

Brf Eklanda Rosen
Org nr 769616-2861

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ny dörr har monterats på redskapsboden.

Samtliga radonmätningar har avslutats och godkänts av Mölndals miljöförvaltning.

3 lägenheter har fått radonsugar installerade.

Föreningens lekplats har besiktigats och godkänts efter åtgärder.

Fasadbelysningar på föreningens gemensamma byggnader har bytts ut.

Utemiljön har under våren setts över ihop med HSB, t ex häckar, buskar och planteringar.

Föreningen har under hösten arrangerat en städdag.

Miljöhusen har målats invändigt.

Styrsystem för fastighetsventilation har setts över och uppdaterats.

Föreningens byggnad/er

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Dragspelet 1. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Fastigheterna byggdes 1999 och består av 15 flerbostadshus och 4 parhus (klassat som 8 småhusenheter).

Den totala boytan uppgår enligt taxeringsbesked till 5 277 kvm.

Föreningen upplåter 80 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

12 st 1 rum och kök

35 st 2 rum och kök

23 st 3 rum och kök

12 st 4 rum och kök

AK

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 5 021 000 kr för den närmaste 10-årsperioden.
Styrelsen beräknar att ovan underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av fonderade medel.

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens fastighetsskötsel och ekonomiska förvaltning.

MEDLEMSINFORMATION

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2007-03-21.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2015-05-25. I stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 98 medlemmar, varav

Bostadsrättshavare 80

Samägare 18

Under året har 8 lägenheter överlåtits.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift med fn. 1 108 kr.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med fn. 443 kr.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har 16 externa förråd för uthyrning, separat kö finns och hanteras av styrelsen.

Nyhets/-informationsbrev

Skriftlig information delas vid behov ut till samtliga medlemmar. Information om städdag, regler för ombyggnationer och dylikt anslås på föreningens anslagstavlor som är placerade i miljöhus 1 och 2. Föreningen har en hemsida med allmän information, www.eklandarosen.se

Nya avtal

Nytt elavtal har tecknats med Mölndal energi. AK

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2015-05-25 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Thomas Johansson	Ledamot	Ordförande
Carina Berg	Ledamot	Sekreterare
Christian Naess	Ledamot	
Charlie Karlsson	Ledamot	
Torbjörn Brunström	Ledamot	t.o.m oktober 2015
Liselotte Löfgren	Suppleant	
Marcus Alvergren	Suppleant	

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Thomas Johansson och Charlie Karlsson samt suppleanterna Liselotte Löfgren och Marcus Alvergren.
- Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.
- Styrelsen har också haft ett antal arbetsmöten samt en budgetkonferens med HSB Mölndal.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 89 000 kr (exkl. sociala avgifter).
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.
- Styrelsen kan kontaktas genom styrelsens/föreningens brevlåda.

Revisorer

Revisor har varit Arthur Kozak från BoRevision AB samt Malin Johannesson som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Magnus Ulegård (sammankallande) och Mikael Lindström valda av stämman.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna och hyrorna för 2016 lämnas oförändrade
Årsavgift 2015: 667,20 kr/m²

Fastighetsskatt

Fastighetsavgift erläggs med det lägsta av värdet av 0,75% av taxeringsvärdet eller 1 243 kr/lgh för hyreshusenheterna och 7 262 kr/lgh per småhusenheterna, detta blir totalt 150 078 kr.
Taxeringsvärdet framgår av not.

Budget för nästa år

Budgeten för 2016 visar på ett resultat på - 42 089 kronor, i detta resultat ingår reservering till yttre fond med 636 000kr samt planerat avlyft från yttre fond med 295 000 kr.

AK

FLERÅRSÖVERSIKT

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	kr	3 791 025	3 722 254	3 650 355	3 533 711
Resultat efter finansiella poster	kr	588 314	-20 821	10 316	-108 300
Kassalikviditet	%	556	480	413	436
Soliditet	%	59,2	58,5	58,1	59,7
Fond för yttre underhåll	kr	555 651	795 925	563 257	406 358
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	667,2	654,1	641,2	624,1
Lån per kvm bostadsyta	kr	4 599,5	4 655,6	4 700,4	4 745,3
Genomsnittlig skuldränta	%	3,7	3,1	4,7	4,9
Fastighetens belåningsgrad	%	32,6	31,7	32,0	35,0
Taxeringsvärde	tkr	74 512	77 556	77 556	71 556

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

RESULTATDISPOSITION

Årsstämman har följande att ta ställning till:

Balanserat resultat	-35 919 571
Årets resultat	588 314
Återstår för föreningsstämman att behandla	-35 331 257

Styrelsen föreslår följande behandling:

Reservering till fond för yttre underhåll	636 000
Balanserat resultat	-35 967 257
	-35 331 257

AK

Resultaträkning	Not	2015	2014
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 791 025	3 722 254
Övriga rörelseintäkter	3	0	5 595
		3 791 025	3 727 849
Rörelsekostnader			
Underhåll		0	-808 274
Driftskostnader	4	-1 925 641	-1 731 064
Övriga externa kostnader		-7 467	0
Personalkostnader	5	-116 963	-121 321
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-346 903	-346 904
Summa rörelsekostnader		-2 396 974	-3 007 563
Resultat före finansiella poster		1 394 051	720 286
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		81 934	27 942
Räntekostnader och liknande resultatposter		-887 671	-769 049
Summa finansiella poster		-805 737	-741 107
Resultat efter finansiella poster		588 314	-20 821
Årets resultat		588 314	-20 821

AK

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	6	55 574 481	55 916 980
Inventarier	7	10 619	15 023
		55 585 100	55 932 003
Summa anläggningstillgångar		55 585 100	55 932 003
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar	8	23 277	141 552
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	28 660	27 568
		51 937	169 120
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Kortfristiga placeringar	10	440 000	500 000
<u>Kassa och bank</u>		5 442 940	4 671 506
Summa omsättningstillgångar		5 934 877	5 340 626
Summa tillgångar		61 519 977	61 272 629

AK

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		71 193 220	71 193 220
Fond för yttre underhåll		555 651	795 925
		71 748 871	71 989 145
<u>Ansamlad förlust</u>			
Balanserad vinst eller förlust		-35 919 571	-36 139 023
Årets resultat		588 314	-20 821
		-35 331 257	-36 159 844
Summa eget kapital		36 417 614	35 829 301
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	24 034 991	24 330 826
Summa långfristiga skulder		24 034 991	24 330 826
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	236 668	236 668
Leverantörsskulder		129 465	94 271
Skatteskulder		148 524	236 342
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	552 715	545 221
Summa kortfristiga skulder		1 067 372	1 112 502
Summa eget kapital och skulder		61 519 977	61 272 629
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		27 500 000	27 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

AK

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Eklanda Rosens årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

I samband med övergången till K2 har avskrivningstiden på byggnaden ändrats från 200 år till 120 år. Detta medför ökade avskrivningskostnader i jämförelse med föregående år

Linjär avskrivningsmetod tillämpas enligt följande avskrivningstider.

Byggnader	120 år
-----------	--------

Inventarier	10 år
-------------	-------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar och skulder

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt. Skulderna är upptagna till nominellt belopp.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll sker med upprättad underhållsplan som grund. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

AK

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital. Det egna kapitalets storlek i förhållande till företagets övriga skulder beskriver företagets långsiktiga betalningsförmåga.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årsavgifter bostäder	3 456 069	3 390 062
Hysesintäkter bostäder	120 456	118 092
Hysesintäkter lokaler	28 350	28 800
Hysesintäkter p-platser	186 150	185 300
Summa	<u>3 791 025</u>	<u>3 722 254</u>

Not 3 Övriga intäkter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Försäkringsersättning	0	5 595
Summa	<u>0</u>	<u>5 595</u>

PK

Not 4 Driftskostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Reparationer	248 602	81 421
Fastighetsskatt	150 078	108 826
Taxebundna avgifter och uppvärmning		
-El	68 422	75 071
-Fjärrvärme	479 900	480 573
-Vatten	233 896	205 071
-Sophämtning	116 668	117 138
Övrig avg inkl skötsel och avtal teknisk förvaltning	311 759	308 012
Fastighetsförsäkring	55 052	53 199
Kabel tv	38 308	37 868
Förvaltningskostnad inkl. avtal administrativ förvaltning	174 901	183 593
Övriga fastighetskostnader	26 396	31 341
Studier och fritidsverksamhet	21 659	21 138
Konsultarvoden	0	27 813
Summa	<u>1 925 641</u>	<u>1 731 064</u>

Not 5 Personalkostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Arvoden	89 000	88 800
Löner och övriga ersättningar	0	4 000
Sociala avgifter	27 963	28 521
Summa	<u>116 963</u>	<u>121 321</u>

rik

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	57 381 918	57 381 918
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 381 918	57 381 918
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 464 938	-1 122 439
Årets avskrivningar	-342 499	-342 499
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 807 437	-1 464 938
Utgående restvärde enligt plan	<u>55 574 481</u>	<u>55 916 980</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	17 214 575	17 214 575
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	52 296 000	58 280 000
Taxeringsvärde mark	22 216 000	19 276 000
	<u>74 512 000</u>	<u>77 556 000</u>

Not 7 Inventarier

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	44 041	44 041
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 041	44 041
Ingående ackumulerade avskrivningar	-29 018	-24 614
Årets avskrivningar	-4 404	-4 404
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-33 422</u>	<u>-29 018</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>10 619</u>	<u>15 023</u>

Not 8 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Skattekonto	23 277	141 552
Summa	<u>23 277</u>	<u>141 552</u>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Försäkring	18 531	17 991
Kabel tv	9 793	9 577
Ränteintäkt	336	0
Summa	<u>28 660</u>	<u>27 568</u>

Not 10 Kortfristiga placeringar

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Swedbank aktieindexobligation		
Nominellt belopp	440 000	500 000
Marknadsvärde per 151231	418 200	570 000

AK

Not 11 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2013-12-31	69 858 121	1 335 099	563 257	-35 916 672	10 316
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			232 668	-232 668	
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman					
Balansering av föregående års resultat				10 316	-10 316
Årets resultat					-20 821
Eget kapital 2014-12-31	69 858 121	1 335 099	795 925	-36 139 024	-20 821
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			568 000	-568 000	
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman			-808 274	808 274	
Balansering av föregående års resultat				-20 821	20 821
Årets resultat					588 314
Eget kapital 2015-12-31	69 858 121	1 335 099	555 651	-35 919 571	588 314

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Ränta bunden t.o.m.</u>	<u>Amorterat enligt avtal</u>	<u>Lånebelopp 2015-12-31</u>
Swedbank	3,210	2018-01-25		9 000 000
Swedbank	4,920	2016-01-26		9 000 000
Swedbank	2,420	2016-04-25	236 668	6 271 659
Totalt			236 668	24 271 659

Av ovanstående skulder till kreditinstitut redovisas 236 668 kr som kortfristiga skulder.
Av de långfristiga skulderna förfaller 23 088 319 kr senare än fem år efter balansdagen.

AK

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Hyses och avgiftsfordringar	211 173	242 673
Räntekostnader	114 575	154 426
Arvoden	41 300	40 300
Sociala avgifter	12 976	12 663
El	5 902	9 109
Fjärrvärme	66 083	61 623
Revisor	11 000	15 000
Vatten	59 763	0
Sophämtning	25 493	0
Fritidsverksamhet	3 950	0
HSB Mölndal	500	6 761
Förutbetalad intäkt	0	2 666
Summa	<u>552 715</u>	<u>545 221</u>

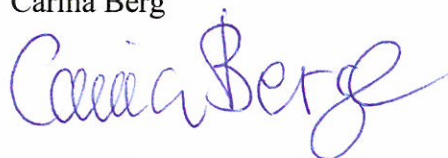
PK

Mölndal 2016 -02-17

Thomas Johansson



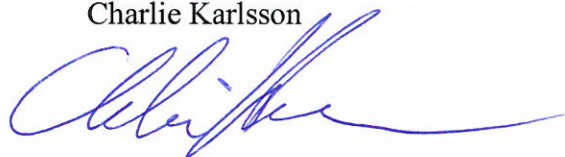
Carina Berg



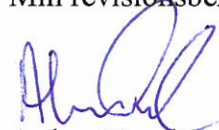
Christian Naess



Charlie Karlsson



Min revisionsberättelse har lämnats 2016 -02-25.



Arthur Kozak
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eklanda Rosen, org.nr 769616-2861

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Eklanda Rosen 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 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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 Eklanda Rosen 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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av 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 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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Möndal den 25 / 2 2016



Arthur Kozak

BoRevision AB