



2015

Arsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kinneulle



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kinnekulle

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 2006 och 2016.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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

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 1996-11-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2004-01-01 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Marie Pernilla Arnell	Ledamot
Carl Bengt Niklas Eriksson	Ledamot
Jesper Flink	Ledamot
Roy Tomas Hermansson	Ledamot
Eva Charlotta Möller	Ledamot

Sigrid Aina Katarina Claesson	Suppleant
Brendan Paul Lawlor	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Sigrid Aina Katarina Claesson, Carl Bengt Niklas Eriksson och Eva Charlotta Möller.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Hans Jonasson	Ordinarie Extern	Frejs Revision AB
---------------	------------------	-------------------

Valberedning

Katarina Dahlqvist	
Stevan Nedic	Sammanställande
Birgitta Peining	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-05.

Extra föreningsstämma hölls 2015-09-10. Extra stämma med anledning av omvandling av lokal till bostadsrätt samt taktvist.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BAGAREGÅRDEN 8:13	1997	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

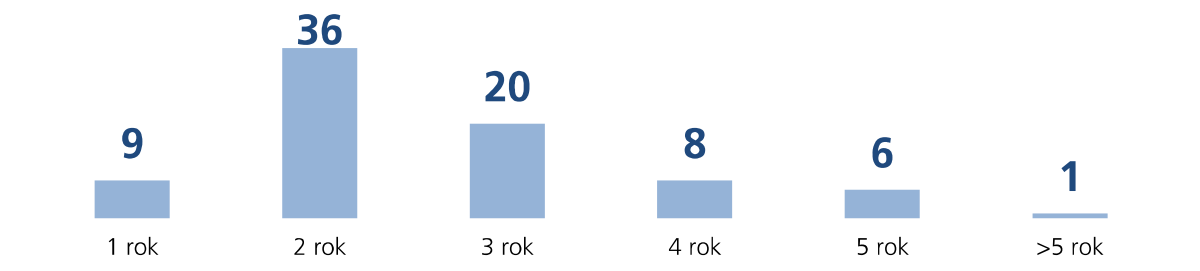
Fastigheten bebyggdes 1919 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1990.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 500 m², varav 5 365 m² utgör lägenhetsyta och 135 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 79 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Damfrisering	38 m ²	5 år

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	1 st
Övernattningslägenhet	samma som gemensamhetslokalen

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av fasad	2015	Ca halva fastigheten
Renovering av fönster	2014 - 2015	Ca halva fastigheten
Renovering/byte av sopsuganläggning	2013	Klart i oktober 2013. Inga rör i marken längre.
Omläggning + reparation av tak	2011	Klart dec 2011. Hela takentreprenaden från 2007 omgjord pga felaktigt utförd entreprenad 2007.
Ommålning fasad, fönster	2007	Klart 07-11-15. Hela fasaden plus alla fönster, dörrar, portar och balkonger ommålade!
Renovering av balkonger	2003 - 2007	Klart 07-12-21. 6 balkonger renoverade.
Omläggning av tak	2002 - 2007	Klart 07-11-05. Hela taket omlagt!
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av fönster	2017-2019	Resterande del av fastigheten
Målning av fasad	2017-2019	Resterande del av fastigheten

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bahnhof
Ekonomisk förvaltning	SBC
Kabel-TV	Com Hem
Fastighetsskötsel samt snöröjning	MIKAB
Sopsuganläggning	Envac
Återvinningsrum	IL Recycling AB
Snöröjning Härlandav.	Gbg Stad, Park & Natur
Serviceavtal låssystem	Västsvenska Låsmontage AB

Övrig information

Två gemensamma städdagar har genomförts, en på våren och en på hösten. Då har gårdsytor och rabatter gjorts fina, de gemensamma möblerna tagits omhand samt utrensning och städning av gemensamma förråd utförts. Därutöver har lekplatsen gjorts säkrare utifrån resultat av översyn.

Styrelsen vill tacka alla medlemmar som genom sitt deltagande på dessa dagar har hjälpt till att göra gården fin samt hjälpt till med att hålla nere den gemensamma kostnaden för föreningens underhåll.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god med en fortsatt god likviditet på kontot.

Ett kortsiktigt lån togs i samband med renovering av fönster och fasader. Lånet kommer att återbetalas i början av 2016. Renoveringen har kunnat bekostas med hjälp tidigare avsatt buffert, årets hyresintäkter samt intäkt från försäljning av lokal.

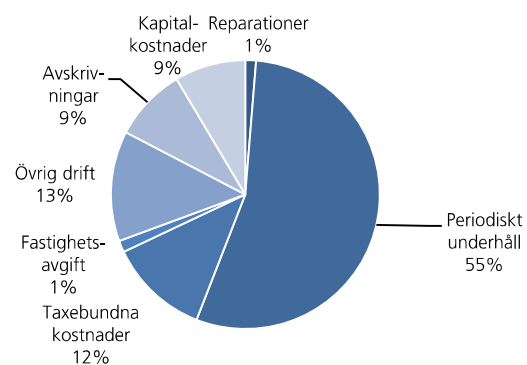
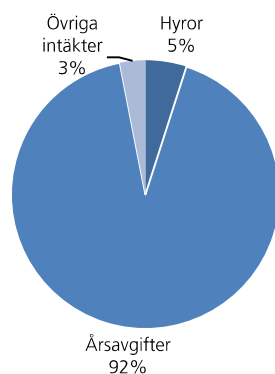
Det rådande ränteläget är fortsatt gynnsamt för föreningen.

Nya redovisningsregler gällande avskrivningar i samband med stora projekt kommer att kunna påverka resultatdispositionen.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 433 644	3 461 991
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 919 078	3 905 194
Finansiella intäkter	7 898	30 758
Minskning kortfristiga fordringar	0	46 430
Medlemsinsatser	1 400 000	0
Ökning av långfristiga skulder	692 692	0
Ökning av kortfristiga skulder	84 976	0
	6 104 644	3 982 382
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 442 354	1 659 444
Finansiella kostnader	666 758	751 692
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	52 393
Ökning av kortfristiga fordringar	2 744	0
Minskning av långfristiga skulder	0	333 060
Minskning av kortfristiga skulder	0	214 140
	7 111 856	3 010 729
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 426 431	4 433 644
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 007 212	971 653

*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

Underhåll och målning av fönster och fasad på cirka halva fastigheten som påbörjades 2014 har slutförts under 2015.

En av föreningens lokaler har sålts och ska omvandlas till bostadsrätt.

Utökning av en vindslägenhet har färdigställts under året.

Representanter ur styrelsen har deltagit i två muntliga förberedelser i Tingsrätten angående föreningens stämmingsansökan gällande takskadans som upptäcktes 2009/2010. Tvisten är ännu inte löst.

Händelser efter året

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK ska genomföras i början av 2016.

Föreningens underhållsplan ska uppdateras under 2016.

Renovering eller utbyte av Portkod och porttelefonsystem planeras att ske under 2016.

Renovering och målning av resterande fönster och fasad planeras att genomföras 2017-2019.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 79 st

Överlåtelse under året: 12 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 142 st

Tillkommande medlemmar: 22 st

Avgående medlemmar: 10 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 154 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	675	679	665	671
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 778	1 098	1 507	1 042
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 848	4 803	4 866	6 570
Elkostnad/m ² totalyta	24	20	24	23
Värmekostnad/m ² totalyta	94	77	107	110
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	23	23	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	121	137	191	225
Soliditet (%)	52	55	54	39
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 870	847	-395	-16
Nettoomsättning (tkr)	3 905	3 903	3 919	4 023

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 365 m² bostäder och 135 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 869 842
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 108 925
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-243 693</u>
summa balanserat resultat	-6 222 460

Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>1 869 842</u>
att i ny räkning överförs	-4 352 618

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	3 905 020	3 903 294
Övriga rörelseintäkter	Not 2	14 058	1 900
Summa rörelseintäkter		3 919 078	3 905 194
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-5 798 884	-1 358 503
Övriga externa kostnader	Not 4	-539 256	-208 164
Personalkostnader	Not 5	-104 215	-92 777
Avskrivningar	Not 6	-687 706	-677 908
Summa rörelsekostnader		-7 130 060	-2 337 352
RÖRELSERESULTAT		-3 210 982	1 567 842
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 898	30 758
Räntekostnader och liknande resultatposter		-666 758	-751 692
Summa finansiella poster		-658 860	-720 934
ÅRETS RESULTAT		-3 869 842	846 908

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 7	45 967 307	46 644 534
Maskiner och inventarier Not 8	41 041	51 520
Summa materiella anläggningstillgångar	46 008 348	46 696 054
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Fordringar hos intresseföretag Not 10	3 500	3 500
	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	46 011 848	46 699 554
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	9 553 259	9 118 361
Summa kortfristiga fordringar	9 553 259	9 118 361
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	9 096	1 448 463
Summa kassa och bank	9 096	1 448 463
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	9 562 355	10 566 824
SUMMA TILLGÅNGAR	55 574 203	57 266 378

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 939 189	31 539 189
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 181 674	1 937 981
Summa bundet eget kapital		35 120 863	33 477 170
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 352 618	-2 955 833
Årets resultat		-3 869 842	846 908
Summa fritt eget kapital		-6 222 461	-2 108 925
SUMMA EGET KAPITAL		28 898 402	31 368 245
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	25 522 561	24 829 869
Summa långfristiga skulder		25 522 561	24 829 869
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	384 564	384 564
Leverantörsskulder		183 196	100 930
Skatteskulder		218 960	217 729
Övriga skulder		48 703	43 358
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	317 817	321 683
Summa kortfristiga skulder		1 153 240	1 068 264
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 574 203	57 266 378
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 13	33 725 841	33 725 841
Varav i eget förvar		2 000 000	2 000 000
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
Sopsug	20 år	20 år
Energiåtgärder	20 år	20 år
Kodlås	20 år	20 år
Tak	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	3 606 276	3 599 268
	Hyror bostäder	71 174	70 304
	Hyror lokaler	110 133	113 266
	Hyror parkering	11 400	14 400
	Bredbandsintäkter	102 960	102 960
	Värmeintäkter	3 070	3 070
	Öresutjämning	6	26
		3 905 020	3 903 294
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	14 058	1 900
		14 058	1 900

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	9 546	31 730
	Fastighetsskötsel beställning	125 362	33 889
	Snöröjning/sandning	14 876	0
	Gemensamma utrymmen	0	400
	Gård	1 744	0
	Förbrukningsmateriel	1 186	12 310
	Brandskydd	0	2 863
	Fordon	0	178
		152 713	81 370
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	27 967
	Brf Lägenheter	5 906	1 347
	Tvättstuga	20 431	20 979
	Sophantering/återvinning	9 546	21 106
	Lås	1 318	18 531
	VVS	26 030	2 213
	Elinstallationer	0	2 144
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	24 963	0
	Tak	8 598	0
	Fönster	0	1 350
	Skador/klotter/skadegörelse	1 735	4 832
		98 527	100 468
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	0	16 250
	Fasad	4 263 184	0
		4 263 184	16 250
	Taxebundna kostnader		
	El	131 239	108 840
	Värme	518 154	423 398
	Vatten	146 381	129 019
	Sophämtning/renhållning	136 576	104 652
	Grovsopor	5 426	8 289
		937 776	774 198
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	94 925	118 832
	Kabel-TV	35 452	44 315
	Bredband	105 800	114 617
		236 177	277 764
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	110 507	108 453
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 798 884	1 358 503

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Kreditupplysning	4 500	4 132
	Medlemsinformation	0	7 438
	Tele- och datakommunikation	5 345	5 379
	Juridiska åtgärder	299 045	0
	Inkassering avgift/hyra	425	600
	Revisionsarvode extern revisor	20 100	63
	Föreningskostnader	2 243	5 004
	Förvaltningsarvode	87 346	85 134
	Förvaltningsarvoden övriga	3 113	1 238
	Administration	6 290	2 082
	Korttidsinventarier	2 590	0
	Konsultarvode	97 402	83 554
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 770	13 540
	Övriga driftskostnader	4 087	0
		539 256	208 164
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	79 299	70 597
	Sociala kostnader	24 916	22 180
		104 215	92 777
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	225 374	225 374
	Förbättringar	451 853	451 661
	Inventarier	10 479	873
		687 706	677 908

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	54 567 182	54 567 182
	Utgående anskaffningsvärde	54 567 182	54 567 182
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 922 648	-7 245 613
	Årets avskrivningar enligt plan	-677 227	-677 035
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 599 875	-7 922 648
	Planenligt restvärde vid årets slut	45 967 307	46 644 534
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	52 005 000	52 005 000
	Taxeringsvärde mark	29 226 000	29 226 000
		81 231 000	81 231 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	80 000 000	80 000 000
	Lokaler	1 231 000	1 231 000
		81 231 000	81 231 000
Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	614 074	561 681
	Nyanskaffningar	0	52 393
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	614 074	614 074
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-562 554	-561 681
	Årets avskrivningar enligt plan	-10 479	-873
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-573 033	-562 554
	Redovisat restvärde vid årets slut	41 041	51 520
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Kundfordringar	62 817	62 817
	Skattekonto	42	32
	Skattefordran	2 734	0
	Klientmedel hos SBC	3 417 335	2 985 181
	Fordran avseende tvist	6 070 331	6 070 331
		9 553 259	9 118 361

Not 10	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2015-12-31	2014-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 11	EGET KAPITAL				
	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång	
Bundet eget kapital					
	Inbetalda insatser	18 607 978	163 433	0	18 444 545
	Upplåtelseavgifter	14 331 211	1 236 567	0	13 094 644
	Fond för yttre underhåll	2 181 674	243 693	0	1 937 981
	S:a bundet eget kapital	35 120 863	1 643 693	0	33 477 170
Fritt eget kapital					
	Balanserat resultat	-2 352 618	-243 693	846 908	-2 955 833
	Årets resultat	-3 869 842	-3 869 842	-846 908	846 908
	S:a ansamlad förlust	-6 222 461	-4 113 535	0	-2 108 925
	S:a eget kapital	28 898 402	-2 469 842	0	31 368 245

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2015-12-31	2014-12-31
	Vid årets början	1 937 981	1 761 800
	Reservering enligt stadgar	243 693	243 693
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-67 512
	Vid årets slut	2 181 674	1 937 981

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsda g	
	2015-12-31	2015-12-31	2014-12-31		
	SEB	3,940 %	9 789 900	10 009 900	2018-07-28
	Nordea	0,390 %	7 495 573	7 521 325	2016-04-29
	Nordea	2,850 %	7 621 652	7 683 208	2016-06-15
	Nordea	0,360 %	1 000 000	0	2018-07-06
	Summa skulder till kreditinstitut		25 907 125	25 214 433	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-384 564	-384 564	
			25 522 561	24 829 869	

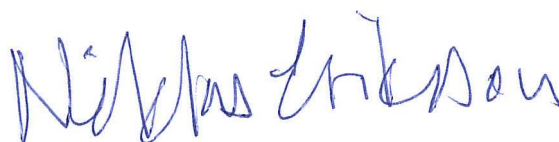
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Ränta	17 139	14 716
	Avgifter och hyror	300 678	306 967
		317 817	321 683

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 10 / 3 2016



Marie Pernilla Arnell
Ledamot



Carl Bengt Niklas Eriksson
Ledamot



Jesper Flink
Ledamot

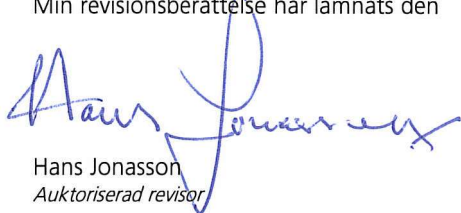


Roy Tomas Hermansson
Ledamot



Eva Charlotta Möller
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 31 / 3 2016



Hans Jonasson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kinnekulle

Org.nr 769601-8295

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kinnekulle 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 den 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 för föreningen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kinnekulle 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

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 revisionsd 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.

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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

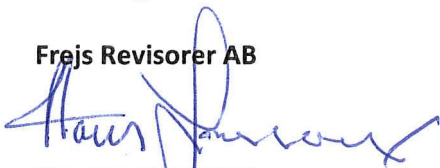
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Göteborg den 31 mars 2016

Frejs Revisorer AB



Hans Jonasson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2016	Utfall 2015	Budget 2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 604 500	3 607 383	3 599 300
Årsavgifter - bortfall	0	-1 107	0
Hyror bostäder	71 500	71 174	70 300
Hyror lokaler	113 000	110 133	113 800
Hyror parkering	14 400	11 400	14 400
Bredbandsintäkter	103 000	102 960	105 600
Värmeintäkter	3 100	3 070	3 100
Öresutjämning	0	6	0
Övriga intäkter	0	14 058	0
	3 909 500	3 919 078	3 906 500
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	0	-9 546	-18 000
Fastighetsskötsel beställning	-110 000	-125 362	-80 000
Snöröjning/sandning	-20 000	-14 876	-20 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-40 000	0	0
Gård	-5 000	-1 744	-5 000
Serviceavtal	0	0	-10 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-1 186	-5 000
	-180 000	-152 713	-138 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-150 000	0	-200 000
Brf Lägenheter	0	-5 906	0
Tvättstuga	0	-20 431	0
Sophantering/återvinning	0	-9 546	0
Lås	0	-1 318	0
VVS	0	-26 030	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	-145 000	-24 963	0
Tak	0	-8 598	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 735	0
	-295 000	-98 527	-200 000
Periodiskt underhåll			
Fasad	0	-4 263 184	0
Fönster	0	0	-3 600 000
	0	-4 263 184	-3 600 000
Taxebundna kostnader			
El	-118 300	-131 239	-137 300
Värme	-600 300	-518 154	-600 300
Vatten	-147 700	-146 381	-130 400
Sophämtning/renhållning	-132 600	-136 576	-123 000
Grovsopor	0	-5 426	0
	-998 900	-937 776	-991 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-96 100	-94 925	-93 200
Kabel-TV	-35 500	-35 452	-36 200
Bredband	-106 000	-105 800	-108 000
	-237 600	-236 177	-237 400
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-112 543	-110 507	-110 481
	-112 543	-110 507	-110 481

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-4 000	-4 500	-4 000
Tele- och datakommunikation	-4 700	-5 345	-4 700
Juridiska åtgärder	-150 000	-299 045	-150 000
Inkassering avgift/hyra	0	-425	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 300	-20 100	-19 400
Föreningskostnader	-5 500	-2 243	-5 500
Förvaltningsarvode	-90 200	-87 346	-88 000
Förvaltningsarvoden övriga	-5 000	-3 113	-10 000
Administration	-4 000	-6 290	-4 000
Korttidsinventarier	0	-2 590	0
Konsultarvode	-100 000	-97 402	-100 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 800	-6 770	-6 800
Övriga driftskostnader	0	-4 087	0
	-390 500	-539 256	-392 400
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-91 100	-79 299	-91 100
Arbetsgivaravgifter	-28 600	-24 916	-29 150
	-119 700	-104 215	-120 250
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-225 374	-225 374	-225 374
Förbättringar	-451 853	-451 853	-451 853
Inventarier	-10 479	-10 479	0
	-687 706	-687 706	-677 227
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 021 949	-7 130 060	-6 466 758
RÖRELSERESULTAT	887 551	-3 210 982	-2 560 258
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	1 000	7 848	4 400
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	40	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	10	0
Låneräntor	-557 000	-666 602	-727 700
Övriga räntekostnader	0	-156	0
	-556 000	-658 860	-723 300
RESULTAT	331 551	-3 869 842	-3 283 558