



2015

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
LILLA DROTTNINGEN



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lilla Drottningen

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-11-26 och nuvarande stadgar registrerades 2011-04-20 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Ali Habibi	Ledamot
Johan Isacson	Ledamot
Hans Petersson Hammer	Ledamot
Anja Saxmark	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Hans Petersson Hammer och Anja Saxmark.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Erik Gillmert	Ordinarie Extern	Förenade Revisorer i Göteborg AB
-------------------	------------------	----------------------------------

Valberedning

Lennart Lindorsson	Sammanställande
Mikael Perstorper	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-10.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Inom Vallgraven 2:8	2012	Göteborg
Inom Vallögraven 2:9	2012	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1855 - 1856 och består av 2 flerbostadshus.

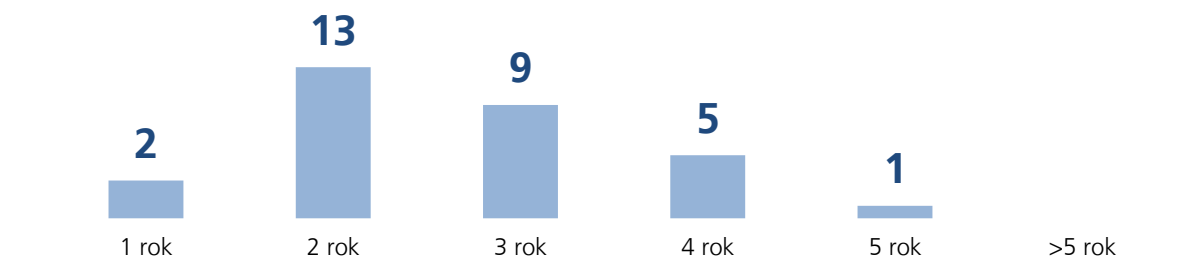
Fastigheternas värdeår är 2012.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 360 m², varav 2 360 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gårdskällare (sk. Granrummet)
Gatukällare (sk. Externa förrådet)
Trapphusförråd
Föreningsförråd
Samlingslokal

Kommentar

Oinredd källare med ingång från gården vid hiss till Lilla Drottninggatan 4D
Oinredd källare med ingång från Lilla Drottninggatan.
Oinrett förråd i trapphuset för Lilla Drottninggatan 4A
Oinrett förråd med gallergrid med ingång från samlingslokalen
Delvis inredd samlingslokal med ingång från gården vid hiss till Lilla Drottninggatan 4D

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Garantireparationer till följd av Wallenstams slutbesiktning	2015 & 2016	Wallenstam har genomfört slutbesiktning och åtgärder inom ramen för sin totalrenovering. Åtgärdsplaner kvarstår.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk administrativ fastighetsförvaltning	SBC sköter föreningens ekonomiska administrativa fastighetsförvaltning
Städning	Bohus Städ sköter städning av föreningens gemensamma ytor
Fastighetsskötsel	Halléns Fastighetsservice AB ombesörjer föreningens fastighetsskötsel

Föreningens ekonomi

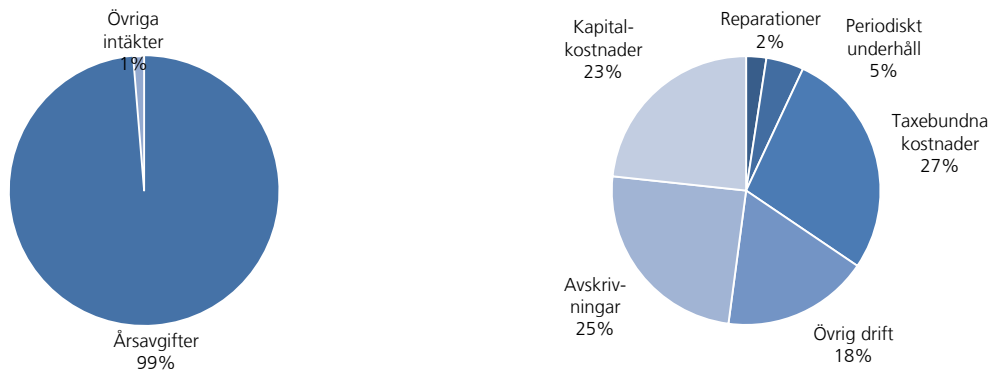
Uthyrning av 2 förråd. Ännu ej fakturerade.

Omläggning av två lån.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 171 345	615 460
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 376 952	1 370 373
Finansiella intäkter	286	713
Minskning kortfristiga fordringar	201	165 173
Ökning av kortfristiga skulder	1 046	0
	1 378 485	1 536 259
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	760 151	519 067
Finansiella kostnader	339 763	374 209
Minskning av kortfristiga skulder	0	87 099
	1 099 914	980 374
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 449 916	1 171 345
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	278 572	555 885

*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

På årsstämman den 10 maj 2015 valdes vår nya styrelse. Vi har försökt att arbeta för en trevlig och trygg förening samtidigt som vi vill underhålla & utveckla fastigheten på bästa sätt för att säkra (och få en bra värdeökning på) vår gemensamma investering.

2 årsbesiktning

Styrelsen arbetar med att se till att alla anmärkningar som uppkommit på 2årsbesiktningen kommer att åtgärdas, speciellt noga kommer vi vara när det gäller de kostsamma områdena som fasad, fönster, grund, värme etc. De flesta anmärkningar är redan åtgärdade, vissa punkter kvarstår pga. av att de måste åtgärdas i torrt väder. Vi kommer med största sannolikhet att anlita extern hjälp för att kontrollera att åtgärderna utförs på ett fackmannamässigt sätt.

Underhållsplan

Vi arbetar även med att ta fram en underhållsplan som skall vara klar under 2016. Denna plan skall visa ungefär när och hur mycket vi behöver investera i underhåll under en längre tidshorisont. Baserat på detta underlag kommer vi ta fram en mer detaljerad ekonomisk plan för vår Brf.

Uthyrning av förråd

Vi har sett över föreningens utrymmen och tillfälligt hyrt ut del av förrådet mot Lilla Drottninggatan till EspressoHouse. Vi har även hyrt ut det lilla förrådet under trappan i uppgång 4A. Dessa kontrakt har upprättats för att bättre utnyttja våra lokaler och få lite extraintäkter till föreningen. Kontrakten har kort uppsägningstid och finns tillgängliga om/när vi bestämmer oss för att utnyttja lokalerna på något annat sätt.

Förenings leverantörer

Vi ser löpande över föreningens samtliga avtal med våra leverantörer. Vi försöker byta ut dyra avtal mot mer prisvärda lösningar men med bibehållen kvalitet.

Omläggning av lån

Föreningen har tidigare haft alla lån bundna hos Handelsbanken, efter omförhandling av ett av lånen gav SEB lägsta räntan och vi sparar ca. 65.000 kr på årsräntan. Vi lägger om ytterligare ett lån i april 2016 vilket kommer att innebära en ytterligare besparing på ca. 92.000 kr på årsräntan. Vi kommer löpande lägga om/flytta lån när vi ser att vi kan få ner föreningens lånekostnader.

Städning av trapphus

Vi har upphandlat ny leverantör för städning av våra trapphus som även regelbundet kommer se över våra gårdar/bänkar. Övergång till ny leverantör sker den 1 maj 2016.

Besparing av el

Timern på all belysning i våra trapphus har ändrats ifrån 15 till 5 minuter. Detta för att spara energi när ingen ändå är i trappan. 10 minuters besparing på varje lampa vid varje passage sparar många timmars el på ett år. Vi kommer också se över andra åtgärder som att isolera lite väl stora ventilationshål i vår källare för att inte "elda för kråkorna".

Trivsel på våra gårdar

Trivselgruppen har under året arbetat med att placera ut krukor, växter och bänkar på våra gårdar och bytt ut "lysrörslampor" till varmare glödljus. Vi hoppas alla tycker om våra lite mer ombonade gårdar.

När det gäller våra planteringar har vi tagit hjälp Johan Bengtsson på La Fleuriste på Aschebergsgatan. Vi har satsat på murgrönor eftersom de är tåliga & vintergröna och vår fina palm kommer tillbaka till våren.

Klotter, fasad & skyltar

Företaget Klotterjägarna har tvättat & sanerat hela fasaden från klotter & klisterdekaler och sprutat på ett vax för att skydda vår tegelfasad och underlätta framtida saneringar. Vi har nu också en "klotterförsäkring" så att framtida klotter på fasaden tas det bort (med varmvatten) inom 36 timmar efter anmälan.

Det etsade glaset på entrén på Stora Nygatan 15 har också polerats upp. Vi har rätat upp och monterat fast de lösa & sneda trafikskyltarna på Lilla Drottninggatan, Göteborgs stad har efter vårt påpekande bytt ut P-husskylten.

Luckorna på fasaden (som hade börjat rosta) har blåstrats ner och målats om med rostskyddsfärg. Nya gatuskyltar i emalj i gammal stil (enligt standard i Göteborg) har monterats på fasaderna och vi har fått en ny stor tidsenlig skylt över grinden på Lilla Drottninggatan 4 som bättre passar i stilen till huset. Vi har också bytt ut belysningen till mer tidstypiska lyktor.

Säkerhet & dörrar

Fram till förra sommaren så har vi inte haft så mycket av värde på våra gårdar men nu finns fina krukor/planteringar och bänkar (som samtidigt höjer värdet på hela vår fastighet). För att minimera risken för stölder har vi satt upp larmdekaler, satt fast våra mindre krukor med rostfri wire och stöldmärkt alla våra gjutjärnskrukor/bänkar med Smartwater (<http://sweden.smartwater.com>).

Brandsäkerhet

För allas trygghet vid händelse av brand har styrelsen tillsammans med Brandskyddsmyndigheten sett över brandskyddet i hela vår fastighet & speciellt våra allmänna lokaler, trapphus, nödutrymningsvägar etc. Vi fick anmärkningar om att vi hade ett flertal lösa brännbara föremål i våra trapphus men i övrigt gick besiktningen mycket bra. Vi kommer prata mer om vårt brandskydd & berätta hur våra utrymningsvägar är tänkta att användas.

Fastighetens historia

Vi har även påbörjat ett projekt som syftar till att efterforska och dokumentera fastighetens historia. Kopior på fotografier, folkbokföringsregister och originalritningar från mitten av 1800-talet har beställts från bl.a. regionarkivet, riksarkivet och stadsmuseet. Styrelsen återkommer med ytterligare information under 2016.

Inkomna ärenden från myndigheter

Styrelsen vill också vara helt öppen med att det pågår ärenden där myndigheter är inblandade, i synnerhet eftersom det utöver tid från styrelsen också innebär kostnader för föreningen.

- En boende har överklagat stämmans beslut om att gå vidare med balkongfrågan till hyresnämnden. Hyresnämnden har återkommit i frågan och ärendet ligger nu hos förenings balkonggrupp.
- En boende har kontaktat Göteborgs stadsbyggnadskontor angående krav om bygglov kring den upprustning som gjort runt porten på Lilla Drottninggatan 4 och ifrågasatt belysningen. Ärendet är nerlagt av Stadsbyggnadskontoret då bygglov inte krävs.
- En boende har kontaktat Göteborgs miljönämnd angående "Störande belysning" från porten på Lilla Drottninggatan 4. Styrelsen har en pågående dialog med Göteborg Stads miljöförvaltning. Myndigheten kommer att debitera föreningen 980-1.470:- per timme för sitt arbete i ärendet.

Händelser efter året

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 49
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 53

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	576	576	426
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 720	5 720	5 720
Elkostnad/m ² totalyta	8	8	25
Värmekostnad/m ² totalyta	111	93	106
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	24	10
Kapitalkostnader/m ² totalyta	144	159	185
Soliditet (%)	84	84	84
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-80	124	325
Nettoomsättning (tkr)	1 359	1 359	1 004

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 360 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-80 257
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	283 410
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-82 600
summa balanserat resultat	120 553

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkta

att i ny räkning överförs	65 000
	185 553

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	1 358 952	1 358 952
Övriga rörelseintäkter	Not 2	18 000	11 421
Summa rörelseintäkter		1 376 952	1 370 373
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-641 007	-452 498
Övriga externa kostnader	Not 4	-119 144	-66 569
Avskrivningar	Not 5	-357 582	-353 770
Summa rörelsekostnader		-1 117 732	-872 837
RÖRELSERESULTAT		259 220	497 537
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		286	713
Räntekostnader och liknande resultatposter		-339 763	-374 209
Summa finansiella poster		-339 477	-373 496
ÅRETS RESULTAT		-80 257	124 041

Balansräkning

	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 6	83 129 078	83 486 660
Summa materiella anläggningstillgångar	83 129 078	83 486 660
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	83 129 078	83 486 660
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 7	1 449 916	1 171 546
Summa kortfristiga fordringar	1 449 916	1 171 546
KASSA OCH BANK		
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 449 916	1 171 546
SUMMA TILLGÅNGAR	84 578 995	84 658 206

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 8		
Medlemsinsatser		70 507 930	70 507 930
Fond för yttre underhåll	Not 9	247 800	165 200
Summa bundet eget kapital		70 755 730	70 673 130
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		200 810	159 370
Årets resultat		-80 257	124 041
Summa fritt eget kapital		120 554	283 410
SUMMA EGET KAPITAL		70 876 284	70 956 540
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	13 500 000	13 500 000
Summa långfristiga skulder		13 500 000	13 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		35 595	29 890
Skatteskulder		0	201
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 11	167 116	171 574
Summa kortfristiga skulder		202 711	201 665
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 578 995	84 658 206
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 10	13 500 000	13 500 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 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	200 år	200 år

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	1 358 927	1 358 927
	Öresutjämning	25	25
		1 358 952	1 358 952
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	18 000	11 421
		18 000	11 421

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	39 147	28 260
	Städning entreprenad	35 844	34 920
	Hissbesiktning	3 210	5 699
	Gemensamma utrymmen	4 104	470
	Gård	2 750	1 007
	Serviceavtal	5 670	0
	Förbrukningsmateriel	14 392	1 975
		105 117	72 331
	Reparationer		
	Lås	4 333	865
	Elinstallationer	3 681	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	249
	Hiss	13 636	5 390
	Fasad	11 750	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 465	0
		35 865	6 504
	Periodiskt underhåll		
	Mark/gård/utemiljö	65 000	0
		65 000	0
	Taxebundna kostnader		
	El	18 619	18 125
	Värme	262 966	219 286
	Vatten	57 576	55 851
	Sophämtning/renhållning	62 942	48 549
		402 103	341 811
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	25 898	23 206
	Kabel-TV	7 024	8 646
		32 922	31 852
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	641 007	452 498
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Kreditupplysning	1 500	588
	Juridiska åtgärder	23 807	0
	Hyresförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	0	3 750
	Föreningskostnader	0	2 263
	Styrelseomkostnader	0	5 491
	Förvaltningsarvode	49 384	48 152
	Förvaltningsarvoden övriga	4 938	1 250
	Administration	2 614	721
	Korttidsinventarier	36 900	4 354
		119 144	66 569
Not 5	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	357 582	353 770
		357 582	353 770

Not 6	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	83 907 930	83 907 930
	Utgående anskaffningsvärde	83 907 930	83 907 930
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-421 270	-67 500
	Årets avskrivningar enligt plan	-357 582	-353 770
	Utgående avskrivning enligt plan	-778 852	-421 270
	Planenligt restvärde vid årets slut	83 129 078	83 486 660
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	13 793 876	13 793 876
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	41 600 000	41 600 000
	Taxeringsvärde mark	21 800 000	21 800 000
		63 400 000	63 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	63 400 000	63 400 000
		63 400 000	63 400 000

Not 7	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattefordran	0	201
	Klientmedel hos SBC	1 449 916	1 171 345
		1 449 916	1 171 546

Not 8	EGET KAPITAL		Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		
	Bundet eget kapital			
	Inbetalda insatser	70 507 930	0	70 507 930
	Fond för yttre underhåll	247 800	82 600	165 200
	S:a bundet eget kapital	70 755 730	82 600	70 673 130
	Fritt eget kapital			
	Balanserat resultat	200 810	-82 600	159 370
	Årets resultat	-80 257	-124 040	124 041
	S:a fritt eget kapital	120 554	-162 857	283 410
	S:a eget kapital	70 876 284	-80 257	70 956 540

Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2015-12-31	2014-12-31
	Vid årets början	165 200	82 600
	Reservering enligt stadgar	82 600	82 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	247 800	165 200

Not 10	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2015-12-31	2015-12-31	2014-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	3,150 %	4 500 000	4 500 000	2018-04-30
	Handelsbanken	2,760 %	4 500 000	4 500 000	2016-04-30
	SEB	0,860 %	3 250 000	0	rörlig 3 mån
	SEB	0,860 %	1 250 000	0	rörlig 3 mån
	Handelsbanken	0,000 %	0	4 500 000	Avslutat
	Summa skulder till kreditinstitut		13 500 000	13 500 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			13 500 000	13 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 500 000 kr.

Not 11	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Ränta	59 680	64 000
	Förutbetalda avgifter och hyror	107 436	107 574
		167 116	171 574

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 25 / 04 2016

Ali Habibi
Ledamot



Johan Isacson
Ledamot



Hans Petersson Hammer
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 17 / 5 - 2016



Per Erik Gillmert
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Lilla Drottningen
Org.nr. 769615-4108

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Lilla Drottningen 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.

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Lilla Drottningen för år 2015.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

Göteborg den 17 maj 2016



Per Gillmert
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2016	Utfall 2015	Budget 2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 359 000	1 358 927	1 358 900
Öresutjämnning	0	25	0
Övriga intäkter	0	18 000	0
	1 359 000	1 376 952	1 358 900
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-29 000	-39 147	-25 300
Snöröjning/sandning	-5 000	0	-5 000
Städning entreprenad	-37 000	-35 844	-36 100
Hissbesiktning	-3 000	-3 210	-3 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-4 104	-1 000
Gård	-1 000	-2 750	0
Serviceavtal	-8 000	-5 670	0
Förbrukningsmateriel	-3 000	-14 392	-3 000
	-87 000	-105 117	-73 400
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-50 000
Lås	0	-4 333	0
Elinstallationer	0	-3 681	0
Hiss	0	-13 636	0
Fasad	0	-11 750	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 465	0
	-50 000	-35 865	-50 000
Periodiskt underhåll			
Mark/gård/utemiljö	0	-65 000	0
	0	-65 000	0
Taxebundna kostnader			
El	-21 000	-18 619	-25 000
Värme	-263 000	-262 966	-279 000
Vatten	-58 000	-57 576	-28 000
Sophämtning/renhållning	-65 000	-62 942	-58 000
	-407 000	-402 103	-390 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-27 000	-25 898	-23 600
Kabel-TV	-7 000	-7 024	-7 000
	-34 000	-32 922	-30 600
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-1 500	-1 000
Juridiska åtgärder	0	-23 807	0
Hyresförluster	0	-1	0
Revisionsarvode extern revisor	-19 000	0	-19 200
Förvaltningsarvode	-51 000	-49 384	-50 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-4 938	0
Administration	-3 000	-2 614	-1 000
Korttidsinventarier	0	-36 900	0
	-74 000	-119 144	-71 200
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-358 000	-357 582	-353 800
	-358 000	-357 582	-353 800

SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 010 000	-1 117 732	-969 000
RÖRELSERESULTAT	349 000	259 220	389 900
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	217	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	69	0
Övriga ränteintäkter	0	0	1 000
Låneräntor	-361 000	-339 763	-377 000
	-361 000	-339 477	-376 000
RESULTAT	-12 000	-80 257	13 900