

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9-18
Nyckeltal och diagram	Bilaga

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF TELESKOPET  
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 Bergsjön 17:2, 17:3 och 17:6 samt stadsägorna 767:214 och 767:215 Bergsjön i Göteborgs Kommun med adressen Teleskopsgatan 4-12.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborgs Kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2018 med en årlig avgäld på 194 kr.

### Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
20	70	100	30

### Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser	Besöksparkeringar
95	147	16

Antal lägenheter 220 st  
Total bostadsarea: 15 550 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 75 340 000 kr  
Föregående års taxeringsvärde 75 340 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

**Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:**

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Perfekt Städ	Skötsel, städ och utmiljö
Vinga	Hissar
Com Hem	Kabel-TV
SOS-alarm	Jour utanför arbetstid
Controlla	P-automater
SBAB	Fastighetslån
B2 Bredband	Bredband och telefoni
Bellis blommor	Entréväxter
Cleanstep	Entrémattor

Efter den senaste stämman 2015-04-27 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

**Styrelse**

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppgift</b>	<b>Utsedd av</b>	<b>Vald t.o.m. årsstämman</b>
Zoran Radulovic	Ordförande	Stämman	2016
Alexandra Pettersson	Sekreterare	Stämman	2017
Ibrahim Krvavac	Ledamot	Stämman	2016
Tony Magoulas	Ledamot	Stämman	2017
Adnan Dulancic	Ledamot	Stämman	2016
Björn Björklund	Ledamot	Riksbyggen	2016
<b>Styrelsesuppleanter</b>			
Mattias Ollas		Stämman	2017
Merja Renvall		Stämman	2016
Polichronis Ouzounis		Stämman	2016
Tatjana Vantchantchin	f o m 201509	Riksbyggen	2016
Gitte Andersson	t o m 201508	Riksbyggen	2016

**Revisorer och övriga funktionärer****Ordinarie revisorer**

Bo Undevi	Revisor	Stämman
Revisionsbyrå PwC	Auktoriserad revisor	Stämman

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB har som huvudansvarig anmält auktoriserad revisor Helene Elonson

**Revisorssuppleanter**

Max Schneider		Stämman
---------------	--	---------

**Valberedning**

Katrine Ellemann Hansen	Valberedning	Stämman
Kjell Lindström	Valberedning	Stämman

**Studieorganisatör**

Alexandra Pettersson	Studieorganisatör	Styrelsen
----------------------	-------------------	-----------

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

**Föreningen ändrade årsavgiften** senast 2013-01-01 då den höjdes med 2 %.

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

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 676 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 755 tkr och planerat underhåll för 1 437 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

### Underhållsplan

Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens fastigheter har ägt rum enligt föreningens stadgar och upprättad

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

### Bland de större underhållsarbetena kan nämnas:

- Renovering av tvättstugan Teleskopgatan 10
- Byte av armaturer i tvättstugan Teleskopgatan 10
- Byte av lås på bommar Teleskopgatan 4-12
- Installationen av joniseringsapparat Teleskopgatan 4-12
- Byte av motorvärmecentraler
- Inköp av lekredskap för lekplatser från Kompan

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Bostäder	178
Gemensamma utrymmen	713
Installationer	248
Huskropp utvändigt	26
Markytor	271

### Kommande arbeten:

2 016

- Ombyggnad av föreningens lekplatser
- Byte av garageportar
- Byte av panel på cykelförråd/uteförråd Teleskopgatan 4-12
- Arbete med asfalt och sten ytor Teleskopgatan 4-12
- Byte av kolfilter Teleskopgatan 4-12
- DUK-byte

2 017

- Byte av termostatventiler samt injustering av värmesystem
- Byte av garageportar
- Omläggning av körbara asfaltsytor

2 018

- Byte plåttak garage
- Byte av garageportar
- Stuprörsanslutningar

Föreningens likviditet har under året förändrats från 478% till 502%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 269 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 530 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

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 278 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 33 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14).

**Under året** har Riksbyggen enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Följande aktiviteter är genomförda.

Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

## Flerårsöversikt

<b>Resultat och ställning (tkr)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Nettoomsättning	11 237	11 210	12 115	11 869	11 883
Resultat efter finansiella poster	2 261	700	206	659	255
Årets resultat	2 261	700	206	659	255
Resultat före avskrivningar	3 530	1 969	933	1 278	857
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	225	- 1 336	- 2 635	- 1 263	- 1 684
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	208	208	225	160	160
Balansomslutning	81 577	80 361	83 412	84 552	84 052
Likviditet	502%	478%	368%	322%	325%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	675	676	734	720	720
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	75	75	75	73	73
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	112	135	151	167	170
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	734	616	559	471	440
Lån, kr/m <sup>2</sup>	4 034	4 121	4 281	4 316	4 351

## Ordförande har ordet

Tiden går och nu är vi en bra bit inne i 2016.

Vi kan summera året som gått med att kort och gott säga att vår förening mår bra. Det i sig har gjort att vi har kunnat genomföra det arbete som planerats enligt underhållsplanen. Vår ekonomi är fortsatt stabil och vi har kunnat försätta med oförändrade medlemsavgifter samt även gjort en större engångsamorteringar på våra lån utöver den amorteringsplan som föreningen följer. Att vi gjort en engångsamortering är mycket tack vare det gynnsamma ränteläget men också tack vare styrelsens engagemang där vi tillsammans med förvaltningen kontinuerligt följer dem fasta kostnaderna. Vi har också aktivt arbetat med att minimera de kostnader som tillkommer för det arbete som föreningen genomför under året.

Vi från styrelsens sida försöker genom återkommande information i infobrevet hålla alla medlemmar uppdaterade med de senaste händelserna samt dem planerade framtida arbeten. Alla infobrev finns på vår hemsida och via vår Facebook-sida kan man kommunicera på ett smidigt sätt mellan medlemmarna men också med styrelsen.

Det är mycket som planeras under året både vad det gäller underhållet men också utemiljön. Våra prioriteringar med vårt arbete ligger alltid i att öka trivseln och erbjuda ett bra boende för våra medlemmar och samtidigt verka långsiktigt vad det gäller underhållet av våra fastigheter och utemiljö.

Jag vill uppmana alla våra medlemmar att värna om vår gemensamma boendemiljö. En bostadsrättsförening speglar ofta ett tvärsnitt av samhället. Det är viktigt att acceptera människors olikheter och egenheter. Även den udda och excentriska måste få plats. Enbart om vi alla hjälps åt kan vi hitta en bra balans i vårt boende.

Ordförande för Brf Teleskopet  
Zoran Radulovic

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-412 263
Årets resultat före fondförändring	2 261 411
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 304 841
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 436 541
Summa underskott	<u>-19 152</u>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning -19 152

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	11 236 863	11 209 616
Övriga rörelseintäkter	2	<u>2 351 562</u>	<u>2 489 587</u>
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<b>13 588 425</b>	<b>13 699 203</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-7 041 339	-7 149 429
Övriga externa kostnader	4	-1 099 334	-2 398 752
Personalkostnader	5	- 202 520	- 196 086
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	<u>-1 268 929</u>	<u>-1 268 929</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 612 122</b>	<b>-11 013 195</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 976 303</b>	<b>2 686 007</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7	12 972	12 972
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	53 604	148 068
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	<u>-1 781 468</u>	<u>-2 147 351</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 714 892</b>	<b>-1 986 311</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 261 411</b>	<b>699 696</b>
<b>Årets resultat</b>	17	<b><u>2 261 411</u></b>	<b><u>699 696</u></b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	67 501 096	68 770 024
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>67 501 096</b>	<b>68 770 024</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	361 400	141 400
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>361 400</b>	<b>141 400</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>67 862 496</b>	<b>68 911 424</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	12	5 897	15 617
Övriga fordringar	13	124 788	101 528
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	448 030	468 812
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>578 715</b>	<b>585 957</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	15	11 900 000	9 850 000
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	16	1 235 693	1 013 738
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 235 693</b>	<b>1 013 738</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>13 714 408</b>	<b>11 449 695</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>81 576 905</b>	<b>80 361 120</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	17		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		3 678 000	3 678 000
Fond för yttre underhåll		11 655 299	9 786 999
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>15 333 299</u>	<u>13 464 999</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 280 563	-1 111 957
Årets resultat		2 261 411	699 695
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>- 19 152</u>	<u>- 412 263</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>15 314 147</b></u>	<u><b>13 052 736</b></u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	63 531 250	64 912 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>63 531 250</u>	<u>64 912 500</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	550 000	550 000
Leverantörsskulder	19	325 983	602 777
Övriga skulder	20	63 493	58 086
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 792 031	1 185 022
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>2 731 508</u>	<u>2 395 884</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>81 576 904</b></u>	<u><b>80 361 120</b></u>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</b>			
Fastighetsinteckning		87 625 000	87 625 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<u><b>87 625 000</b></u>	<u><b>87 625 000</b></u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
Övriga ansvarsförbindelser		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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 54 198 307 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	115	2093
Standardförbättringar	Linjär	30	
Inventarier	Linjär	10-30	

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	10 502 385	10 505 981
Hyror, lokaler	88 251	87 478
Hyror, garage	422 357	412 412
Hyror, p-platser	280 730	285 045
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	- 255	- 255
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	- 12 343	- 1 006
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 44 001	- 74 010
Rabatter	- 260	- 6 029
	<u>11 236 863</u>	<u>11 209 616</u>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	1 159 249	1 159 595
Elavgifter	669 403	771 009
IT-avgifter	390 910	392 491
Övriga ersättningar	7 222	-
Försäljning av värme	40 915	32 525
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 55	29
Inkassointäkter	2 580	4 205
Övriga rörelseintäkter	-	1 713
Försäkringsersättningar	81 337	128 020
	<u>2 351 562</u>	<u>2 489 587</u>

**Not 3 Driftkostnader**

Reparationer	755 079	908 447
Underhåll	1 436 541	2 400 781
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	239 600	239 511
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2018)	194 300	194 300
Försäkringspremier	128 249	122 141
Kabel- och digital-TV	128 632	128 622
Fastighetsskötsel	538 174	72 597
Trädgårdsskötsel	7 350	68 330
Återbäring från Riksbyggen	- 31 300	- 19 700
Städning gemensamma utrymmen	20 291	19 779
Obligatoriska besiktningar	11 588	9 312
Bevakningskostnader	36 082	22 374
Övriga utgifter, köpta tjänster	105 187	35 780
Snö- och halkbekämpning	114 503	-
Förbrukningsmateriel	5 394	43 199
Vatten	727 181	196 625
El	967 885	1 093 725
Uppvärmning	1 265 980	1 255 644
Sophantering och återvinning	390 624	357 961
	<u>7 041 339</u>	<u>7 149 429</u>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

Fritidsmedel	-	3 979
Arvode för ekonomisk förvaltning	794 704	1 427 345
Förvaltningsarvode	37 463	-
Annonsering	900	900
IT-kostnader	416 350	418 066
Juridiska kostnader	7 644	9 050
Styrelsearvode	14 150	13 778
Arvode, yrkesrevisorer	23 083	23 284
Möteskostnader	3 000	2 500
Representation	2 200	2 879
Kontorsmateriel	12 239	12 058
Telefon och porto	25 418	22 739
Konstaterade förluster hyror/avgifter	2 115	13
Tidskrifter och facklitteratur	-	4 935
Medlems- och föreningsavgifter	13 200	13 200
Konsultarvoden	-	5 938
Advokat och rättegångskostnader	- 254 032	438 088
Övriga externa kostnader	900	-
	<u>1 099 334</u>	<u>2 398 752</u>

**Not 5 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	27 062	20 196
Personalomkostnader fastighetsskötare	18 281	18 192
Fast styrelsearvode	103 653	106 000
Föreningsvald revisor	4 830	4 740
Utbildning, förtroendevalda	8 148	7 745
Summa	161 974	156 873
Sociala kostnader	40 546	39 213
	202 520	196 086

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

Byggnader	832 000	832 000
Byggnadsinventarier	368 461	368 461
Standardförbättringar	68 468	68 468
	1 268 929	1 268 929

**Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

Utdelning på aktier och andelar i andra företag	12 972	12 972
	12 972	12 972

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	864
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	52 567	146 725
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	312	478
Övriga ränteintäkter	725	–
	53 604	148 068

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader för fastighetslån	1 781 468	2 146 663
Övriga räntekostnader	–	- 37
Övriga finansiella kostnader	–	725
	1 781 468	2 147 351

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

## Vid årets början

Byggnader	81 600 000	81 600 000
Byggnadsinventarier	1 098 350	1 098 350
Standardförbättringar	9 110 578	9 110 578
	<u>91 808 928</u>	<u>91 808 928</u>

## Summa anskaffningsvärden

	<u>91 808 928</u>	<u>91 808 928</u>
--	-------------------	-------------------

## Ackumulerade avskrivningar enligt plan

## Vid årets början

Byggnader	-7 718 597	-6 886 597
Byggnadsinventarier	- 462 892	- 380 873
Standardförbättringar	-6 996 414	-6 641 505
	<u>-15 177 903</u>	<u>-13 908 975</u>

## Årets avskrivning byggnader

	- 832 000	- 832 000
--	-----------	-----------

## Årets avskrivning byggnadsinventarier

	- 82 019	- 82 019
--	----------	----------

## Årets avskrivning standardförbättringar

	- 354 910	- 354 910
--	-----------	-----------

## Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

	<u>-16 446 832</u>	<u>-15 177 904</u>
--	--------------------	--------------------

## Ackumulerade upp- och nedskrivningar

## Ingående nedskrivningar

	-7 861 000	-7 861 000
--	------------	------------

## Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar

	<u>-7 861 000</u>	<u>-7 861 000</u>
--	-------------------	-------------------

## Restvärde enligt plan vid årets slut

	67 501 096	68 770 024
--	------------	------------

## Varav

Byggnader	65 188 403	66 020 403
Byggnadsinventarier	553 439	635 458
Standardförbättringar	1 759 254	2 114 163

## Taxeringsvärden

## bostäder

	73 400 000	73 400 000
--	------------	------------

## lokaler

	1 940 000	1 940 000
--	-----------	-----------

## Totalt taxeringsvärde

	<u>75 340 000</u>	<u>75 340 000</u>
--	-------------------	-------------------

## varav byggnader

	56 000 000	56 000 000
--	------------	------------

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

## Fonus

	400	400
--	-----	-----

## 722 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen

	361 000	141 000
--	---------	---------

	<u>361 400</u>	<u>141 400</u>
--	----------------	----------------

**Not 12 Kund-, avgifts- och hyresfordringar**

## Avgifts- och hyresfordringar

	- 6 451	- 5 695
--	---------	---------

## Kundfordringar

	12 348	21 312
--	--------	--------

	<u>5 897</u>	<u>15 617</u>
--	--------------	---------------

**Not 13 Övriga fordringar**

Fastighetsavgift/skatt	57 345	57 345
Skattekonto	67 443	44 183
	<u>124 788</u>	<u>101 528</u>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	4 910	13 956
Förutbetalda försäkringspremier	131 100	128 249
Förutbetald kabel-tv-avgift	31 932	31 908
Övriga förutbetalda kostnader	280 088	294 699
	<u>448 030</u>	<u>468 812</u>

**Not 15 Övriga kortfristiga placeringar**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	11 900 000	9 850 000				
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
	90 dagar	4 800 000	0,25	2016-01-05		
	90 dagar	3 100 000	0,25	2016-02-05		
	90 dagar	4 000 000	0,25	2016-03-05		
					<u>11 900 000</u>	<u>9 850 000</u>

**Not 16 Kassa och bank**

Handkassa	–	2 000
Förvaltningskonto i Swedbank	1 235 693	1 011 738
	<u>1 235 693</u>	<u>1 013 738</u>

**Not 17 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Uppskrivningsfond	Upplåtelseavgifter	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	–	160 000	3 518 000	9 786 999	-1 111 957	699 695
Disposition enl. årsstämmobeslut					699 695	- 699 695
Reservering underhållsfond				3 304 841	-3 304 841	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 436 541	1 436 541	
Årets resultat						2 261 411
Vid årets slut	–	160 000	3 518 000	11 655 299	-2 280 563	2 261 411

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 2 261 410 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 393 110 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.

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån	64 081 250	65 462 500
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 550 000	- 550 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	63 531 250	64 912 500

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	0,89%	2018-06-12	10 865 625		968 750	9 896 875
SBAB BANK AB	2,26%	2019-09-13	10 000 000			10 000 000
SBAB BANK AB	2,26%	2021-12-13	10 865 625		137 500	10 728 125
SBAB BANK AB	2,27%	2025-01-17	10 865 625		137 500	10 728 125
SBAB BANK AB	2,98%	2017-04-20	10 865 625		137 500	10 728 125
SBAB BANK AB	4,62%	2016-04-13	12 000 000			12 000 000
			<b>65 462 500</b>		<b>1 381 250</b>	<b>64 081 250</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 550 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 200 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 61 331 250 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 19 Leverantörsskulder**

Reskontraförda leverantörsskulder	325 983	602 777
	325 983	602 777

**Not 20 Övriga skulder**

Medlemmarnas reparationsfonder	50 981	50 981
Skuld för moms	5 572	6 845
Skuld sociala avgifter och skatter	1 447	-
Clearing	5 493	260
	63 493	58 086

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna elkostnader	88 217	97 925
Upplupna vattenavgifter	56 000	50 246
Upplupna värmekostnader	170 571	191 549
Upplupna kostnader för renhållning	90 000	91 084
Upplupna revisionsarvoden	23 500	23 925
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	322 826	11 434
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 040 917	718 859
	1 792 031	1 185 022



2015-12-31

2014-12-31

Göteborg 2015-

---

Zoran Radulovic

---

Alexandra Pettersson

---

Ibrahim Krvavac

---

Tony Magoulas

---

Adnan Dulancic

---

Björn Björklund

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2016-  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

---

Helene Elonson  
Auktoriserad revisor

---

Bo Undevi  
Föreningsvald 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.

värdeminskning 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.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Värdeminskning 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**

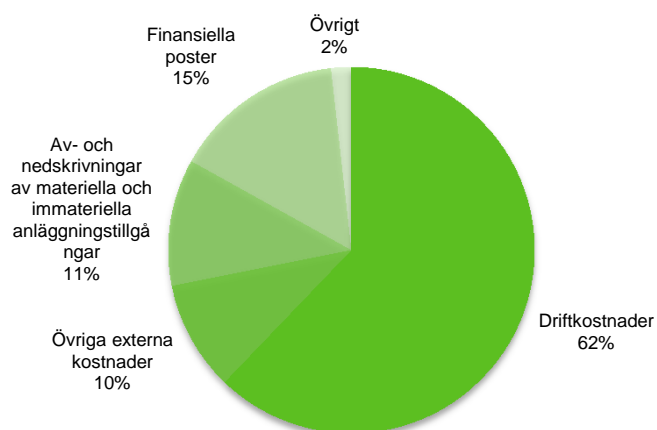
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

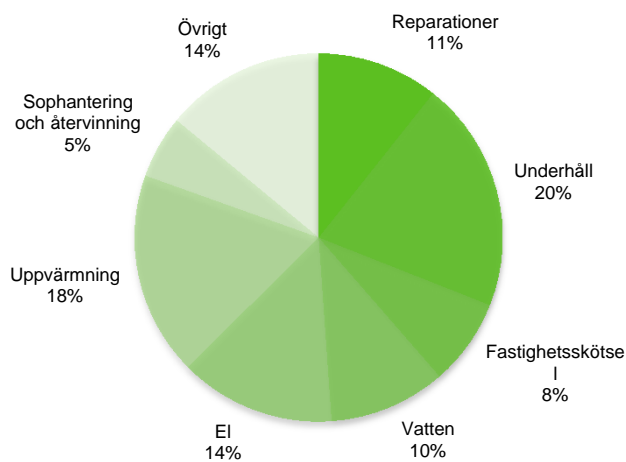
# Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2015	2014
Driftkostnader	7 041 339	7 149 429
Övriga externa kostnader	1 099 334	2 398 752
Personalkostnader	202 520	196 086
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 268 929	1 268 929
Finansiella poster	1 714 892	1 986 311
<b>Summa kostnader</b>	<b>11 327 014</b>	<b>12 999 507</b>



**driftkostnadsfördelning**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Reparationer	755 079	908 447
Underhåll	1 436 541	2 400 781
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	239 600	239 511
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2018)	194 300	194 300
Försäkringspremier	128 249	122 141
Kabel- och digital-TV	128 632	128 622
Fastighetsskötsel	538 174	72 597
Trädgårdsskötsel	7 350	68 330
Återbäring från Riksbyggen	- 31 300	- 19 700
Städning gemensamma utrymmen	20 291	19 779
Obligatoriska besiktningar	11 588	9 312
Bevakningskostnader	36 082	22 374
Övriga utgifter, köpta tjänster	105 187	35 780
Snö- och halkbekämpning	114 503	0
Förbrukningsmateriel	5 394	43 199
Vatten	727 181	196 625
El	967 885	1 093 725
Uppvärmning	1 265 980	1 255 644
Sophantering och återvinning	390 624	357 961
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>7 041 339</b>	<b>7 149 429</b>



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2015	2014
<b>BOA (kvm):</b>	15550	15550
	<b>Kr / kvm</b>	<b>Kr / kvm</b>
Reparationer	49	58
Underhåll	92	154
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	15	15
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2018)	12	12
Försäkringspremier	8	8
Kabel- och digital-TV	8	8
Fastighetsskötsel	35	5
Trädgårdsskötsel	0	4
Återbäring från Riksbyggen	-2	-1
Städning gemensamma utrymmen	1	1
Obligatoriska besiktningar	1	1
Bevakningskostnader	2	1
Övriga utgifter, köpta tjänster	7	2
Snö- och halkbekämpning	7	0
Förbrukningsmateriel	0	3
Vatten	47	13
El	62	70
Uppvärmning	81	81
Sophantering och återvinning	25	23
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>453</b>	<b>460</b>