

Årsredovisning 2015

Bostadsrättsföreningen Barabo



Årsredovisning för
Brf Barabo
745000-1057
Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter	8
Noter och redovisningsprinciper	9

FW Ldk
AH B-g
W

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Barabo, 745000-1057, får härmed avge årsredovisning för 2015.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Charlotte Kristoffersson	Ordförande	Tillträde 2014-04-03
Frans Witting	Sekreterare	Tillträde 2015-11-12
Lynn Rudholm	Sekreterare	Utträde 2015-10-08
Albin Heimerson	Kassör	Tillträde 2014-04-03
Ben Goodall	Ledamot	Utträde 2015-11-12
Björn Jonsson	Ledamot	Tillträde 2015-11-12
Daniel Johnsson	Ledamot	Utträde 2015-11-12
Johanna Lundblad	Ledamot	Tillträde 2015-11-12

Styrelsesuppleanter

Johan Fredriksson	Tillträde 2014-04-03
Johan Rudholm	Tillträde 2014-04-03
Lina Mårtensson	Tillträde 2015-11-12
Maurits Sjöström	Utträde 2015-06-25

Ordinarie revisorer

Agneta Rydström	Intern revisor
Christina L. Wijkström	Extern revisor
Ekonomikonsult CLW AB	

Valberedning

Sebastian Lindeberg	Valberedning
---------------------	--------------

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter Albin Heimerson eller Charlotte Kristoffersson med en av ledamöterna eller suppleanterna, två i förening.

Fw AH R
C.L. W

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Drottning Filippa 1 i Lunds kommun med därpå uppförda byggnader med 42 lägenheter och 3 garageplatser. Byggnaden är uppförd 1953.

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt och 3 garageplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 RoKv	2 RoK	3 Rok	1 RoPe
10 st	15 st	15 st	2 st

Total tomtarea: 2337 kvm

Total bostadsarea: 2217 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

Förvaltning

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 20 849 kr och planerat underhåll för 811 875 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Källaren har brandtätats. Element har satts in i tvättstuga A. En malinfestering har hanterats. Obligatorisk ventilationskontroll har genomförts. Ett dräneringsarbete för att skydda husgrunden har påbörjats.

Planer för 2016

Byta ut äldre tvättmaskiner och torktumlare. Lägga nya gångplattor vid gaveln och uteplatsen. Nytt cykelställ vid A-trappan. Eventuellt målning och renovering av trapphus och källargångar.


Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen föreslår att enligt stadgarna sätta av 0,3 % av taxeringsvärdet till fonden för yttre underhåll.

AH R
FW M. YW

Fastighetens skick

	Senaste åtgärd	År	Planerad åtgärd	År
Vattenstammar	Nya stammar	2002		
Avloppsstammar	Nya stammar	2002		
EI	Nya stammar till lägenheterna.	2006		
EI	Nya eltrådar i gemensamma utrymmen	2006		
Bredband	Indraget 100 Mbit/s	2006		
Värmeanläggning	Byte värmväxelpaket	2010		
Värmeanläggning	Byta av alla termostater i lägenheterna	2011		
Element	Byte termostater	2011		
Gård	Plantering av häck	2011		
Förråd	17 st nya förråd för uthyrning i skyddsrummet	2011		
Fönster	Byte till ytterbågar i aluminium	1995	Byte	2018
Fönster	Översyn	2011		
Tak	Lagt om takfot mot norr och väster	1992		
Tak	Omläggning nytt taktegel, takpapp och inplåtning samt målning av takfot och tak till trapphus.	2012		
Tak			Isolering av 1:ornas tak	2017
Fasad	Putslagning	1989		
Fasad	Omfogning, syd och väst.	2012		
	Reparation och målning av putsade ytor			
Balkonger	Målning av plattor och räcke	1989		
Balkonger	Renovering – målning av plattor.	2012		
	Galvanisering och målning av räcke.			
Sockel	Putsad och omålad	2013		
Garage	Nya portar, putsat och ommålat inuti.	2013		
Garage	Ny asfaltering på garageramp	2013		
Ytterdörrar till trapphus	Renoverade	2013		
Tvättstugor	Renoverade	2014		
Tvättstugor			Torktumlare bytes	2016
IMD	Installering av avläsningsmätare	2004		
IMD	Nya avläsningsmätare	2014		
Dränering	Översyn och ev åtgärder	2015		
OVK	Obl. ventilationskontroll	2015		

FW AH


Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 16 april 2015 och extra föreningsstämma den 12 november 2015. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit 11 protokollförda sammanträden varav 9 var styrelsemöten, 1 var ordinarie föreningsstämma och 1 var extra föreningsstämma.

Föreningen är ett privatbostadsföretag.

Resultat och ställning (tkr)

	2015	2014	2013	2012	2011
Rörelsens intäkter	1 650	1 726	1 723	1 651	1 500
Årets resultat	-521	-403	-73	-2	-523
Avsättning till underhållsfond	-77	-77	-77	-67	-67
Anspråkstagande av underhållsfond	77	345	382	-	482
Resultat efter fondförändringar	-521	-135	232	-69	-108
Totalt eget kapital	256	774	1 178	1 250	1 253
Balansomslutning	12 476	11 958	12 174	12 408	7 719
Soliditet %	2	7	10	10	16
Likviditet %	161	88	197	174	43
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	483	490	487	477	426
Bränsleavgift för bostäder, kr / kvm	101	117	122	119	100
Driftskostnad, kr / kvm	363	400	344	350	323
Ränta, kr / kvm	83	118	140	134	69
Underhållsfond, kr / kvm	-	-	121	228	415
Lån, kr / kvm	5 191	4 803	4 839	4 878	2 645

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm samt eventuellt bränsletillägg i kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och eventuell lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2015 då avgifterna sänktes med 1,5 %. Avseende årsavgifterna för 2016 har styrelsen beslutat att höja dessa med 3 % from 1 januari 2016.

Överlåtelse

Under 2015 har 6 överlåtelse av bostadsrätt skett. Vid årets utgång hade föreningen 64 medlemmar. Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Com Hem	Kabel-TV
Edriss Städservice AB	Städavtal
Kraftringen Nät AB	El-avtal avseende volym
Kraftringen Nät AB	Fjärrvärme
Perspektiv Bredband	Bredband

FV AH
ll. R
Y

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	663 880
Årets resultat före fondförändring	-521 268
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-77 400
Årets ianspråktagande av underhållsfond	77 400
Summa över/underskott	142 612

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning 142 612

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

AH
FM
B
G.L.
L

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	1 133 387	1 151 023
Övriga rörelseintäkter	2	516 617	575 145
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 650 004	1 726 168
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-1 638 577	-1 492 707
Övriga externa kostnader	6	-124 661	-135 761
Personalkostnader	7	-62 283	-74 712
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-162 508	-162 509
Summa rörelsekostnader		-1 988 029	-1 865 689
Rörelseresultat		-338 025	-139 521
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	138	917
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-183 381	-262 245
Summa finansiella poster		-183 243	-261 328
Resultat efter finansiella poster		-521 268	-400 849
Årets resultat		-521 268	-400 849

Fv AH B
bill- y
K

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	11 325 013	11 487 521
Summa materiella anläggningstillgångar		11 325 013	11 487 521
Summa anläggningstillgångar		11 325 013	11 487 521
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	11 308
Övriga fordringar		8 588	135
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	45 121	44 974
Summa kortfristiga fordringar		53 709	56 417
Kassa och bank	13	1 097 644	414 164
Summa omsättningstillgångar		1 151 353	470 581
SUMMA TILLGÅNGAR		12 476 366	11 958 102

AH
EW
Björk
LW

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		94 800	94 800
Reservfond		18 183	18 183
Summa bundet eget kapital		112 983	112 983
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		663 880	1 064 729
Årets resultat		-521 268	-400 849
Summa fritt eget kapital		142 612	663 880
Summa eget kapital		255 595	776 863
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15,16	11 507 678	10 649 195
Summa långfristiga skulder		11 507 678	10 649 195
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		478 577	236 241
Skatteskulder		3 143	4 064
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	231 373	291 739
Summa kortfristiga skulder		713 093	532 044
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 476 366	11 958 102

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	11 465 000	11 465 000
Summa ställda säkerheter	11 465 000	11 465 000

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	Inga	Inga
----------------------------	------	------

AH

FV

R
ble. y
W

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Belopp i kr om inget annat anges.

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. Avsättningar 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 föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

1,5% per år

AH
FW B
ll-y
An

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 070 352	1 086 642
Hyror, lokaler	33 840	33 840
Hyror, p-platser/garage	18 792	18 017
Övriga objekt	10 403	12 524
Summa	1 133 387	1 151 023

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	76 320	76 310
Vatten	72 099	73 637
El	135 342	137 458
Uppvärmning	224 153	259 770
Överlåtelseavgifter	2 223	7 776
Övriga intäkter	6 480	20 194
Summa	516 617	575 145

Not 3 Reparationer

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	3 798	2 869
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	2 200
VA & sanitet, installationer	6 517	-
Värme, installationer	4 164	12 429
El, installationer	-	2 102
Markytor	6 370	-
Summa	20 849	19 600

Not 4 Planerat underhåll

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	57 028
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	377 838
VA & sanitet, installationer	-	154 425
Markytor	811 875	-
Summa	811 875	589 291

Not 5 Driftkostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskatt	49 720	46 260
Fastighetsförvaltning	46 852	26 361
Städning	27 515	26 467
OVK	9 750	-
Gångbanerrenhållning	8 196	9 184
Serviceavtal	4 074	3 724
Förbrukningsinventarier	-	149

AH B
FN
lett
lu

Förbrukningsmaterial	6 847	4 579
El	107 174	112 519
Uppvärmning	313 168	409 095
Vatten och avlopp	66 092	59 242
Avfallshantering	58 724	52 917
Fastighetsförsäkring	20 412	40 324
Systematiskt brandskyddsarbete	9 881	15 852
Kabel-TV	29 928	29 624
Internet	47 520	47 520
Summa	805 853	883 817

Not 6 Övriga kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	432	124
Tele och post	2 629	3 619
Förvaltningskostnader	77 380	81 191
Revision	1 000	1 500
Bankkostnader	3 402	571
IT-tjänster	388	369
Övriga externa tjänster	29 994	39 107
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 200	5 200
Övriga externa kostnader	4 236	4 080
Summa	124 661	135 761

AH B
FN
blu y
m

Not 7 Arvoden

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Styrelsearvoden	44 950	56 850
Övriga arvoden	3 800	-
Summa	48 750	56 850
Sociala avgifter	13 533	17 862
Summa	62 283	74 712

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	162 508	162 509
Summa	162 508	162 509

Not 9 Ränteintäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Ränteintäkter bank	-	453
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	137	423
Ränteintäkter, skattekonto	1	41
Summa	138	917

Not 10 Räntekostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	183 173	262 153
Räntekostnader för kortfristiga skulder	208	92
Summa	183 381	262 245

AH
Fw
bll
y
w

Not 11 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	10 833 910	10 833 910
-Mark	1 775 425	1 775 425
	<u>12 609 335</u>	<u>12 609 335</u>
<i>Årets anskaffningar</i>	-	-
	<u>12 609 335</u>	<u>12 609 335</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 121 814	-959 305
	<u>-1 121 814</u>	<u>-959 305</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-162 508	-162 509
	<u>-162 508</u>	<u>-162 509</u>
	<u>-1 284 322</u>	<u>-1 121 814</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	11 325 013	11 487 521
<i>Varav</i>		
Byggnader	9 549 588	9 712 096
Mark	1 775 425	1 775 425
Taxeringsvärden		
Bostäder	25 800 000	25 800 000
Totalt taxeringsvärde	25 800 000	25 800 000
<i>Varav byggnader</i>	16 000 000	16 000 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald försäkring	20 412	20 412
Övriga förutbetalda kostnader	24 709	24 562
	<u>45 121</u>	<u>44 974</u>

Not 13 Kassa och bank

	2015-12-31	2014-12-31
Transaktionskonto, Handelsbanken	1 097 644	414 164
	<u>1 097 644</u>	<u>414 164</u>

AH
FW
dk
Y
kw

Not 14 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser och upplåtelseavgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	112 983	-	1 064 729	-400 849
Disposition enligt föreningsstämma			-400 849	400 849
Avsättning till underhållsfond		77 400	-77 400	
Anspråktagande av underhållsfond		-77 400	77 400	
Årets resultat				-521 268
Vid årets slut	112 983	-	663 880	-521 268

Not 15 Förfall fastighetslån

	2015-12-31	2014-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	80 644	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	322 576	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	11 104 458	10 649 195
	11 507 678	10 649 195

Not 16 Fastighetslån

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetslån	11 507 678	10 649 195
Summa	11 507 678	10 649 195

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Länsförsäkringar	2,50	2017-03-30	2 100 000		-	2 100 000
Länsförsäkringar			2 893 500		2 893 500	-
Länsförsäkringar			3 000 000		3 000 000	-
Sparbanken Skåne			2 655 695		2 655 695	-
Stadshypotek	0,65	2016-06-30	-	3 000 000		3 000 000
Stadshypotek	0,91	2018-06-30	-	2 893 000		2 893 000
Stadshypotek	0,93	3-månaders	-	2 655 000	40 322	2 614 678
Stadshypotek	0,90	2017-12-30	-	900 000		900 000
			10 649 195	9 448 000	8 589 517	11 507 678

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	72 281	72 281
Upplupna räntekostnader	4 562	14 479
Förutbetalda intäkter	88 300	86 184
Upplupna driftskostnader	58 910	95 274
Upplupna revisionsarvoden	2 500	4 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	702	15 402
	227 255	287 620

FW AH B
M. Y
W

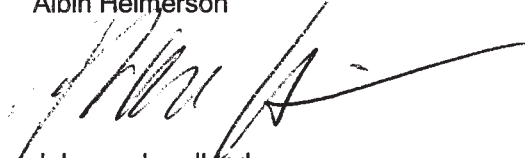
Underskrifter

LUND 2016 -03-30

Charlotte Kristoffersson



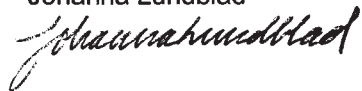
Albin Heimerson



Björn Jonsson



Johanna Lundblad



Frans Witting

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016 -03-30



Christina L. Wijkström
Ekonomikonsult CLW AB



Agneta Rydström
Föreningsrevisor

FW AH
bb

REVISIONSBERÄTTELSE

För bostadsrättsföreningen Barabo (org nr 745000-1057)

Räkenskapsår: 2015-01-01—2015-12-31

Undertecknade, av bostadsrättsföreningen valda revisorer, har granskat föreningens räkenskaper för ovanstående år och får härmed lämna följande revisionsberättelse:


För fullgörandet av uppdraget har vi tagit del av dess räkenskaper, styrelsens förvaltningsberättelse, protokoll från möten under året och övriga handlingar som lämnar upplysningar om föreningens ekonomi och förvaltning.

Räkenskaperna är upprättade enligt god redovisningssed och den företagna revisionen har inte givit anledning till någon anmärkning.

Vi rekommenderar därför föreningsstämman att för den tid revisionen avser:

- fastställa den framlagda resultat- och balansräkningen
- godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition
- beviljar styrelsen full ansvarsfrihet, då denna på fullt tillfredsställande sätt iakttagit föreningens bästa.

Lund den 2016-03-30


Christina L Wikström
Extern revisor


Agneta Rydström
Intern revisor

Bilaga till Årsredovisning - Kassaflöde

<i>Belopp i kr</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelsens intäkter inkl. finansiella intäkter	1 650 142	1 727 085
Reparations- och underhållskostnader	-832 724	-608 891
Övriga rörelsekostnader exkl. avskrivningar (1)	-992 798	-1 094 289
Finansiella kostnader (2)	-183 381	-262 245
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (3)	2 708	14 143
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (4)	181 050	265 348
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-175 003	41 151
Investerings- och finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	9 448 000	2 100 000
Amortering av låneskulder	-8 589 517	-2 180 643
Kassaflöde från investerings- och finansieringsverksamheten	858 483	-80 643
Årets kassaflöde	683 480	-39 492
Likvida medel vid årets början	414 164	453 656
Likvida medel vid årets slut	1 097 644	414 164

(1) Årets avskrivningar exkluderas från övriga rörelsekostnader då avskrivningar inte är en kassaflödespåverkande kostnadspost.

(2) Finansiella kostnader inkluderar årets totala räntekostnader samt eventuella övriga finansiella kostnader.

(3) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(4) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

