
Årsredovisning

BRF PRISMA
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 769622-4992

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



DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte ordförande justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

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

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF PRISMA får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Järnbrott 133:12 i Göteborgs Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 66 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2012 och 2013. Fastighetens adress är Norra Dragspelsgatan 22-24 i Göteborg.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok
2	32	32

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	46	–

Total bostadsarea: 4 651 m²

Årets taxeringsvärde 40 921 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 40 921 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelse.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Riksbyggens kontor i Göteborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Kone AB	Hissar och Portar
Com Hem	Kabel-TV
Sapray i Göteborg AB	Städ

Efter den senaste stämman 2015-04-20 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

<i>Ordinarie ledamöter</i>	<i>Uppgift</i>	<i>Utsedd av</i>	<i>Vald t.o.m. årsstämman</i>
Bengt Forsman	Ordförande	Stämman	2017
Per Berggren	Sekreterare	Stämman	2017
Eva Berntson Gärtner	Ledamot	Stämman	2017
Karl-Erik Edvardsson	Ledamot	Stämman	2016
Bengt-Allan Olsson	Ledamot	Stämman	2016
<i>Styrelsesuppleanter</i>			
Lena Johansson		Stämman	2016
Ann-Catrin Gunnarsdotter		Stämman	2017
Åke Gidlund		Stämman	2017

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB	Stämman
-------------------------------------	---------

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 545 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 117 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens likviditet har under året förändrats från 197% till 242%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 192 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 939 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

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 97 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 95 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1).

48

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 883	2 882	2 825
Resultat efter finansiella poster	- 253	- 314	678
Resultat före avskrivningar	939	857	803
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	391	440	394
Balansomslutning	153 900	154 514	155 448
Soliditet	81%	81%	80%
Likviditet	242%	197%	175%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	545	545	535
Driftkostnader, kr/m ²	224	235	240
Ränta, kr/m ²	164	181	171
Underhållsfond, kr/m ²	283	165	88
Lån, kr/m ²	6 214	6 300	6 386
Skuldkvot	9,97	10,04	10,46

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

Resultatdisposition

Till årsstämman behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-140 073
Årets resultat före fondförändring	-253 220
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-548 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa underskott	-941 293

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-941 293
----------------------------	----------

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

57

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 883 315	2 881 915
Övriga rörelseintäkter	2	15 007	36 901
Summa rörelseintäkter, m.m.		2 898 322	2 918 816
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 042 744	-1 093 015
Övriga externa kostnader	4	- 151 782	- 130 279
Personalkostnader	5	- 11 248	- 10 114
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 192 415	-1 170 596
Summa rörelsekostnader		-2 398 189	-2 404 004
Rörelseresultat		500 133	514 812
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	7 427	14 367
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 760 780	- 842 729
Summa finansiella poster		- 753 353	- 828 362
Resultat efter finansiella poster		- 253 220	- 313 550
Årets resultat	17	- 253 220	- 313 550

47

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	151 207 973	152 372 144
Inventarier, verktyg och installationer	10	247 775	57 825
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	11	—	164 569
Summa materiella anläggningstillgångar		151 455 748	152 594 538
Summa anläggningstillgångar		151 455 748	152 594 538
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	12	—	7 066
Övriga fordringar	13	3 338	172
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	42 559	41 474
Summa kortfristiga fordringar		45 897	48 712
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	15	2 100 000	1 600 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	298 715	270 935
Summa kassa och bank		298 715	270 935
Summa omsättningstillgångar		2 444 612	1 919 647
SUMMA TILLGÅNGAR		153 900 360	154 514 185

LB

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital		124 016 000	124 016 000
Medlemsinsatser		1 314 000	766 000
Fond för yttre underhåll		125 330 000	124 782 000
Summa bundet eget kapital			
Fritt eget kapital		- 688 073	173 478
Balanserat resultat		- 253 220	- 313 550
Årets resultat		- 941 293	- 140 073
Summa fritt eget kapital			
Summa eget kapital		124 388 707	124 641 927
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	28 500 000	28 900 000
Summa långfristiga skulder		28 500 000	28 900 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	400 000	400 000
Leverantörsskulder		163 871	141 800
Skatteskulder		41 879	60 313
Övriga skulder	19	4 645	4 164
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	401 258	365 980
Summa kortfristiga skulder		1 011 653	972 257
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		153 900 360	154 514 185
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckning		30 000 000	30 000 000
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisnings- principer och

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter 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.

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
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- 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. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden 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.

40

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2132
Inventarier	Linjär	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	2 533 015	2 533 015
Hyrer, garage	350 300	348 900
	<u>2 883 315</u>	<u>2 881 915</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar gästlägenhet	14 150	22 200
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	137	- 23
Inkassointäkter	720	180
Övriga rörelseintäkter	—	14 544
	<u>15 007</u>	<u>36 901</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	116 756	156 833
Underhåll	—	60 000
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	19 210	28 313
Försäkringspremier	33 299	27 500
Kabel- och digital-TV	29 188	29 188
Trädgårdsskötsel	27 378	9 303
Städning gemensamma utrymmen	55 875	55 875
Obligatoriska besiktningar	33 209	14 268
Övriga utgifter, köpta tjänster	22 100	5 831
Snö- och halkbekämpning	—	- 1 500
Förbrukningsmateriel	61 087	72 349
Fordons- och maskinkostnader	556	1 092
Vatten	106 573	108 061
El	92 032	102 665
Uppvärmning	378 825	375 840
Sophantering och återvinning	66 656	47 397
	<u>1 042 744</u>	<u>1 093 015</u>

KB

Not 4 Övriga externa kostnader

Fritidsmedel	3 212	579
Arvode för ekonomisk förvaltning	94 497	88 120
Lokalkostnader	6 453	6 242
IT-kostnader	6 681	2 235
Juridiska kostnader	900	225
Arvode, yrkesrevisor	14 875	15 194
Representation	22 078	14 000
Kontorsmateriel	996	2 657
Telefon och porto	—	477
Konstaterade förluster hyror/avgifter	—	10
Bankkostnader	1 290	540
Övriga externa kostnader	800	—
	<u>151 782</u>	<u>130 279</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	7 000	7 000
Fast styrelsearvode	—	1 500
Arvode vicevärd	588	—
Övriga ersättningar samt milersättning	<u>7 588</u>	<u>8 500</u>
Summa	3 660	1 614
Sociala kostnader	<u>11 248</u>	<u>10 114</u>

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1 164 171	1 164 171
Inventarier och verktyg	<u>28 244</u>	<u>6 425</u>
	<u>1 192 415</u>	<u>1 170 596</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	—	398
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	7 370	13 951
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	<u>57</u>	<u>18</u>
	<u>7 427</u>	<u>14 367</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	760 780	842 039
Övriga räntekostnader	<u>—</u>	<u>690</u>
	<u>760 780</u>	<u>842 729</u>

WR

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	138 661 315	138 661 315
Mark	15 000 000	15 000 000
Summa anskaffningsvärden	153 661 315	153 661 315
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 289 171	- 125 000
	-1 289 171	- 125 000
Årets avskrivning byggnader	-1 164 171	-1 164 171
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 453 342	-1 289 171
Restvärde enligt plan vid årets slut	151 207 973	152 372 144
Varav		
Byggnader	136 207 973	137 372 144
Mark	15 000 000	15 000 000
Taxeringsvärden		
bostäder	39 000 000	39 000 000
lokaler	1 921 000	1 921 000
Totalt taxeringsvärde	40 921 000	40 921 000
varav byggnader	29 921 000	29 921 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	64 250	—
	64 250	—
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	218 194	64 250
	218 194	64 250
Summa anskaffningsvärden	282 444	64 250
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 6 425	—
	- 6 425	—
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 28 244	- 6 425
	- 28 244	- 6 425
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 34 669	- 6 425
Restvärde enligt plan vid årets slut	247 775	57 825
Varav		
Inventarier och verktyg	247 775	57 825

43

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

Pågående om- och tillbyggnader	—	164 569
	—	164 569

Not 12 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Kundfordringar	—	7 066
	—	7 066

Not 13 Övriga fordringar

Skattekonto	3 338	172
	3 338	172

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	315	878
Förutbetalda försäkringspremier	34 942	33 299
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 302	7 297
	42 559	41 474

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen					2 100 000	1 600 000
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum			
30 dagar	2 100 000	0,20	2016-01-05		2 100 000	1 600 000

Not 16 Kassa och bank

Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	2 365	7 478
Förvaltningskonto i Swedbank	293 350	260 457
	298 715	270 935

Not 17 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	15 310 000	108 706 000	766 000	173 478	- 313 550
Disposition enl. årsstämmobeslut				- 313 550	313 550
Reservering underhållsfond			548 000	- 548 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				—	—
Årets resultat					- 253 220
Vid årets slut	15 310 000	108 706 000	1 314 000	- 688 073	- 253 220

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till -253220. 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 -801220kr

45

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 18 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	28 900 000	29 300 000
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 400 000	- 400 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	28 500 000	28 900 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,993%		9 300 000		400 000	8 900 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,10%	2017-11-24	10 000 000			10 000 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,35%	2019-11-25	10 000 000			10 000 000
			29 300 000		400 000	28 900 000

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 400 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 600 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 26 900 000 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Övriga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	4 165	4 164
Avräkning hyror och avgifter	480	—
	4 645	4 164

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner	7 000	7 000
Upplupna sociala avgifter	2 199	—
Upplupna räntekostnader	122 617	129 769
Upplupna elkostnader	7 689	9 290
Upplupna vattenavgifter	9 717	9 183
Upplupna kostnader för renhållning	5 385	4 012
Upplupna revisionsarvoden	12 000	12 500
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	—	73 036
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	234 651	121 190
	401 258	365 980

48

2015-12-31

2014-12-31

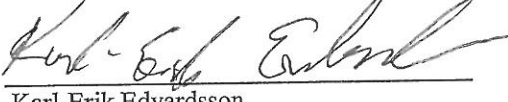
Göteborg 2016

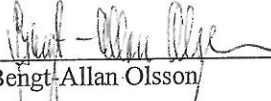
23, 03


Bengt Forsman


Ann Catrin Gunnarsdotter
Skriver under i egenskap av suppleant

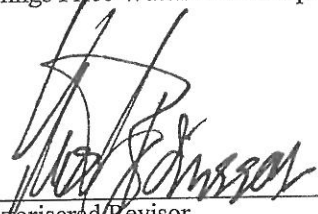

Eva Berntson Gärtner


Karl-Erik Edvardsson


Bengt-Allan Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats
Öhrlings Price Waterhouse Coopers AB

2016-04-06


Auktoriserad Revisor
Klas Björnsson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Prisma, org.nr 769622-4992

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Prisma 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. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 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 Bostadsrättsföreningen Prisma 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 revisionssed i Sverige.

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

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

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

Uttalanden

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

Göteborg 2016-04-06

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Klas Björnsson
Auktoriserad revisor

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 PRISMA

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

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

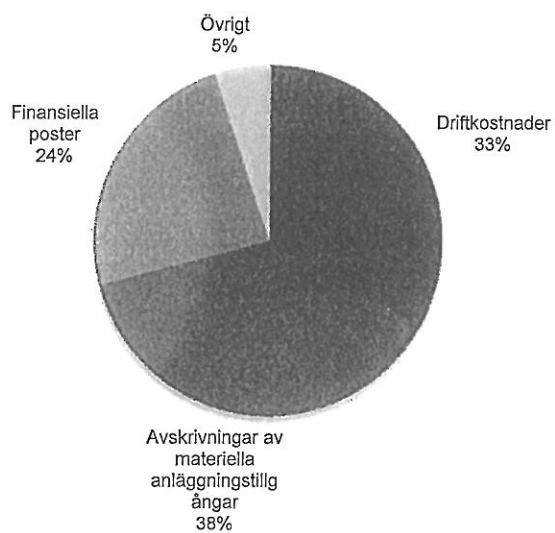
Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

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

Nyckeltal

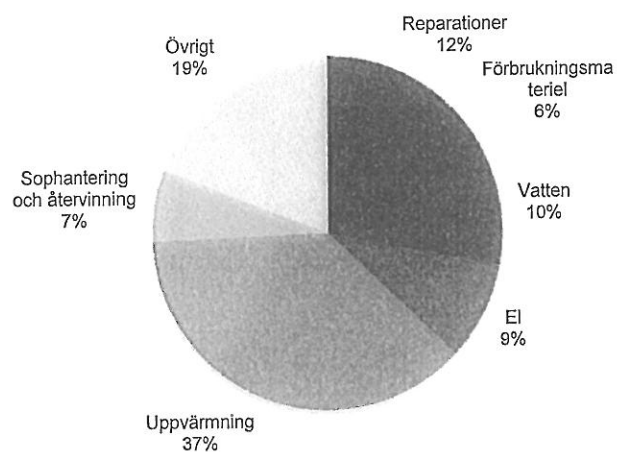
Kostnadsfördelning

	2015	2014
Driftkostnader	1 042 744	1 093 015
Övriga externa kostnader	151 782	130 279
Personalkostnader	11 248	10 114
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 192 415	1 170 596
Finansiella poster	753 353	828 362
Summa kostnader	3 151 542	3 232 366



driftkostnadsfördelning

	2015	2014
Reparationer	116 756	156 833
Underhåll	0	60 000
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	19 210	28 313
Försäkringspremier	33 299	27 500
Kabel- och digital-TV	29 188	29 188
Trädgårdsskötsel	27 378	9 303
Städning gemensamma utrymmen	55 875	55 875
Obligatoriska besiktningar	33 209	14 268
Övriga utgifter, köpta tjänster	22 100	5 831
Snö- och halkbekämpning	0	- 1 500
Förbrukningsmateriel	61 087	72 349
Fordons- och maskinkostnader	556	1 092
Vatten	106 573	108 061
El	92 032	102 665
Uppvärmning	378 825	375 840
Sophantering och återvinning	66 656	47 397
Summa driftkostnader	1 042 744	1 093 015



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2015	2014
	4651	4651
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	25	34
Underhåll	0	13
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	4	6
Försäkringspremier	7	6
Kabel- och digital-TV	6	6
Trädgårdsskötsel	6	2
Städning gemensamma utrymmen	12	12
Obligatoriska besiktningar	7	3
Övriga utgifter, köpta tjänster	5	1
Snö- och halkbekämpning	0	0
Förbrukningsmateriel	13	16
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	23	23
El	20	22
Uppvärmning	81	81
Sophantering och återvinning	14	10
Summa driftkostnader	224	235

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2015-12-31	2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-253 220	-313 550
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 192 415	1 170 596
	939 195	857 046
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	939 195	857 046
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	2 815	-39 252
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	39 396	-219 858
Kassaflöde från den löpande verksamheten	981 406	597 936
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	-218 194	-64 250
Investeringar i pågående byggnation	164 569	-164 569
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-53 625	-228 819
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-400 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-400 000	-400 000
Årets kassaflöde	527 781	-30 883
Likvida medel vid årets början	1 870 935	1 901 818
Likvida medel vid årets slut	2 398 715	1 870 935
(se Not 15 och Not 16)		