

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Idet 9

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2008 och 2016.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-02-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-10-31 och nuvarande stadgar registrerades 2006-02-27 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Gunilla Hedenby	Ledamot
Paul Stålhane	Ledamot
Sara Björklund	Ledamot

Jan Holmgren	Suppleant
Ludvig Hjalmar	Suppleant
Anders Paulsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mats Gyllenberg	Ordinarie Extern	Revisionsfirman Sven-Erik Nilsson AB
-----------------	------------------	---

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-12.

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus.

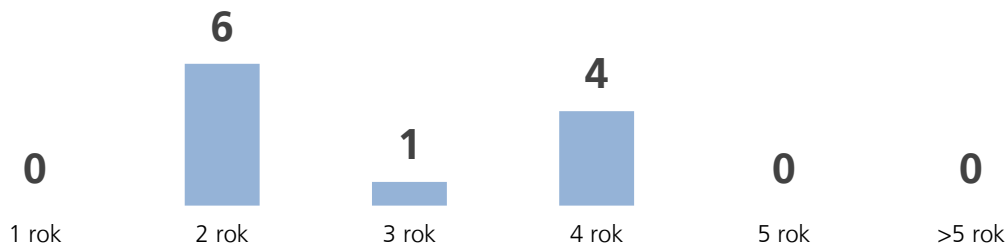
Värdeåret är 1982.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 812 m², varav 812 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 9 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2016. Underhållsplanen uppdaterades 2015.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte expansionskärl och värmeväxlare	2016	Tidpunkt för byte något osäker

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet- och IP-telefonileverantör	Bredbandsbolaget
Fastighetsskötsel	Wasabi
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

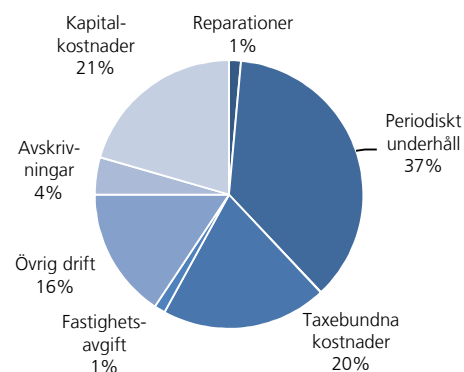
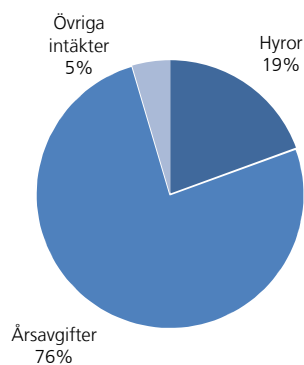
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2015-04-01 med 5 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	554 405	404 665
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	632 381	697 302
Finansiella intäkter	-106 339	421
Minskning långa fordringar	106 442	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	10 701
Ökning av kortfristiga skulder	0	10 167
	632 484	718 591
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	772 419	361 503
Finansiella kostnader	105 265	144 169
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	33 688
Ökning av kortfristiga fordringar	92	0
Minskning av långfristiga skulder	32 172	29 491
Minskning av kortfristiga skulder	34 545	0
	944 494	568 851
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	242 396	554 405
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-312 010	149 740

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

* Renovering: Byte av tegelpannor på taket.

Händelser efter året

* Eventuellt byte av expansionskärl.

* Försäljning av lägenhet och ny medlem i föreningen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 9 st

Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 16 st

Tillkommande medlemmar: 0 st

Avgående medlemmar: 2 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 14 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	694	721	721	721
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 025	1 025	1 025	1 025
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 277	7 324	7 366	7 412
Elkostnad/m ² totalyta	28	35	41	42
Värmekostnad/m ² totalyta	155	117	155	146
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	38	41	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	261	178	191	212
Soliditet (%)	54	55	54	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-398	153	-68	50
Nettoomsättning (tkr)	630	649	649	649

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 812 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-397 624
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-156 758
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-65 150
summa balanserat resultat	-619 532

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	342 375
att i ny räkning överförs	-277 157

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	629 823	648 552
Övriga rörelseintäkter	Not 2	2 558	48 750
Summa rörelseintäkter		632 381	697 302
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-720 840	-320 652
Övriga externa kostnader	Not 4	-51 579	-40 851
Avskrivningar	Not 5	-45 981	-39 294
Summa rörelsekostnader		-818 401	-400 796
RÖRELSERESULTAT		-186 020	296 506
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-106 339	421
Räntekostnader och liknande resultatposter		-105 265	-144 169
Summa finansiella poster		-211 604	-143 748
ÅRETS RESULTAT		-397 624	152 757

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 6	10 870 923	10 910 167
Maskiner och inventarier Not 7	26 950	33 688
Summa materiella anläggningstillgångar	10 897 874	10 943 855
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	0	106 442
	0	106 442
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	10 897 874	11 050 297
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	259 173	568 229
Summa kortfristiga fordringar	259 173	568 229
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	200	3 061
Summa kassa och bank	200	3 061
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	259 373	571 290
SUMMA TILLGÅNGAR	11 157 246	11 621 587

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL			
	Not 10		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 288 900	6 288 900
Fond för yttre underhåll	Not 11	342 375	277 225
Summa bundet eget kapital		6 631 275	6 566 125
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-221 908	-309 515
Årets resultat		-397 624	152 757
Summa fritt eget kapital		-619 532	-156 758
SUMMA EGET KAPITAL		6 011 743	6 409 367
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	5 003 569	5 035 741
Summa långfristiga skulder		5 003 569	5 035 741
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	32 172	32 172
Leverantörsskulder		24 101	54 430
Skatteskulder		27 060	26 697
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 13	58 601	63 180
Summa kortfristiga skulder		141 934	176 479
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 157 246	11 621 587
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 12	5 175 000	5 175 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	200 år	200 år
Port/säkerhetsdörr	30 år	30 år
Tvättmaskin	5 år	5 år

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

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	480 427	499 145
	Hyror bostäder	123 019	123 019
	Bredbandsintäkter	26 400	26 400
	Öresutjämning	-23	-12
		629 823	648 552
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	2 558	48 750
		2 558	48 750

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	30 348	22 500
	Fastighetsskötsel beställning	0	1 546
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	2 925	2 925
	Snöröjning/sandning	6 251	7 613
	Hissbesiktning	1 619	1 563
	Gemensamma utrymmen	2 035	0
	Serviceavtal	21 233	20 698
	Förbrukningsmateriel	905	964
		65 316	57 809
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	2 556
	Tvättstuga	463	4 678
	Entré/trapphus	0	1 919
	Lås	5 385	4 019
	VVS	0	2 080
	Hiss	7 169	2 803
	Tak	474	0
	Skador/klotter/skadegörelse	759	0
		14 250	18 055
	Periodiskt underhåll		
	Tak	377 175	0
		377 175	0
	Taxebundna kostnader		
	El	23 032	28 625
	Värme	125 896	95 137
	Vatten	24 667	30 769
	Sophämtning/renhållning	26 873	26 508
	Grovsopor	5 396	0
		205 863	181 039
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	13 315	17 016
	Kabel-TV	9 468	9 477
	Bredband	21 780	23 869
		44 563	50 362
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	13 673	13 387
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	720 840	320 652
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Revisionsarvode extern revisor	6 125	-6 500
	Föreningskostnader	2 861	0
	Förvaltningsarvode	34 118	33 266
	Administration	4 665	1 570
	Korttidsinventarier	0	4 895
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	3 810	7 620
		51 579	40 851

Not 5	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	32 744	32 794
	Förbättringar	6 500	6 500
	Maskiner	6 738	0
		45 981	39 294
Not 6	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 222 475	11 222 475
	Utgående anskaffningsvärde	11 222 475	11 222 475
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-312 308	-273 014
	Årets avskrivningar enligt plan	-39 244	-39 294
	Utgående avskrivning enligt plan	-351 552	-312 308
	Planenligt restvärde vid årets slut	10 870 923	10 910 167
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 478 750	4 478 750
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	5 000 000	5 000 000
	Taxeringsvärde mark	1 911 000	1 911 000
		6 911 000	6 911 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	6 911 000	6 911 000
		6 911 000	6 911 000
Not 7	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	33 688	0
	Nyanskaffningar	0	33 688
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	33 688	33 688
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 738	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-6 738	0
	Redovisat restvärde vid årets slut	26 950	33 688
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	16 977	16 885
	Klientmedel hos SBC	242 196	551 344
		259 173	568 229

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA
VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Nominellt värde	Bokfört värde 2015-12-31	Verkligt värde 2015-12-31	Bokfört värde 2014-12-31
Aktier i Sven Perssons Fastighetsförvaltning AB	0	0	0	106 442
		0	0	106 442

Not 10 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	6 288 900	0	0	6 288 900
Fond för yttre underhåll	342 375	65 150	0	277 225
S:a bundet eget kapital	6 631 275	65 150	0	6 566 125
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-221 908	-65 150	152 757	-309 515
Årets resultat	-397 624	-397 624	-152 757	152 757
S:a ansamlad förlust	-619 532	-462 774	0	-156 758
S:a eget kapital	6 011 743	-397 624	0	6 409 367

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	277 225	313 950
Reservering enligt stadgar	65 150	65 150
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-101 875
Vid årets slut	342 375	277 225

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,690 %	1 576 433	1 592 429	2017-10-30
Handelsbanken	1,810 %	1 584 308	1 600 484	2017-10-30
Handelsbanken	1,610 %	1 875 000	1 875 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		5 035 741	5 067 913	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-32 172	-32 172	
		5 003 569	5 035 741	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 874 881 kr.

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Ränta	6 636	9 124
	Förutbetalda hyror & avgifter	51 965	54 056
		58 601	63 180

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den / 2016

Gunilla Hedenby
Ledamot

Paul Stålhane
Ledamot

Sara Björklund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2016

Mats Gyllenberg
Extern revisor