

# Årsredovisning 2015

## BRF SMÅLAND 4 OCH 5 716416-7129

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

## Förvaltningsberättelse

### **Verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1979-11-12.

### Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen har 26 lägenheter om totalt 1 448 kvm.

### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

### Styrelsens sammansättning

Lars Wiklund	Ordförande
Birgitta Neregård	Suppleant
Greta Wester	Suppleant
Sophie Larsén	Sekreterare
Per Svangren	Kassör
Anna-Karin Johansson	Ledamot
Alexander Mars	Suppleant

### Firmateckning

Ordinarie Ledamöter två i förening

### Revisorer

Anders Persson Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-03-26. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 37 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Conzignus Hem och Fastighet AB
El	Fortum
Vatten & avlopp	Stockholm Vatten
KabelTV	Comhem
Hushållssopor	Trafikkontoret
Retur tidning,glas,plast,metal,papp	Sita
Pausettes Städservice	Trappstädning
Fastighetsförvaltning	Conzignus Hem och Fastighet AB
Bank	Handelsbanken

Övrig verksamhetsinformation

Ordinarie årsstämma hölls den 26 mars 2015.

1 x Terrassreovering utförd i 32an, Lgh 131.

Takfoten målad i Gatuhuset.

Ny torktumlare i tvättstugan.

OVK besiktning utförd.

Juridiska processer påbörjade pga. av terrassproblemen i 32an, lgh 131.

Partiellt stambyte genomfört i lgh 521 badrum i samband med reovering.

Vårens gårdsfixardag ägde rum den 23 maj.

Höstens gårdsfixardag ägde rum den 17 oktober.

Beslut om nya stadgar

**Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret**

Ekonomi

BRF Småland 4&5 började amortera from November 2015

Övriga uppgifter

Årets händelser

In- och utträden i föreningen

Lgh nr Lämnat föreningen Ny medlem i föreningen

102 Jacob Hjortsberg - - Alexander Mars jan. 2015

114 Karin Görilin - - Sasha Madzar jul. 2015

124 Ulf & Karin Hansson - - Jack Kiriakus okt. 2015

501 Isabelle Kvist - - Elina Thorsell dec. 2015

401 Eva Hultgren - - Månsdotter/Kolbe sept. 2015

### Flerårsöversikt

	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 029	3 475	797
Årsresultat	-2 828	-1 058	127
Soliditet, %	-25	24	56
Yttre fond	351	227	156
Taxeringsvärde	41 200	41 200	41 200
Bostadsyta, kvm	1 448	1 448	1 448
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	712	650	530
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 590	3 522	3 076
Belåningsgrad, %	128,32	122,43	111,69

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

### Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 139
Årets resultat	<u>-2 828</u>
Totalt	<u>-3 967</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande reservering fond för yttre underhåll

Balanseras i ny räkning	124
	<u>-4 090</u>
	<u>-3 967</u>

### Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

	Not	2015	2014
<b>Rörelseintäkter</b>	1		
Nettoomsättning		1 029	952
Rörelseintäkter		0	2 524
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 029</b>	<b>3 475</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2-6	-976	-4 036
Övriga externa kostnader	7	-2 598	-170
Personalkostnader	8	-70	-70
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-116	-157
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 759</b>	<b>-4 433</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 731</b>	<b>-958</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-97	-100
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-97</b>	<b>-100</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 828</b>	<b>-1 058</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 828</b>	<b>-1 058</b>

## Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	4 051	4 166
Maskiner och inventarier	11	37	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>4 087</u>	<u>4 166</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>4 087</u>	<u>4 166</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		3	2 527
Övriga fordringar	12	36	38
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	69	36
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>108</u>	<u>2 602</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		211	632
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>211</u>	<u>632</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>318</u>	<u>3 233</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>4 405</u>	<u>7 399</u>

## Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	14		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		2 528	2 528
Fond för yttre underhåll		351	227
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<b>2 879</b>	<b>2 755</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 139	42
Årets resultat		-2 828	-1 058
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<b>-3 967</b>	<b>-1 016</b>
<i>Summa eget kapital</i>		<b>-1 088</b>	<b>1 740</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	5 198	5 100
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<b>5 198</b>	<b>5 100</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		73	316
Skatteskulder		-4	0
Övriga kortfristiga skulder		53	62
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	173	182
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<b>295</b>	<b>559</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>4 405</b>	<b>7 399</b>
Ställda säkerheter	17	5 100	5 100

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Småland 4 och 5 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1, Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2-6,7 %
Maskiner och inventarier	6,6 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Antalet anställda

Föreningen har under inte haft några anställda. Styrelsens arvoden är fastställda av föreningsstämman.

### Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 243 SEK per bostad.

Not 1, Rörelseintäkter	2015	2014
Intäktsreduktion	-2	0
Årsavgifter, bostäder	1 031	941
Övriga intäkter	-0	2 534
<b>Summa</b>	<b>1 029</b>	<b>3 475</b>



<b>Not 2, Fastighetsskötsel</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Besiktning och service	18	4
Städning och fastighetsskötsel	127	172
Trädgårdsarbete	5	2
Övrigt	39	149
<b>Summa</b>	<b>190</b>	<b>326</b>

<b>Not 3, Reparationer</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Försäkringsskador	357	193
Reparationer	53	222
<b>Summa</b>	<b>410</b>	<b>415</b>

<b>Not 4, Planerade underhåll</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Gårdshusen	8	194
Terasser 32an	5	0
Partiellt stambyte	55	0
Övrigt	0	2 779
<b>Summa</b>	<b>68</b>	<b>2 973</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Fastighetsel	122	142
Sophämtning	44	48
Vatten	32	41
<b>Summa</b>	<b>198</b>	<b>232</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Fastighetsförsäkringar	40	38
Fastighetsskatt	32	32
Kabel-TV	37	27
Korr. fastighetsskatt	0	-8
<b>Summa</b>	<b>109</b>	<b>89</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Förbrukningsmaterial	3	12
Juridiska kostnader	3	3
Kameral förvaltning	29	14
Konsultkostnader	0	8
Kundförlust	2 517	0
Revisionsarvoden	6	0
Övriga förvaltningskostnader	40	132
<b>Summa</b>	<b>2 598</b>	<b>170</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Löner, arbetare	3	1
Sociala avgifter	17	17
Styrelsearvoden	48	53
Övriga personalkostnader	2	0
<b>Summa</b>	<b>70</b>	<b>70</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	97	99
Övriga räntekostnader	0	1
<b>Summa</b>	<b>97</b>	<b>100</b>

<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	5 153	2 662
Årets inköp	0	2 491
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>5 153</u>	<u>5 153</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-988	-872
Årets avskrivning	-115	-116
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-1 103</u>	<u>-988</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>4 051</u></u>	<u><u>4 166</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	940	940
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	27 000	27 000
Taxeringsvärde mark	14 200	14 200
<b>Summa</b>	<u><u>41 200</u></u>	<u><u>41 200</u></u>
<b>Not 11, Maskiner och inventarier</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärden</b>	64	64
Inköp	38	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärden</b>	<u>102</u>	<u>64</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-64	-58
Avskrivningar	-1	-7
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-65</u>	<u>-64</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>37</u></u>	<u><u>0</u></u>
<b>Not 12, Övriga fordringar</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Skattefordringar	0	5
Skattekonto	14	14
Övriga fordringar	22	20
<b>Summa</b>	<u><u>36</u></u>	<u><u>38</u></u>

<b>Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Fastighetsskötsel	15	8
Förvaltning	7	7
Kabel-TV	0	9
Städning	0	8
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46	4
<b>Summa</b>	<b>69</b>	<b>36</b>

<b>Not 14, Eget kapital</b>	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatser	1 158	-	-	1 158
Upplåtelseavgifter	1 370	-	-	1 370
Fond, yttre underhåll	227	-	124	351
Balanserat resultat	42	-1 058	-124	-1 139
Årets resultat	-1 058	1 058	-2 828	-2 828
<b>Eget kapital</b>	<b>1 740</b>	<b>0</b>	<b>-2 828</b>	<b>-1 088</b>

#### Not 15, Skulder till kreditinstitut

	Ränteändringsdag	Räntesats 2015-12-31	Skuld 2015-12-31	Skuld 2014-12-31
Stadshypotek	2016-03-31	1,6 %	2 096	
Stadshypotek	2016-03-31	1,6 %	3 100	
Stadshypotek				200
Stadshypotek				600
Stadshypotek				300
Stadshypotek				800
Stadshypotek				700
Stadshypotek				1 200
Stadshypotek				800
Stadshypotek				500
<b>Summa</b>			<b>5 196</b>	<b>5 100</b>

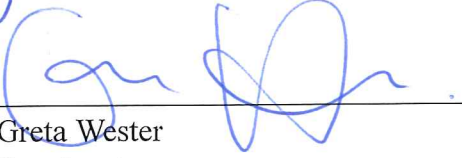
<b>Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
El	11	17
Förutbetalda avgifter/hyror	86	86
Löner	53	53
Räntor	2	5
Sociala avgifter	17	17
Utgiftsräntor	3	4
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2	1
<b><i>Summa</i></b>	<b><i>173</i></b>	<b><i>182</i></b>

<b>Not 17, Ställda säkerheter</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Totalt uttagna pantbrev	5 100	5 100
<b><i>Summa</i></b>	<b><i>5 100</i></b>	<b><i>5 100</i></b>

## Underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

  
\_\_\_\_\_  
Lars Wiklund  
Ordförande


  
\_\_\_\_\_  
Greta Wester  
Suppleant

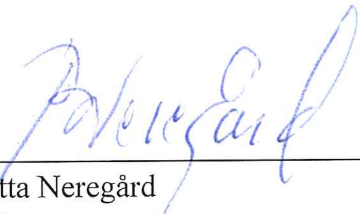
  
\_\_\_\_\_  
Per Svangren  
Kassör

\_\_\_\_\_  
Alexander Mars  
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats

2016-04-01

  
\_\_\_\_\_  
Anders Persson  
Revisor

  
\_\_\_\_\_  
Birgitta Neregård  
Suppleant

  
\_\_\_\_\_  
Sophie Larsén  
Sekreterare

  
\_\_\_\_\_  
Anna-Karin Johansson  
Ledamot

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i  
Brf Småland 4 och 5  
org nr 716416-7129

## Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Småland 4 och 5 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 2015-12-31 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Småland 4 och 5 för år 2015.

### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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 beträffande 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 och föreningens stadgar.

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 ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Uttalanden

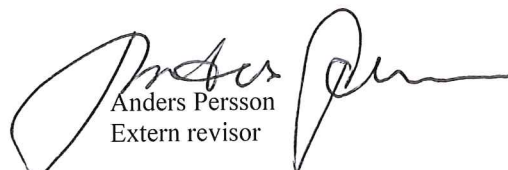
Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Övriga upplysningar

Föreningen har de senaste åren redovisat betydande underskott och uppvisar ett negativt eget kapital. Det är angeläget att åtgärder vidtas för att förbättra ekonomin och få kostnadstäckning i den löpande verksamheten.

Lund 2016-04-01

Svensk Fastighetsrevision AB

  
Anders Persson  
Extern revisor