

Årsredovisning

BRF TELEGRAFISTEN 3
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 769611-5901

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	7
Nyckeltal och diagram	Bilaga
Kassaflödesanalys	Bilaga 1

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF TELEGRAFISTEN 3
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

*Beloppen i årsredovisningen anges i hela
kronor om inte annat anges.*

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen äger fastigheten Telegrafisten 3 i Luleå Kommun. På fastigheten finns 5 byggnader med 28 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1985. Fastighetens adress är Rundgatan 8 A-F och Grängsgatan 7-9 A-D, 11 A-E och 13 A-H i Luleå.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Luleå Kommun. Under 2015 har föreningen tagit beslut om att friköpa tomten. Köpet skedde i slutet på året och friköpet gäller från den 1/1 2016. I och med detta är bankkostnaden högre än föregående år. Det avser pantbrev.

Lägenhetsfördelning:			Dessutom tillkommer:	
2 rok	3 rok	5 rok	Garage	P-platser
10	16	2	19	7

Total tomtarea: 5 656 m²
Total bostadsarea: 2 056 m²

Årets taxeringsvärde 15 884 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 15 884 000 kr

Efter den senaste stämman 2015-05-21 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av
Fredrik Sigbjörn	Ordförande	Stämman
Malin Berg	Ledamot	Stämman
Merja Drugge	Ledamot	Stämman
Tomas Lindström	Ledamot	Stämman
Andreas Åhrling	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter

Britt Burman		Stämman
Eva-Britt Tjernqvist		Stämman

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Doris Björnfot	Revisor	Stämman
KPMG	Auktoriserat reviderbolag	Stämman

Revisorssuppleanter

Ulla Nylander		Stämman
---------------	--	---------

Valberedning

Stefan Lindén	Valberedning	Stämman
Sven-Olof Johansson	Valberedning	Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-01-01 då den höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 729 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 22 tkr och planerat underhåll för 90 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan uppdaterades löpande och visar på ett underhållsbehov på 220 tkr per år för de närmaste 30 åren.

Underhållsåtgärder

2013 byttes det ytterdörrar på alla lägenheter

2014 Ommålning

2015 byte av torksskåp och torktumlare

I samband med att föreningen tog beslut om att friköpa tomten togs ett nytt lån samt att föreningen satsade 1 miljon med egna likvider.

Årets resultat är bättre än föregående år tack vare lägre underhållskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 240% till 103%.

I resultatet ingår avskrivningar med 217 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 480 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. #

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Följande aktiviteter är genomförda.

Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

Under 2016 planerar föreningen att byta ut områdesbelysningen till energibesparade LED.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 617	1 612	1 591	1 540	1 529
Resultat efter finansiella poster	326	- 256	- 204	314	233
Soliditet	41%	46%	48%	49%	47%
Likviditet	103%	240%	225%	275%	187%
Avgifts- och hyresbortfall	0,10%	0,06%	0,44%	0,44%	0,79%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	728	728	714	693	688
Driftkostnader, kr/m ²	409	695	620	338	367
Ränta, kr/m ²	65	102	123	139	123
Lån, kr/m ²	5 168	3 672	3 731	3 791	3 852

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-318 186
Årets resultat före fondförändring	325 543
Summa överskott	7 357

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Att balansera i ny räkning

7 357 *M*

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 616 766	1 612 051
Övriga rörelseintäkter	2	55 697	82 282
Summa rörelseintäkter, m.m.		<u>1 672 463</u>	<u>1 694 333</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	- 841 875	-1 428 154
Övriga externa kostnader	4	- 116 791	- 70 790
Personalkostnader	5	- 39 621	- 43 180
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 216 804	- 216 804
Summa rörelsekostnader		<u>-1 215 090</u>	<u>-1 758 928</u>
Rörelseresultat		457 373	- 64 595
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 876	18 187
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 133 706	- 209 518
Summa finansiella poster		<u>- 131 830</u>	<u>- 191 331</u>
Resultat efter finansiella poster		325 543	- 255 925
Årets resultat		<u>325 543</u>	<u>- 255 925</u> ^M

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	18 022 012	14 074 840
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>18 022 012</u>	<u>14 074 840</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>18 022 012</u>	<u>14 074 840</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	10	275	0
Övriga fordringar	11	3 388	5 181
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	112 425	630 305
Summa kortfristiga fordringar		<u>116 088</u>	<u>635 486</u>
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	13	0	300 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	422 907	668 328
Summa kassa och bank		<u>422 907</u>	<u>668 328</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>538 995</u>	<u>1 603 814</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>18 561 007</u>	<u>15 678 654</u>

Balansräkning

+

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 319 558	7 319 558
Upplåtelseavgifter		261 774	261 774
Fond för yttre underhåll		0	0
Summa bundet eget kapital		<u>7 581 332</u>	<u>7 581 332</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 318 186	- 62 260
Årets resultat		325 543	- 255 925
Summa fritt eget kapital		<u>7 357</u>	<u>- 318 186</u>
Summa eget kapital		<u>7 588 689</u>	<u>7 263 146</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	10 450 728	7 414 670
Summa långfristiga skulder		<u>10 450 728</u>	<u>7 414 670</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	174 881	135 093
Leverantörsskulder	17	113 885	522 960
Övriga skulder	18	6 218	19 140
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	226 605	323 644
Summa kortfristiga skulder		<u>521 589</u>	<u>1 000 837</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>18 561 007</u>	<u>15 678 654</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		10 626 000	8 435 000
Summa ställda säkerheter		<u>10 626 000</u>	<u>8 435 000</u>
Ansvarförbindelser			
Övriga ansvarförbindelser		Inga	Inga <i>AS</i>

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings räntetäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 266 317 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Underhållsfonden redovisas som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. m

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivning enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Standardförbättringar	Linjär	50
Inventarier	Linjär	5--10

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31 2014-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	1 497 055	1 497 055
Hyror, garage	98 160	97 142
Hyror, p-platser	23 100	23 100
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 1 549	- 1 045
Rabatter	0	- 4 200
	<u>1 616 766</u>	<u>1 612 051</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

IT-avgifter	55 440	55 440
Övriga ersättningar	12	130
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	65	41
Inkassointäkter	180	0
Övriga rörelseintäkter	0	15 019
Försäkringsersättningar	0	11 652
	<u>55 697</u>	<u>82 282</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	21 941	43 717
Självrisk	0	23 100
Underhåll	89 959	699 734
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	34 804	34 076
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2015)	106 636	76 545
Försäkringspremier	17 081	16 184
Kabel-TV	33 428	24 947
Fastighetsskötsel	99 430	93 260
30% avtal UC Brf Västerstranden	6 903	6 903
Snö- och halkbekämpning	77 277	70 734
Förbrukningsmateriel	16 830	6 097
Vatten	66 202	80 927
El	43 454	47 170
Uppvärmning	182 015	158 722
Sophantering och återvinning	45 915	46 038
	<u>841 875</u>	<u>1 428 154</u>

2015-12-31 2014-12-31

Not 4 Övriga externa kostnader

Lokalkostnader	1 029	2 016
IT-kostnader	55 440	55 440
Juridiska kostnader	3 570	0
Arvode, yrkesrevisorer	8 000	8 000
Möteskostnader	577	835
Kreditupplysningar	0	288
Telefon och porto	0	272
Bankkostnader, lagfart och pantbrev.	46 820	2 027
Övriga externa kostnader	1 355	1 912
	<u>116 791</u>	<u>70 790</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	29 666	23 000
Sammanträdesarvoden	0	9 200
Föreningsvald revisor	1 500	1 500
Summa	<u>31 166</u>	<u>33 700</u>
Sociala kostnader	8 455	9 480
	<u>39 621</u>	<u>43 180</u>

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier,	146 965	146 965
Standardförbättringar	69 839	69 839
	<u>216 804</u>	<u>216 804</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	0	407
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	1 857	6 853
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	19	113
Övriga ränteintäkter	0	10 814
	<u>1 876</u>	<u>18 187</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	128 288	209 518
	<u>133 706</u>	<u>209 518</u>

2015-12-31 2014-12-31

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	15 983 031	15 983 031
Mark	4 163 976	0
Summa anskaffningsvärden	20 147 007	15 983 031
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 908 191	-1 691 387
Årets avskrivning byggnader	- 216 804	- 216 804
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 124 995	-1 908 191
Restvärde enligt plan vid årets slut	18 022 012	14 074 840
Varav		
Byggnader	13 858 036	14 074 840
Mark	4 163 976	0
Taxeringsvärden		
bostäder	12 800 000	12 800 000
Lokal	3 084 000	3 084 000
Totalt taxeringsvärde	15 884 000	15 884 000

Not 10 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	275	0
	275	0

Not 11 Övriga fordringar

Skattefordringar	1 980	3 812
Skattekonto	1 408	1 369
	3 388	5 181

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	17 655	17 081
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 548	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	9 240
Förutbetald tomträttsavgäld	0	26 659
Övriga periodiserade kostnader	0	8 357
Övrigt	86 222	568 968
	112 425	630 305

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	0	300 000
	0	300 000

Not 14 Kassa och bank

Handkassa	118	1 282
Bankmedel	4 729	9 446
Förvaltningskonto i Swedbank	418 059	657 599
	422 907	668 328

2015-12-31 2014-12-31

Not 15 Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	261 774	7 319 558	0	- 62 260	- 255 925
Disposition årets resultat					
2014 enl. årsstämmobeslut				- 255 925	255 925
Reservering underhållsfond enligt årsstämmobeslut			0	0	
Ianspråktagande av underhållsfond enligt stämmobeslut			0	0	
Reservering underhållsfond enligt Stadgar			89 959	- 89 959	
Ianspråktagande av underhållsfond enligt underhållsplan			- 89 959	89 959	
Årets resultat					325 543
Vid årets slut	261 774	7 319 558	0	- 318 186	325 543

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 325 542 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 325 542 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	10 625 609	7 549 763
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 174 881	- 135 093
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	10 450 728	7 414 670

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	1,60%	2015-12-18	3 729 210		-3 729 210	
STADSHYPOTEK AB	1,00%	2015-10-30	1 478 400		-1 478 400	
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,41%	2019-12-20		3 672 420		3 672 420
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,11%	2018-12-20		4 623 000		4 623 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,38%	2018-04-25	2 345 144		- 11 964	2 330 189
			7 552 754	8 295 420	-5 219 574	10 625 609

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 174 881 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 177 872 kr årligen.

2015-12-31 2014-12-31

Not 17 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	113 885	522 960
	<u>113 885</u>	<u>522 960</u>

Not 18 Övriga skulder

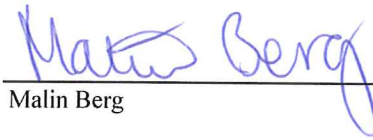
Skuld sociala avgifter och skatter	6 218	19 140
	<u>6 218</u>	<u>19 140</u>

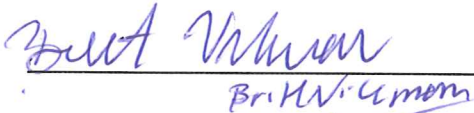
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader	9 547	8 753
Upplupna räntekostnader	12 218	13 232
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	187 454
Upplupna elkostnader	4 532	5 093
Upplupna vattenavgifter	19 142	0
Upplupna värmekostnader	46 213	17 469
Upplupna kostnader för renhållning	1 415	1 459
Upplupna styrelsearvoden	23 920	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	9 088
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	109 619	81 096
	<u>226 605</u>	<u>323 644</u>

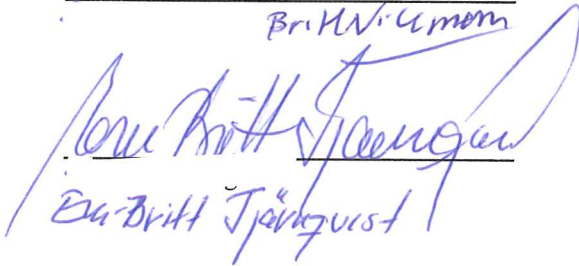
Luleå 2016-04-24


Fredrik Sigbjörn

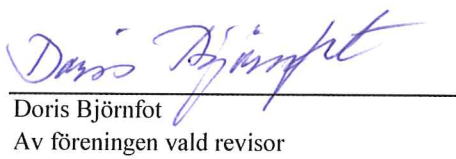

Malin Berg

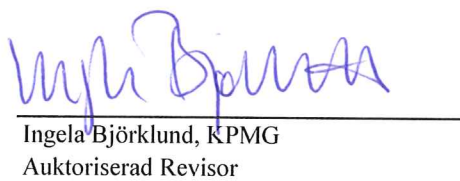

Britt Willemson


Tomas Lindström


Eiríkr Þjárguist

Vår revisionsberättelse har lämnats 160526


Doris Björnfot
Av föreningen vald revisor


Ingela Björklund, KPMG
Auktoriserad Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF TELEGRAFISTEN 3, org. nr 769611-5901

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF TELEGRAFISTEN 3 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed 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 BRF TELEGRAFISTEN 3s finansiella ställning per den 31 december 2015 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 TELEGRAFISTEN 3 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

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 revisionsssed 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 ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

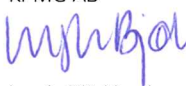
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.


Uttalanden

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

Luleå den 160526

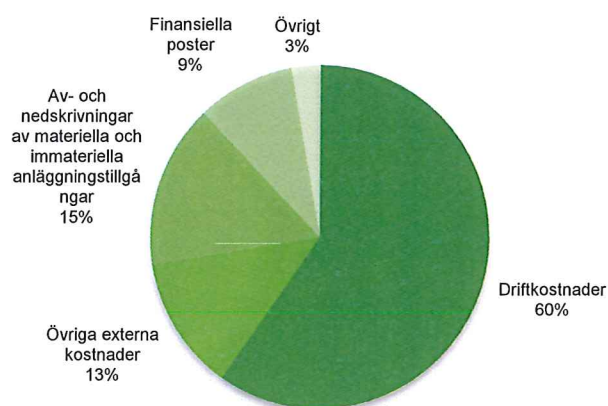
KPMG AB


Ingela Björklund
Auktoriserad revisor


Doris Björnfot
Av föreningen vald revisor

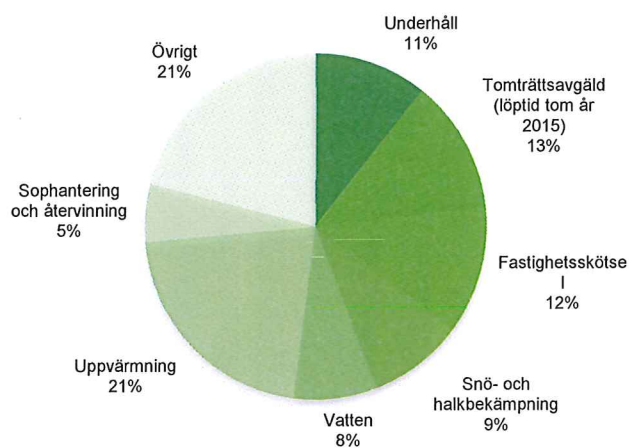
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2015	2014
Driftkostnader	841 875	1 428 154
Övriga externa kostnader	179 067	70 790
Personalkostnader	39 621	43 180
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	216 804	216 804
Finansiella poster	131 830	191 331
Summa kostnader	1 409 196	1 950 258



driftkostnadsfördelning

	2015	2014
Reparationer	21 941	43 717
Självrisk	0	23 100
Underhåll	89 959	699 734
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	34 804	34 076
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2015)	106 636	76 545
Försäkringspremier	17 081	16 184
Kabel-TV	33 428	24 947
Fastighetsskötsel	99 430	93 260
30% avtal UC Brf Västerstranden	6 903	6 903
Snö- och halkbekämpning	77 277	70 734
Förbrukningsmateriel	16 830	6 097
Vatten	66 202	80 927
El	43 454	47 170
Uppvärmning	182 015	158 722
Sophantering och återvinning	45 915	46 038
Summa driftkostnader	841 875	1 428 154



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2015	2014
	2056	2056
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	11	21
+	0	11
Underhåll	44	340
Fastighetsavgift och fastighetskatt	17	17
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2015)	52	37
Försäkringspremier	8	8
Kabel-TV	16	12
Fastighetsskötsel	48	45
30% avtal UC Brf Västerstranden	3	3
Snö- och halkbekämpning	38	34
Förbrukningsmateriel	8	3
Vatten	32	39
El	21	23
Uppvärmning	89	77
Sophantering och återvinning	22	22
Summa driftkostnader	409	695

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader. Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott. Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

BRF TELEGRAFISTEN 3

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för BRF TELEGRAFISTEN 3 i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se