6 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 756 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 103 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Under året har mest mindre reparationer utförts, så som luftavfuktare i ett av torkrummen och ny belysning på innergård. Föreningens underhållsplan löper ut 2017 och ny underhållsplan kommer att upprättas av Riksbyggen.

Omläggning av lån om 5 500 000 kr har gjorts med villkorsändringsdag 2015-04-30 från ränta 1,91 % till 1,43 %.

Ordförande har ordet

Vid årsstämman i maj 2015 valdes jag till ordförande i föreningen. Jag tackar för förtroendet och kan konstatera att året som gått har varit spännande och fyllt av nya arbetsuppgifter och utmaningar. Arbetet med att se över föreningens avtal med samtliga leverantörer och förvaltare har gett oss ökad insikt i vad vi behöver förändra och förbättra, samtidigt som vi har skapat oss en stabil grund att stå på för framtiden

Föreningens tak och fönsterprojekt avslutades enligt planerna under våren och styrelsens fokus ligger nu på att fortsatt driva arbetet i Brf Lunden 28 framåt.

På årsstämman kan alla medlemmar vara med och visa att vi har en levande förening. Då träffas vi för att besluta om framtiden och välja den styrelse som under det kommande året skall företräda oss. Välkomna!

Ordförande i Brf Lunden 28

Claes Nilsson

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 102 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 17 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 18).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	3 527	3 308	3 173	3 219	3 085
Årets resultat	646	- 7 195	258	249	220
Resultat före avskrivningar	1 096	- 6 745	598	578	548
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	716	- 7 125	218	198	168
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	86	86	86	86	86
Balansomslutning	74 203	73 736	73 073	72 643	72 123
Soliditet	49%	49%	55%	55%	55%
Likviditet	236%	194%	404%	534%	653%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	755	705	670	664	633
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	300	306	324	291	284
Ränta, kr/m ²	245	263	250	256	249
Underhållsfond, kr/m ²	86	–	337	251	177
Lån, kr/m ²	8 366	8 423	7 186	7 186	7 186

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.



Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-6 623 469
Årets resultat före fondförändring	646 244
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-380 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>0</u>
Summa underskott	-6 357 225

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning -6 357 225

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	3 527 285	3 307 654
Övriga rörelseintäkter	2	274 808	265 856
Summa rörelseintäkter, m.m.		3 802 093	3 573 510
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 318 928	-8 790 718
Övriga externa kostnader	4	- 230 923	- 303 775
Personalkostnader	5	- 85 741	- 96 529
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 450 200	- 450 200
Summa rörelsekostnader		-2 085 792	-9 641 222
Rörelseresultat		1 716 302	-6 067 712
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	5 899	28 767
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 075 956	-1 156 357
Summa finansiella poster		-1 070 057	-1 127 590
Resultat efter finansiella poster		646 244	-7 195 301
Årets resultat	14	646 244	-7 195 301

f

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	71 801 300	72 248 000
Inventarier, verktyg och installationer	9	59 500	63 000
Summa materiella anläggningstillgångar		71 860 800	72 311 000
Summa anläggningstillgångar		71 860 800	72 311 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	41 992
Övriga fordringar	10	42 542	44 237
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	105 628	69 347
Summa kortfristiga fordringar		148 170	155 576
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	12	1 650 000	800 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	544 300	468 958
Summa kassa och bank		544 300	468 958
Summa omsättningstillgångar		2 342 470	1 424 534
SUMMA TILLGÅNGAR		74 203 270	73 735 534

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		39 963 155	39 963 155
Upplåtelseavgifter		2 689 721	2 689 721
Fond för yttre underhåll		380 000	—
Summa bundet eget kapital		<u>43 032 876</u>	<u>42 652 876</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 003 469	571 832
Årets resultat		646 244	-7 195 301
Summa fritt eget kapital		<u>-6 357 225</u>	<u>-6 623 469</u>
Summa eget kapital		36 675 651	36 029 407
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	36 534 500	36 971 955
Summa långfristiga skulder		<u>36 534 500</u>	<u>36 971 955</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	250 000	62 500
Leverantörsskulder		197 610	180 362
Övriga skulder		—	150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	545 509	491 160
Summa kortfristiga skulder		<u>993 119</u>	<u>734 172</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 203 270	73 735 534
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		37 623 000	37 623 000
Summa ställda säkerheter		<u>37 623 000</u>	<u>37 623 000</u>
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. 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.

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	200	2205
Standardförbättringar	Linjär	20-200	2207
Inventarier	Linjär	20	2032

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	3 127 415	2 918 052
Hyror, bostäder	240 948	240 948
Hyror, lokaler	108 522	108 654
Hyror, garage	36 000	36 000
Hyror, p-platser	14 400	14 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	–	- 900
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	–	- 3 500
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	–	- 6 000
	<u>3 527 285</u>	<u>3 307 654</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

IT-avgifter	232 704	221 354
Intäkter persienner	39 584	–
Inkassointäkter	2 520	–
Övriga rörelseintäkter	–	586
Försäkringsersättningar	–	43 916
	<u>274 808</u>	<u>265 856</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	102 659	72 780
Underhåll	–	7 444 740
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	106 264	104 236
Avgäld	–	2 250
Försäkringspremier*	–	36 011
Kabel- och digital-TV	213 302	213 152
Fastighetsskötsel	167 052	178 659
Städning gemensamma utrymmen	7 300	–
Obligatoriska besiktningar	16 620	–
Övriga utgifter, köpta tjänster	15 962	10 466
Snö- och halkbekämpning	3 540	7 148
Ersättningar till hyresgäster	1 200	1 500
Förbrukningsmateriel	8 910	4 562
Vatten	130 817	125 913
El	72 220	84 940
Uppvärmning	375 418	405 434
Sophantering och återvinning	97 665	98 927
	<u>1 318 928</u>	<u>8 790 718</u>

* Med anledning av tidigare periodiseringar har kostnaden för försäkringspremie för 2015 tagits i bokslutet år 2014. Kostnaden kommer att hamna på rätt år under nästa bokslut.

Not 4 Övriga externa kostnader

Fritidsmedel	367	5 551
Arvode för ekonomisk förvaltning	166 737	158 960
IT-kostnader	–	1 791
Juridiska kostnader	3 000	1 707
Arvode, yrkesrevisorer	6 375	12 750
Kontorsmateriel	572	1 077
Telefon och porto	1 175	954
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	11
Medlems- och föreningsavgifter	6 570	6 570
Serviceavgifter	28 419	26 856
Konsultarvoden	16 783	85 355
Bankkostnader	225	285
Övriga externa kostnader	700	1 908
	<u>230 923</u>	<u>303 775</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	66 504	64 613
Arvode vicevärd	–	9 500
Summa	<u>66 504</u>	<u>74 113</u>
Sociala kostnader	<u>19 237</u>	<u>22 416</u>
	<u>85 741</u>	<u>96 529</u>

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	207 720	207 720
Standardförbättringar	238 979	238 979
Inventarier och verktyg	3 500	3 500
	<u>450 200</u>	<u>450 200</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	1 325
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	5 338	27 320
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	228	55
Övriga ränteintäkter	333	67
	<u>5 899</u>	<u>28 767</u>

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	41 544 084	41 544 084
Mark	23 085 791	23 085 791
Standardförbättringar	<u>10 295 150</u>	<u>5 873 046</u>
	<u>74 925 025</u>	<u>70 502 921</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	–	4 422 104
	–	<u>4 422 104</u>

	2015-12-31	2014-12-31
Summa anskaffningsvärden	74 925 025	74 925 025
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 885 712	-1 677 992
Standardförbättringar	- 791 312	- 552 333
	-2 677 025	-2 230 325
Årets avskrivning byggnader	- 207 720	- 207 720
Årets avskrivning standardförbättringar	- 238 979	- 238 979
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 123 724	-2 677 025
Restvärde enligt plan vid årets slut	71 801 300	72 248 000
Varav		
Byggnader	39 450 651	39 658 372
Mark	23 085 791	23 085 791
Standardförbättringar	9 264 858	9 503 837
Taxeringsvärden		
bostäder	56 600 000	56 600 000
lokaler	931 000	931 000
Totalt taxeringsvärde	57 531 000	57 531 000
<i>varav byggnader</i>	34 710 000	34 710 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	70 000	70 000
	70 000	70 000
Årets anskaffningar	-	-
Summa anskaffningsvärden	70 000	70 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 7 000	- 3 500
	- 7 000	- 3 500
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 3 500	- 3 500
	- 3 500	- 3 500
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 10 500	- 7 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	59 500	63 000
Varav		
Inventarier och verktyg	59 500	63 000

2015-12-31 2014-12-31

Not 10 Övriga fordringar

Skattefordringar	40 300	42 328
Skattekonto	2 242	1 909
	<u>42 542</u>	<u>44 237</u>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	710	1 639
Förutbetalda försäkringspremier	37 791	–
Förutbetald kabel-tv-avgift	53 288	53 288
Övriga förutbetalda kostnader	13 839	14 420
	<u>105 628</u>	<u>69 347</u>

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 650 000	800 000
-------------------------------------	-----------	---------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
90 dagar	600 000	0,25	2016-02-05		
90 dagar	400 000	0,25	2016-03-05		
90 dagar	650 000	0,25	2016-01-05		
				<u>1 650 000</u>	<u>800 000</u>

Not 13 Kassa och bank

Handkassa	3 223	2 500
Förvaltningskonto i Swedbank	541 077	466 458
	<u>544 300</u>	<u>468 958</u>

Not 14 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 689 721	39 963 155	–	571 832	-7 195 301
Disposition enl. årsstämmbeslut				-7 195 301	7 195 301
Reservering underhållsfond			380 000	- 380 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			–	–	
Årets resultat					646 244
Vid årets slut	2 689 721	39 963 155	380 000	-7 003 469	646 244

2015-12-31 2014-12-31

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	36 784 500	37 034 455
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 250 000	- 62 500
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	36 534 500	36 971 955

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	1,43%	2020-06-01	5 500 000			5 500 000
STADSHYPOTEK AB	2,83%	2016-10-30	11 538 250			11 538 250
STADSHYPOTEK AB	2,83%	2016-10-30	3 517 750			3 517 750
STADSHYPOTEK AB	3,28%	2018-10-30	9 937 500		250 000	9 687 500
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,66%	2016-01-25	6 540 955			6 541 000
			37 034 455		250 000	36 784 500

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 250 000 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld.

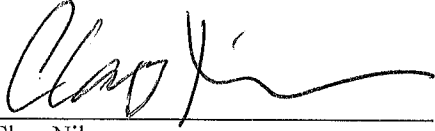
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	20 896	20 302
Upplupna räntekostnader	25 393	26 709
Upplupna elkostnader	8 328	9 672
Upplupna vattenavgifter	34 066	32 859
Upplupna värmekostnader	49 021	57 428
Upplupna kostnader för renhållning	16 416	15 860
Upplupna revisionsarvoden	9 125	11 875
Upplupna styrelsearvoden	66 504	64 616
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 751	12 339
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 300	2 023
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	299 710	237 477
	545 509	491 160


2015-12-31

2014-12-31

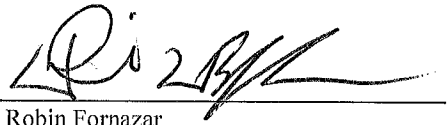
Göteborg 2016-05-09



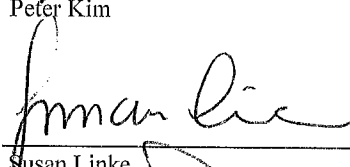
Claes Nilsson



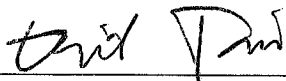
Peter Kim



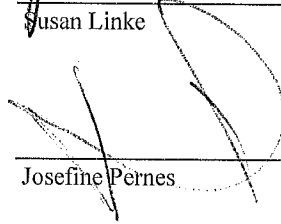
Robin Fornazar



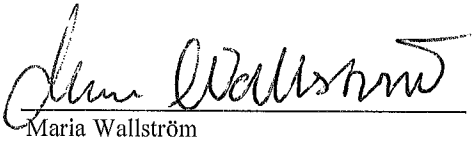
Susan Linke



Erik Tari



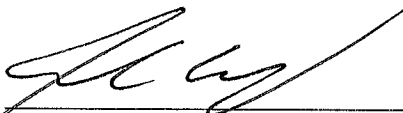
Josefine Pernes



Maria Wallström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-05-11

Deloitte AB



Andreas Wassberg
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 skuldyngd 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 LUNDEN 28 I GÖTERBORG

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF LUNDEN 28 I GÖTERBORG i samarbete med Riksbyggen

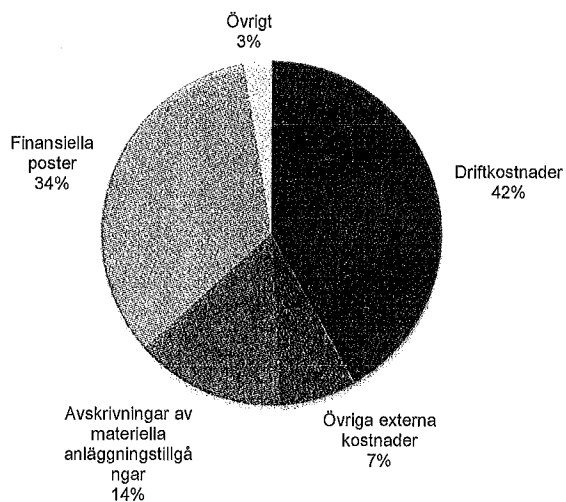
Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

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

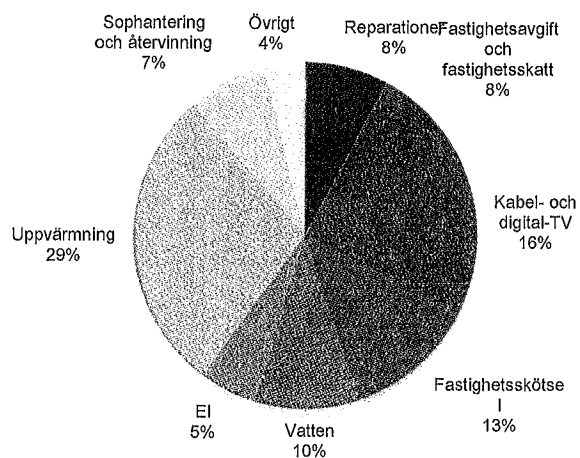
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2015	2014
Driftkostnader	1 318 928	8 790 718
Övriga externa kostnader	230 923	303 775
Personalkostnader	85 741	96 529
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	450 200	450 200
Finansiella poster	1 070 057	1 127 590
Summa kostnader	3 155 849	10 768 811



driftkostnadsfördelning

	2015	2014
Reparationer	102 659	72 780
Underhåll	0	7 444 740
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	106 264	104 236
Avgäld	0	2 250
Försäkringspremier*	0	36 011
Kabel- och digital-TV	213 302	213 152
Fastighetsskötsel	167 052	178 659
Städning gemensamma utrymmen	7 300	0
Obligatoriska besiktningar	16 620	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	15 962	10 466
Snö- och halkbekämpning	3 540	7 148
Ersättningar till hyresgäster	1 200	1 500
Förbrukningsmateriel	8 910	4 562
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	130 817	125 913
El	72 220	84 940
Uppvärmning	375 418	405 434
Sophantering och återvinning	97 665	98 927
Summa driftkostnader	1 318 928	8 790 718



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2015	2014
BOA (kvm):	4219	4219
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	24	17
Underhåll	0	1 765
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	25	25
Avgäld	0	1
Försäkringspremier*	0	9
Kabel- och digital-TV	51	51
Fastighetsskötsel	40	42
Städning gemensamma utrymmen	2	0
Obligatoriska besiktningar	4	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	4	2
Snö- och halkbekämpning	1	2
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Förbrukningsmateriel	2	1
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	31	30
El	17	20
Uppvärmning	89	96
Sophantering och återvinning	23	23
Summa driftkostnader	313	2 084