

Årsredovisning för

# Bostadsrättsföreningen Biografen

Organisationsnummer 769612-2972

Räkenskapsåret  
2015-01-01 - 2015-12-31

**Innehållsförteckning:** **Sida**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Tilläggsupplysningar	6
Underskrifter	10



Styrelsen för bostadsrättsföreningen Biografen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Brf Biografen registrerades 2005-03-21. Per 2015-12-31 hade föreningen 57 medlemmar. Under 2015 har 8 överlåtelser skett.

Föreningen äger fastigheten Harven 4 i Jönköping som är en 3D-avstyckning av Harven 3 och uppfördes 2007. Fastigheten består av 38 lägenheter belägna på adresserna Trädgårdsgatan 2 A och F E Elmgrens gata 1. Lägenheterna är fördelade enligt nedan:

- 6 st 2-rumslägenheter.
- 16 st 3-rumslägenheter.
- 10 st 4-rumslägenheter.
- 6 st 5-rumslägenheter.

Total bostadsyta är ca 4 624 m<sup>2</sup> och total lokalyta är 1 880 m<sup>2</sup> (garage och förråd i källaren).

Det finns 38 garageplatser för bil och 2 garageplatser för MC och 1 handikapplats.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, ansvarighet samt bostadsrättsförsäkring.

Styrelsen har under året bestått av:

Patric Eriksson	Ordförande
Leif Andersson	Ledamot
Carina Lindblad	Ledamot
Göran Sigblad	Ledamot
Bo Ström	Ledamot
Nils-Erik Emme	Suppleant
Staffan Swahn	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i dess helhet, av två ledamöter i förening. Styrelsen har under året haft 4 protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-03-25.

Till revisorer valdes:

Kent Bardh	Ordinarie - Auktoriserad revisor	PWC
Mats Angslycke	Suppleant - Auktoriserad revisor	PWC





Verksamheten har under året präglats av utveckling och delegering i styrelsearbetet, ordning, en undersökning avseende medlemmarnas syn på eventuella störningsmoment i boendemiljön, samt underhåll enligt plan.

Efter styrelsebeslut var juli månad avgiftsfri.

Föreningens ekonomiska förvaltning har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

### Flerårsöversikt

	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Nettoomsättning	2 965 072 kr	3 204 963 kr	3 235 074 kr	3 235 449 kr
Resultat efter finansiella poster	-98 459 kr	56 733 kr	165 005 kr	36 307 kr
Soliditet (%)	65,8%	65,2%	65,1%	64,2%
Årsavgift bostäder per m <sup>2</sup>	587 kr	640 kr	640 kr	640 kr
Lån per m <sup>2</sup>	8 651 kr	8 867 kr	8 867 kr	8 975 kr
Genomsnittlig skuldränta	2,6%	3,1%	3,2%	3,6%
Driftskostnad per m <sup>2</sup>	181 kr	178 kr	195 kr	184 kr
Kassalikviditet	120%	145%	124%	109%

Nyckeltalsdefinitioner framgår under tilläggsupplysningar.

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står enligt balansräkningen:

Balanserat resultat	1 110 627
Årets resultat	-98 459
	<hr/>
	1 012 168

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel disponeras enligt följande:

Avsättning till fond för yttre underhåll	139 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	873 168
	<hr/>
	1 012 168

Avsättning till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar.

### Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	Not	2015-01-01 - 2015-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettomättning	1	<u>2 965 072</u>	<u>3 204 963</u>
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 965 072</b>	<b>3 204 963</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-1 102 774	-962 523
Övriga externa kostnader	3	-74 415	-77 389
Personalkostnader	4	-43 346	-40 929
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	<u>-784 802</u>	<u>-784 802</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 005 336</b>	<b>-1 865 643</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>959 736</b>	<b>1 339 320</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		0	610
Räntekostnader		<u>-1 058 195</u>	<u>-1 283 197</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 058 195</b>	<b>-1 282 587</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-98 459</b>	<b>56 733</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-98 459</b>	<b>56 733</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	117 113 010	117 897 812
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>117 113 010</b>	<b>117 897 812</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		73 922	85 922
Förutbetalda kostnader		9 031	8 922
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>82 953</b>	<b>94 844</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 012 335	1 503 105
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 012 335</b>	<b>1 503 105</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 095 288</b>	<b>1 597 949</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>118 208 298</b>	<b>119 495 761</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>	6		
Insatskapital		76 072 400	76 072 400
Fond yttre underhåll		713 828	574 828
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>76 786 228</b>	<b>76 647 228</b>
<b>Fritt eget kapital</b>	6		
Balanserat resultat		1 110 627	1 192 894
Årets resultat		-98 459	56 733
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 012 168</b>	<b>1 249 627</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>77 798 396</b>	<b>77 896 855</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	39 500 000	40 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>39 500 000</b>	<b>40 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		500 000	500 000
Leverantörsskulder		154 240	84 294
Skatteskulder		23 598	23 104
Övriga kortfristiga skulder		18 846	29 283
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		213 219	462 225
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>909 903</b>	<b>1 098 906</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>118 208 298</b>	<b>119 495 761</b>

### Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

#### Ställda säkerheter

Pantbrev i fastigheten Harven 4		44 177 000	44 177 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>44 177 000</b>	<b>44 177 000</b>

#### Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

### Avskrivningar

Avskrivning byggnader Avskrivning görs enligt en 120-årig rak avskrivningsplan.

### Kortfristiga fordringar

Fordringarna upptas till belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt.

### Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärde om inte annat anges.

### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet	Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.
Årsavgift per m <sup>2</sup>	Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta.
Lån per m <sup>2</sup>	Totala lån på balansdagen dividerat med total yta.
Genomsnittlig skuldränta	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder.
Driftskostnad per m <sup>2</sup>	Årets driftskostnader dividerat med total yta. I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, kabel-TV, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel.
Kassalikviditet	Visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Är kassalikviditeten 100% eller mer kan de kortfristiga skulderna betalas direkt.

### Upplysningar till resultaträkningen

Not 1	Avgifter och hyror	2015	2014
	Årsavgifter bostäder	2 714 272	2 931 363
	Hysesintäkter garage, p-plater	250 800	273 600
	Summa avgifter och hyror	2 965 072	3 204 963



<b>Not 2</b>	<b>Fastighetskostnader</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<u>Driftskostnader</u>		
	El	125 507	132 709
	Värme	323 394	338 240
	Vatten	79 116	63 100
	Renhållning	94 962	81 312
	Försäkring	28 682	27 904
	Kabel-TV, bredband	25 506	8 624
	Förbrukningsmaterial	3 211	10 776
	Fastighetsskötsel entreprenad	93 696	102 100
	Telekommunikation	5 749	21 102
	Övriga fastighetskostnader	55 052	37 246
	Summa driftskostnader	834 875	823 113
	<u>Reparationer och underhåll</u>		
	Kostnader för underhåll		
	Löpande underhåll	244 301	116 306
	Långsiktigt underhåll	0	0
	Summa kostnader för underhåll	244 301	116 306
	<u>Fastighetsavgift/skatt</u>		
	Fastighetsavgift/skatt	23 598	23 104
	Summa fastighetsavgift/skatt	23 598	23 104
	Summa fastighetskostnader	1 102 774	962 523
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Ekonomisk förvaltning	56 436	55 236
	Revision	10 219	7 500
	Övriga förvaltningskostnader	7 760	14 653
	Summa administrationskostnader	74 415	77 389
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Styrelsearvoden	35 000	33 000
	Arbetsgivaravgifter	8 346	7 929
	Summa löner och ersättningar	43 346	40 929

A

SA  
CD

### Uppllysningar till balansräkningen

Not 5	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Anskaffningsvärden		
	Byggnader	90 149 200	90 149 200
	Mark	30 000 000	30 000 000
	Summa anskaffningsvärden	<u>120 149 200</u>	<u>120 149 200</u>
	Avskrivningar		
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 251 388	-1 466 586
	Årets avskrivning byggnad	-784 802	-784 802
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-3 036 190</u>	<u>-2 251 388</u>
	Planenligt restvärde vid årets slut	<u>117 113 010</u>	<u>117 897 812</u>
	Taxeringsvärden		
	Byggnader	57 000 000	57 000 000
	Mark	13 600 000	13 600 000
	Summa taxeringsvärden	<u>70 600 000</u>	<u>70 600 000</u>
Not 6	<b>Eget kapital</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Bundet eget kapital		
	Insatskapital	76 072 400	76 072 400
	Fond yttre underhåll		
	Ingående behållning	574 828	574 828
	lanspråktagande av yttre fond	0	0
	Fört från föregående års resultat	139 000	0
	Utgående behållning	<u>713 828</u>	<u>574 828</u>
	Summa bundet eget kapital	<u>76 786 228</u>	<u>76 647 228</u>
	Fritt eget kapital		
	Ingående balanserat resultat	1 192 894	1 027 888
	Föregående års resultat	56 733	165 005
	Fört till fonden för yttre underhåll	-139 000	0
	Utgående balanserat resultat	<u>1 110 627</u>	<u>1 192 894</u>
	Årets resultat	-98 459	56 733
	Summa fritt eget kapital	<u>1 012 168</u>	<u>1 249 627</u>
	Summa eget kapital	<u>77 798 396</u>	<u>77 896 855</u>




Not 7	Skulder till kreditinstitut		2015-12-31	2014-12-31
		räntesats bundet t.o.m.		
	Stadshypotek	3,88 2017-04-30	7 500 000	7 500 000
	Stadshypotek	1,47 2020-04-30	7 500 000	7 500 000
	Stadshypotek	1,35 2016-02-08	4 000 000	4 000 000
	Stadshypotek	1,35 2016-02-01	6 500 000	7 000 000
	Stadshypotek	2,79 2016-03-30	10 000 000	10 000 000
	Stadshypotek	1,07 2018-09-30	4 500 000	5 000 000
	Summa lån		40 000 000	41 000 000
	Kortfristig del av lån		500 000	500 000
	Förfaller inom 2-5 år		2 000 000	2 000 000
	Förfaller senare än 5 år		37 500 000	40 500 000


## Underskrifter

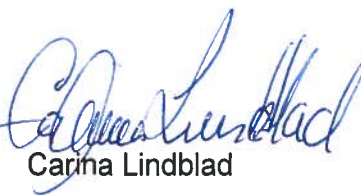
Jönköping 2016- 03-18



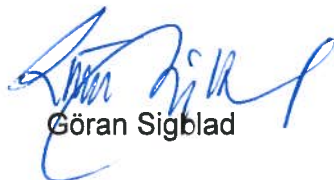
Patric Eriksson



Leif Andersson



Carina Lindblad



Göran Sigblad



Bo Ström

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har jag avgett 2016-03-18



Kent Bardh

Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i  
Bostadsrättsföreningen Biografen,  
org. nr 769612-2972**

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Biografen för år 2015.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

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

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

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

#### *Uttalanden*

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

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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

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

#### *Uttalanden*

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

Jönköping den 18 mars 2016



Kent Bardh  
Auktoriserad revisor