



2015

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Ådala 9:15



Varsågod! Här är din förenings årsredovisning.

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar: fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ådala 9:15

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2011 och 2040.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-08-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-01-19 och nuvarande stadgar registrerades 2010-07-16 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Lola Gondine Bengtsson	Ledamot
Mohammad Hossainzadeh	Ledamot
Åsa Margareta Modig	Ledamot
Bo Tommy Persson	Ledamot
Finn Martin Söderpalm	Ledamot
Kent Ove Folke Bengtsson	Suppleant
Eva Louise Bergdahl	Suppleant
Robert Hansson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Hans Jonasson

Ordinarie Extern

Frejs Revisorer AB

Valberedning

Kerstin Lagergren
Erik Bergdahl
Magnus Forsberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-06-02.

Extra föreningsstämma hölls 2015-05-19. Extra stämma med anledning av byte av stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Torp 1:251	2010	Lerum

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1992 och består av 4 flerbostadshus.

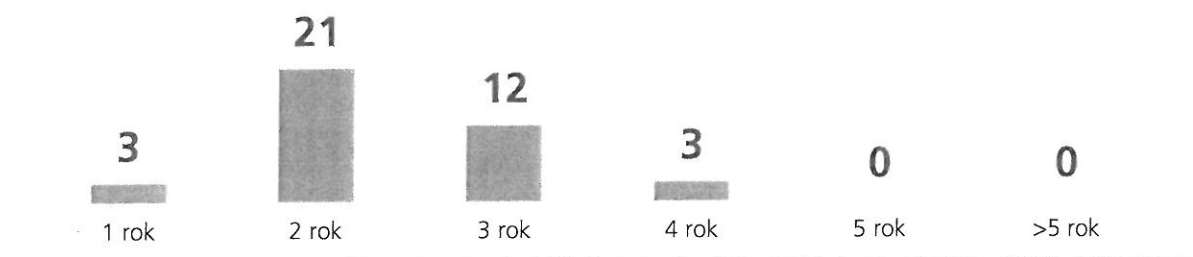
Värdeåret är 1992.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 168 m², varav 3 168 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Cykelrum/Förråd
Miljöhus/återvinning-
restavfall/Värmecentral

Kommentar

Ådalavägen 9
Ådalavägen 11

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2013.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stuprör (4 st) från skärmtaken ovanför entréerna till A-lägenheterna i varje hus har kopplats på befintliga dagvattenbrunnar.	2015	
Brunn anlagd i gångstråk framför entré till hus 15	2015	
Vattenskadan i en lägenhet i hus 13 åtgärdades under hösten.	2015	
Underhållsbesiktning av taken på hus 9,11,13,15	2015	
Målning av balkongräcken	2015	
Montering av plåtar för regnskydd ovanför altandörrar	2015	Gavellägenheter i markplan
OVK-besiktning	2015	Samtliga lägenheter, rengöring och injustering av ventilationen gjordes under hösten.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Trapphusbelysningen i samtliga hus görs om till automatisk tändning och strömbrytarna tas bort.	2016	Tändning av belysningen sker via ljudsensorer
Byte av trasiga tegelpannor på hustaken.	2016	Ett flertal trasiga tegelpannor upptäcktes vid besiktningen och dessa ska bytas under våren.
Spolning av spill- och dagvattensystem	2016	Samtliga lägenheter under hösten.
Byte av överliggare/räcken på berörda altaner	2016	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC

Övrig information

Kostnaderna för värme och vatten är en av de största utgiftsposterna för föreningen och styrelsen vädjar på nytt till alla att vara sparsamma med vattnet genom att byta packningar på droppande kranar, laga rinnande toaletter samt att stänga av elementen vid vädring under den kalla årstiden.

Styrelsen planerar att ta fram ett informationsblad, "Ådalanytt", som ska delas ut 3-4 gånger per år till alla boende. Bladet ska innehålla information om sådant som kan vara intressant för våra medlemmar.

Hemsidan kommer ändå att finnas kvar för dem som vill besöka den och adressen dit är: - <http://adala915.bostadsratterna.se>.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god och styrelsen arbetar aktivt för att alla boende ska få en bra boendemiljö. Stort fokus ligger också på ett långsiktigt underhåll av våra fastigheter.

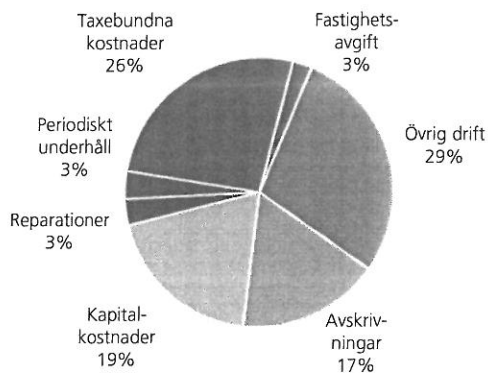
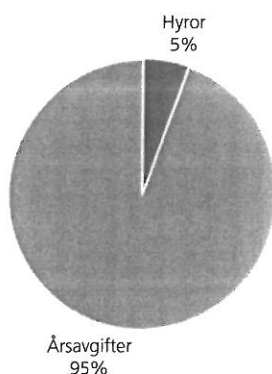
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2012 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2022.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2016-01-01 med 2 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	914 059	1 767 470
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 197 902	2 143 028
Finansiella intäkter	540	2 479
Minskning kortfristiga fordringar	0	32 568
	2 198 442	2 178 075
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 270 533	1 623 213
Finansiella kostnader	385 897	556 064
Ökning av kortfristiga fordringar	5 258	0
Minskning av långfristiga skulder	172 500	139 000
Minskning av kortfristiga skulder	28 188	713 209
	1 862 376	3 031 487
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 250 124	914 059
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	336 065	-853 411

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Samtliga balkongräcken målades under sommaren.

Plåtar för regnskydd monterades ovanför altandörrar på samtliga gavellägenheter i markplan.

En OVK-besiktning genomfördes i våra fastigheter under hösten och därefter gjordes rengöring och injustering av ventilationen.

Underhållsbesiktning av hustaken gjordes under hösten och trasiga tegelpannor upptäcktes. Dessa ska ersättas med nya under våren.

Stuprör (4 st) från skärmtaken ovanför entréerna till A-lägenheterna i varje hus har kopplats på befintliga avrinningar för dagvatten.

En brunn har lagts ner i gångbanan framför entrén till hus nr 15 och kopplats på befintlig avrinning för dagvatten.

Vattenskadan i en lägenhet i hus 13 åtgärdades under hösten.

Händelser efter året

Vid takbesiktningen i höstas framkom det att ett flertal tegelpannor var trasiga och dessa kommer att bytas under våren/sommaren.

Trapphusbelysningen i samtliga hus ska få automatisk tändning via ljudsensorer och strömbrytarna tas bort.

Byte av överliggare/räcken på berörda altaner.

Spolning av spill- och dagvattensystem planeras under hösten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 38 st

Överlåtelse under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 56 st

Tillkommande medlemmar: 2 st

Avgående medlemmar: 4 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 54 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	687	674	634	599
Hyror/m ² hyresrättsyta	548	538	763	702
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 414	5 471	5 517	5 018
Elkostnad/m ² totalyta	19	19	25	24
Värmekostnad/m ² totalyta	95	83	106	105
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	57	53	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	122	176	186	159
Soliditet (%)	58	57	56	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	200	-375	-4 092	-168
Nettoomsättning (tkr)	2 192	2 142	2 061	1 958

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 168 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	200 460
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 795 421
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-325 717
summa balanserat resultat	-4 920 678

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas

att i ny räkning överförs	66 538
	-4 854 140

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	2 192 192	2 142 368
Övriga rörelseintäkter	Not 2	5 710	660
Summa rörelseintäkter		2 197 902	2 143 028
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 042 396	-1 412 989
Övriga externa kostnader	Not 4	-171 014	-148 434
Personalkostnader	Not 5	-57 123	-61 790
Avskrivningar	Not 6	-341 551	-341 551
Summa rörelsekostnader		-1 612 085	-1 964 765
RÖRELSERESULTAT		585 817	178 264
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		540	2 479
Räntekostnader och liknande resultatposter		-385 897	-556 064
Summa finansiella poster		-385 357	-553 585
ÅRETS RESULTAT		200 460	-375 322

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 7	38 122 691	38 464 243
Summa materiella anläggningstillgångar	38 122 691	38 464 243
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	38 122 691	38 464 243
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	752 116	375 640
Summa kortfristiga fordringar	752 116	375 640
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	541 186	576 339
Summa kassa och bank	541 186	576 339
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 293 302	951 979
SUMMA TILLGÅNGAR	39 415 994	39 416 222

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 9		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 239 098	27 239 098
Fond för yttre underhåll	Not 10	418 717	93 000
Summa bundet eget kapital		27 657 815	27 332 098
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 121 138	-4 420 100
Årets resultat		200 460	-375 322
Summa fritt eget kapital		-4 920 678	-4 795 421
SUMMA EGET KAPITAL		22 737 137	22 536 677
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	16 224 750	16 397 250
Summa långfristiga skulder		16 224 750	16 397 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	99 000	99 000
Leverantörsskulder		68 908	67 553
Skatteskulder		95 940	94 653
Övriga skulder		12 413	13 516
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 12	177 846	207 573
Summa kortfristiga skulder		454 107	482 295
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 415 994	39 416 222
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 11	42 050 000	42 050 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år/10 år	20 år/10 år

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	2 071 643	2 031 023
	Hyror bostäder	83 891	82 380
	Hyror parkering	36 625	29 000
	Öresutjämning	33	-35
		2 192 192	2 142 368

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	5 710	660
		5 710	660

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	27 189	34 981
	Fastighetsskötsel beställning	66 609	3 125
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	69 170
	Snöröjning/sandning	15 188	17 687
	Städning entreprenad	40 801	40 800
	OVK Obl. Ventilationskontroll	13 375	0
	Hissbesiktning	5 910	5 710
	Myndighetstillsyn	0	5 250
	Bevakning	3 540	4 576
	Gård	0	703
	Serviceavtal	44 658	30 579
	Förbrukningsmateriel	8 604	2 374
	Störningsjour och larm	6 781	0
	Brandskydd	4 169	0
		236 823	214 954
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	24 666
	Lås	2 911	0
	VVS	11 632	3 166
	Värmeanläggning/undercentral	11 875	0
	Ventilation	0	8 625
	Elinstallationer	6 656	12 913
	Hiss	15 984	33 890
	Tak	13 750	6 975
	Mark/gård/utemiljö	0	71 050
	Vattenskada	0	46 081
		62 808	207 366
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	50 450	0
	Fasad	0	55 396
	Balkonger/altaner	16 088	89 635
	Mark/gård/utemiljö	0	121 146
		66 538	266 177
	Taxebundna kostnader		
	El	61 241	61 537
	Värme	302 392	261 468
	Vatten	105 681	181 123
	Sophämtning/renhållning	57 384	47 170
		526 698	551 298
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	40 819	51 877
	Kabel-TV	60 234	73 854
		101 053	125 731
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	48 477	47 463
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 042 396	1 412 989

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Kreditupplysning	600	894
	Tele- och datakommunikation	899	0
	Juridiska åtgärder	9 625	0
	Inkassering avgift/hyra	600	1 200
	Revisionsarvode extern revisor	16 800	1 419
	Föreningskostnader	2 519	1 389
	Styrelseomkostnader	5 622	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	315
	Förvaltningsarvode	91 468	89 186
	Förvaltningsarvoden övriga	4 926	11 115
	Administration	9 947	9 626
	Korttidsinventarier	0	3 150
	Konsultarvode	22 938	20 000
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 070	10 140
		171 014	148 434

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	44 702	47 530
	Sociala kostnader	12 421	14 260
		57 123	61 790

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	316 227	316 227
	Förbättringar	25 325	25 325
		341 551	341 551

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	39 457 208	39 457 208
	Utgående anskaffningsvärde	39 457 208	39 457 208
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-992 965	-651 414
	Årets avskrivningar enligt plan	-341 551	-341 551
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 334 517	-992 965
	Planenligt restvärde vid årets slut	38 122 691	38 464 243
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 417 662	7 417 662
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	23 600 000	23 600 000
	Taxeringsvärde mark	7 400 000	7 400 000
		31 000 000	31 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	31 000 000	31 000 000
		31 000 000	31 000 000

Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Löneförskott	0	-5 030
	Skattekonto	43 178	42 950
	Klientmedel hos SBC	708 938	337 720
		752 116	375 640

Not 9	EGET KAPITAL			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
		Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
	Bundet eget kapital				
	Inbetalda insatser	24 424 884	0	0	24 424 884
	Upplåtelseavgifter	2 814 214	0	0	2 814 214
	Fond för yttre underhåll	418 717	325 717	0	93 000
	S:a bundet eget kapital	27 657 815	325 717	0	27 332 098
	Fritt eget kapital				
	Balanserat resultat	-5 121 138	-325 717	-375 322	-4 420 100
	Årets resultat	200 460	200 460	375 322	-375 322
	S:a ansamlad förlust	-4 920 678	-125 257	0	-4 795 421
	S:a eget kapital	22 737 137	200 460	0	22 536 677

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2015-12-31	2014-12-31
	Vid årets början	93 000	134 858
	Reservering enligt stadgar	325 717	93 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-134 858
	Vid årets slut	418 717	93 000

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2015-12-31	2015-12-31	2014-12-31	ändringsda
				g
Sparbanken	3,600 %	4 810 250	4 843 250	Rörligt
Sparbanken	1,150 %	4 818 500	4 851 500	Rörligt
Sparbanken	1,150 %	6 695 000	0	Rörligt
Sparbanken	2,200 %	0	1 950 000	Rörligt
Sparbanken	2,400 %	0	4 851 500	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut	16 323 750	16 496 250	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-99 000	-99 000	
		16 224 750	16 397 250	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 729 750 kr.

Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2015-12-31

2014-12-31

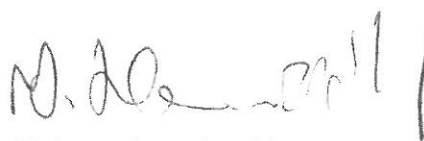
Ränta	5 467	49 531
Förutbetalda avgifter och hyror	172 379	158 042
	177 846	207 573

Styrelsens underskrifter

LERUM den 30 / 5 2016



Lola Gondine Bengtsson
Ledamot



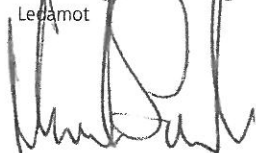
Mohammad Hossainzadeh
Ledamot



Åsa Margareta Modig
Ledamot



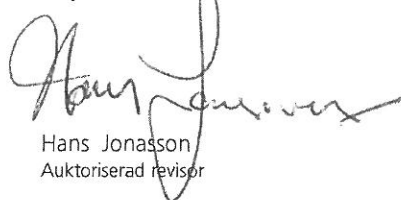
Bo Tommy Persson
Ledamot



Finn Martin Söderpalm
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 / 5 2016

Frejs Revisorer AB



Hans Jonasson
Auktoriserad revisör

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ådala 9:15
Org.nr 769620-4168

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ådala 9:15 för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2015-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ådala 9:15 för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

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

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

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

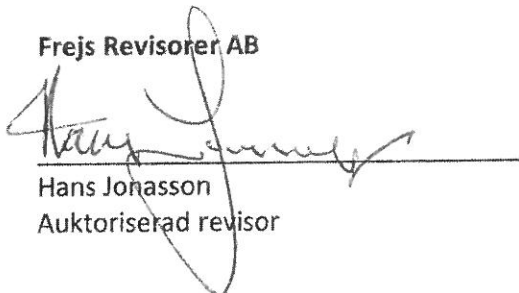
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Göteborg den 12 maj 2016

Frejs Revisorer AB



Hans Jonasson
Auktoriserad revisor

Om ombud, fullmakt m m

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevitnad.

Vem kan vara ombud

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än *en* medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t ex ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte förete fullmakt.



Sveriges
BostadsrättsCentrum



FULLMAKT

för _____

att vid föreningsstämman den ____ / ____ 20 ____ föra min talan och utöva min rösträtt.

_____ den ____ / ____ 20 ____

namnteckning

Förening _____ lägenhet nr _____

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår.

Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!

LOKALKONTOR

STOCKHOLM 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

VÄSTERÅS 021-38 25 00

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJÄNST

KUNDTJANST@SBC.SE

MÅNDAG–FREDAG

KL 07.00–21.00

0771-722 722

HUVUDKONTOR

STOCKHOLM 08-501 150 00

WWW.SBC.SE