

ÅRSREDOVISNING

för

**Bostadsrättsföreningen
Åsa i Oskarshamn**

**Verksamhetsåret
2015**

**Ordinarie föreningsstämma
måndagen den 25 april 2016
kl. 19.00**

**Plats:
Församlingshemmet
Södra Långgatan**

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Åsa i Oskarshamn avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll

Förvaltningsberättelse	2-4
Resultaträkning - kostnadslagsindelad	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	7
Redovisnings- och värderingsprinciper	8
Noter	8-11

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i kronor.

Förvaltningsberättelse

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-27.

Styrelsen har under det gångna verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Ledamöter, valda t.o.m. årsstämman

Thyrén, Bernt	Ordförande	2016
Nilsson, Magnus	Ledamot	2016
Karlsson, Annelene	Ledamot vice ordförande	2016
Omanovic, Enver	Ledamot	2017
Jonsson, Kerstin	Ledamot sekreterare	2016
Åberg, Anita	Suppleant	2016
Nilsson, Tommy	Suppleant	2016

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Bernt Thyrén, Magnus Nilsson, Annelene Karlsson, Kerstin Jonsson samt suppleanterna.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit styrelsen, eller styrelsens ledamöter två i förening.

Vicevärd har varit Douglas Fagerlund.

Revisor

Revisorer har under året varit Annica Ericson E&Y och Annelen Söder Nilsson med Gunilla Störling och Sara Johansson E&Y som suppleanter.

Valberedning

Valberedning har varit Lars Norén.

Verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Kungsörnen 1 och 2, Klippduvan 1 samt Blåtrasten 3. På fastigheterna finns 7 st bostadshus, som byggdes åren 1957-1959 med bostäder samt parkeringsanläggning enligt nedan.

		Antal lgh	kvm	
Kungsörnen 2,	Furuvägen 18 A-B	80	4.697,5	1 lokal/39 kvm
	Furuvägen 16 A-C	28	1.829,3	1 lokal/349 kvm
	Furuvägen 20 A-E	43	2.710,3	
Kungsörnen 1,	Furuvägen 14 A-C	24	1.734,0	
	Furuvägen 14 D-F	31	2.044,1	
Klippduvan 1,	Furuvägen 12 A-C	28	1.894,9	
	Furuvägen 12 D-G	31	2.009,9	
Blåtrasten 3,	Garage och parkeringsplatser		252 st.	
	MC-garage		7 st.	

Resultat och ställning (tkr)

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning tkr	10 599	10 618	10 668	10 881	10 716
Rörelseresultat tkr	2 193	2 883	2 464	2 760	2 527
Resultat efter finansiella poster tkr	1 526	1 944	1 213	1 362	1 054
Balansomslutning tkr	50 008	50 625	49 351	49 833	51 554
Antal anställda	2	2	3	3	3

Fastigheternas taxeringsvärden		Totalt
Byggnadsvärden	67 800 000	69 430 000
Bostäder		
Lokaler	1 630 000	
Markvärdet		
Bostäder	17 896 000	18 181 000
Lokaler och parkering	285 000	
Totalt taxeringsvärde		87 611 000

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och fram till datum för underskrift av årsredovisningen

Ombyggnationer
Arbete med ombyggnation av lokal (gamla Screengruppen) till två lägenheter har fortsatt under 2015 och bedöms vara färdigställda under januari 2016.

Fibermontering påbörjas januari 2016.

Förslag till vinstdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	13 159 173
Årets resultat	<u>1 525 725</u>
	14 684 898

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	14 684 898
-------------------------	------------

Ytterligare upplysningar om verksamheten återfinns under redovisnings- och värderingsprinciper.

Resultaträkning

	2015-01-01	2015-12-31	2014-01-01	2014-12-31
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	10 599 444	10 599 444	10 617 759	10 617 759
Övriga rörelseintäkter	0	0	0	0
Rörelsekostnader				
Övriga externa kostnader	-6 009 274	-6 009 274	-5 361 020	-5 361 020
Personalkostnader	-866 347	-866 347	-817 337	-817 337
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 530 981	-1 530 981	-1 556 483	-1 556 483
Rörelseresultat	2 192 842	2 192 842	2 882 919	2 882 919
<i>Finansiella poster</i>				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11 194	11 194	18 968	18 968
Räntekostnader och liknande resultatposter	-678 311	-678 311	-957 443	-957 443
Årets resultat	1 525 725	1 525 725	1 944 444	1 944 444

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	5		
Byggnader och mark		44 150 398	45 088 336
Inventarier, verktyg och installationer		659 606	854 852
Pågående nyanläggningar		2 890 300	387 690
Summa anläggningstillgångar		47 700 304	46 330 878
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 357	7 173
Övriga fordringar		36 367	72 188
Skattefordran		8 894	12 549
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		140 381	138 825
Summa kortfristiga fordringar		186 999	230 735
Kassa och bank		2 120 486	4 063 727
Summa omsättningstillgångar		2 307 485	4 294 462
Summa tillgångar		50 007 789	50 625 340
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		849 301	846 200
Yttre underhållsfond		1 500 000	1 500 000
Upplåtelseavgift		306 899	0
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		13 159 173	11 214 728
Årets resultat		1 525 725	1 944 444
Summa eget kapital	6	17 341 098	15 505 372
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	29 691 040	32 403 051
Summa långfristiga skulder		29 691 040	32 403 051
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	510 700	508 720
Leverantörsskulder		491 770	127 433
Skatteskulder		0	0
Övriga skulder	8	519 651	503 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	1 453 530	1 577 744
Summa kortfristiga skulder		2 975 651	2 716 917
Summa eget kapital och skulder		50 007 789	50 625 340
Poster inom linjen		2015-12-31	2014-12-31
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckning		57 849 300	57 849 300
Tillgångar med äganderättsförbehåll		477 969	644 219
Summa ställda säkerheter		58 327 269	58 493 519

Kassaflödesanalys

Den löpande verksamheten		2015	2014
Rörelseresultat		2 192 842	2 882 919
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
- Avskrivningar		1 530 981	1 556 483
- Reavinst vid försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	0
Ränteintäkter		11 194	18 968
Räntekostnader		-678 311	-957 443
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 056 706	3 500 927
Förändring av kortfristiga fordringar		43 736	-114 460
Förändring av kortfristiga skulder		258 734	-162 791
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital		3 359 176	3 223 676
Investeringsverksamheten			
Investeringar i byggnader		-2 812 596	-387 690
Investeringar i inventarier		-87 810	-114 304
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring långfristiga skulder		-2 712 011	-507 442
Insats och upplåtelseavgift		310 000	0
Årets kassaflöde		-1 943 241	2 214 240
Likvida medel vid årets början		4 063 727	1 849 487
Likvida medel vid årets slut		2 120 486	4 063 727

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Fordringar

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar.

Avskrivningarna görs enligt rak plan.

Avskrivningstider:

Byggnader	70 år
Inventarier och verktyg	3 - 5 år
Installationer	5 år
Parkeringsanläggning	25 år

Yttre fastighetsunderhåll

Överföring till fond görs enligt föreningens stadgar eller enligt föreningens underhållsplan.

Uttag från fond görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter

Not 1	Rörelseintäkter	2015	2014
Nettoomsättning			
Årsavgifter bostäder		9 804 640	9 796 200
Årsavgifter lokaler		33 272	58 912
Hyror uthyrda bostäder		104 631	104 679
Hyror övernattningslägenhet		7 800	5 100
Kabel-TV avgifter		298 395	297 540
Parkeringsavgifter		389 351	387 495
Övriga intäkter		10 365	16 145
Brutto		10 648 454	10 666 071
Avsättning till fond för inre underhåll		-49 010	-48 312
Summa		10 599 444	10 617 759

Not 2	Ovriga externa kostnader	2015	2014
Uppvärmning	2 160 188		2 133 020
Ei	419 411		520 374
Vatten, avlopp, sotning	892 101		878 049
Sophämtning	245 633		193 715
Fastighetsförsäkringar	82 553		81 534
Kabel-TV avgifter	296 511		286 409
Utagsskatt	141 049		130 677
Parkeringsanläggningen	62 982		59 729
Snöröjning	0		0
Underhåll	1 156 795		592 142
Fastighetsavgift	276 238		197 391
Ovrigt	275 813		287 980
Summa	6 009 274		5 361 020
Not 3	Löner, arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader	2015	2014
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	100 000		100 000
Arvode till vicevärd	56 250		54 524
Arvode till föreningsvald revisor	8 500		8 500
Sociala kostnader	41 287		28 830
Summa	206 037		191 854
Anställda	478 293		460 773
Löner och ersättningar	151 247		133 047
Sociala kostnader	21 461		20 911
Pensionskostnader och förpliktelser	651 001		614 731
Medelantal anställda	1		1
Kvinnor	1		1
Män			
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter	2015	2014
Räntor på banktillgodohavanden	11 194		18 967
Summa	11 194		18 967

Not 5	Materiella anläggningstillgångar	2015	2014
Byggnader och mark			
	Ingående anskaffningsvärde	81 093 984	81 093 984
	Omklassificeringar	309 987	0
	Årets anskaffningar	0	0
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	81 403 971	81 093 984
	Ingående avskrivningar	36 005 648	34 761 782
	Årets avskrivningar	1 247 925	1 243 866
	Utgående ackumulerade avskrivningar	37 253 573	36 005 648
	Utgående planenligt värde	44 150 398	45 088 336

	Maskiner och inventarier	2015	2014
	Ingående anskaffningsvärde	2 041 818	1 951 355
	Utrangeringar	0	-23 840
	Inköp	87 810	114 303
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 129 628	2 041 818
	Ingående avskrivningar	1 186 966	898 189
	Utrangeringar	0	-23 840
	Årets avskrivningar	283 056	312 617
	Utgående ackumulerade avskrivningar	1 470 022	1 186 966
	Utgående planenligt värde	659 606	854 852

Not 6 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Upplåtelse- avgift	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	846 200	1 500 000	0	11 214 729	1 944 444	15 505 373
Överföring enligt stämmobeslut	0	0	0	1 944 444	-1 944 444	0
Förändring pga ombyggnad	3 101	0	306 899	0	0	310 000
Årets resultat	0	0	0	0	1 525 725	1 525 725
Belopp vid årets utgång	849 301	1 500 000	306 899	13 159 173	1 525 725	17 341 098

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	Skuld	Förfaller till betalning:		
		inom ett år	mellan ett till fem år	senare än fem år
Skulder till kreditinstitut	29 863 493	400 000	1 600 000	27 863 493
Avbetalningskontrakt	338 247	110 700	227 547	0
Summa	30 201 740	510 700	1 827 547	27 863 493

Not 8 Övriga skulder

	2015	2014
Inre reparationsfond	495 018	479 303
Övriga poster	24 633	23 717
Summa	519 651	503 020
Ingående värde	479 303	470 166
Årets avsättning	49 010	48 312
Uttag under året	-33 295	-39 175
Utgående värde	495 018	479 303

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda månadsavgifter	837 943	811 495
Upplupna fjärrvärme och elkostnader	446 500	560 923
Upplupna räntor	79 637	106 414
Övriga poster	89 450	98 912
Summa	1 453 530	1 577 744

Oskarshamn 2016-04-06
Bernt Thyrén
Styrelsens ordförande
Annele Karlsson
Ledamot, vice ordförande

Kerstin Jonsson
Ledamot, sekreterare
Magnus Nilsson
Ledamot

Enver Omanovic
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2016-04-07

Annica Ericson
Auktoriserad revisor

Annelen Söder Nilsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Åsa i Oskarshamn, org.nr 732800-0091

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Åsa i Oskarshamn för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 Bostadsrättsföreningen Åsa i Oskarshamn för 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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av 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.

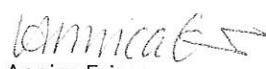
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

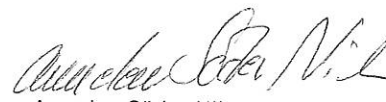
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Oskarshamn 2016-04-07


Annica Ericson
Auktoriserad revisor


Annelen Söder Nilsson
Förtroendevald revisor

