

Årsredovisning

2015-01-01 - 2015-12-31

Brf Nyhem

Org.nr 745000-1511



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Tilläggsupplysningar	9
Underskrifter	12

Kontaktinformation

Postadress: Brf Nyhem, Kung Oskars väg 9a, 222 40 LUND
www.brfnyhem.se

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309
08- 522 18 242 (kundtjänst)
backoffice.deloitte@h1.se
www.deloitte.se/fastighetsekonomi

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Skjutsstallen 7 i Lunds kommun förvärvades 1931-01-31.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Kung Oskars väg 9A och B samt Spolegatan 24. Fastigheten byggdes 1931 och har värdeår 1931.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 560 kvm, varav 2 440 kvm utgör lägenhetsyta och 120 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning
21 st 1 rum och kök
23 st 2 rum och kök
3 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har 2 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos IF skadeförsäkring AB. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2006, vilken sträcker sig 2050 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Byte av ett timers i trapphus	2014
Byte av tvättmaskin	2014
Renovering av gård	2014
Målning av gatufasadens betongsockel	2013
Byte av fastighetens samtliga balkonger	2013
Ny radiatorpump, värmecentralen	2012
Utbyte dagvattenrör, innegård	2012
Översyn av el & ventilation, hyreslokaler	2012
Spolning avloppsstammar	2011
Målning plåttak	2010
Målning fönster & portar	2007
Omputsning av fasad	1998/99
Rörstambyte för värme	1997
Nya radiatorer & värmeväxlare	1997
Elstambyte	1997
Nya fönster	1997
Rörstambyte	1992

Förvaltningsavtal för den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Deloitte AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1931-01-31 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2011-01-11.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 80 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 19. Antalet medlemmar som avgått under året är 19. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 80.

Under året har 11 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 108 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 443 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie (extra) föreningsstämma, 2015-06-14 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Katarina Cedergren	Ordförande
Simon Klasén	Kassör
Per Henriksson	vice ordförande
Oskar Gustavsson	Hyseslokaler
Beatrice Suomela	Fastighetsfrågor
Sebastian Andersson	Fastighetsfrågor

Till **revisor** har PwC Revisionsbyrå valts, ansvarig revisor Maria Lorentz.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 13 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2015 är -94 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2014 på -399 Kkr. Förändringen mellan åren beror främst på lägre driftskostnader och där är det

främst kostnader för reparationer och underhåll som varit lägre under året.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmens och den har under år 2015 ökat något om man jämför med föregående år.

I resultatet för år 2015 ingår avskrivningar med 246 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 152 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 152 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Årsavgifterna höjdes med 2 % från den 1 april 2015.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret.

Genomförd åtgärd 2015	Kkr
Obligatorisk ventilationskontroll	18

Händelser efter räkenskapsåret

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 1125 Kkr för den närmaste 5-års perioden. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Målning av trapphus	2016	100
Målning fönster	2017	230
Renovera portar, svängdörrar, källardörrar	2018	145
Ny torktumlare	2018	50
Nytt porttelefonsystem	2018	100
Målning av fasad mot gatan	2020	500

Flerårsöversikt

Nyckeltal per bokslutsdagen	2015	2014	2013	2012	2011
Genomsnittlig Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	629	617	617	617	604
Omsättning, kkr	1 753	1 732	1 715	1 722	1 691
Soliditet, %	0,39%	1,33%	5,08%	9,62%	9,32%
Resultat efter finansiella poster, kkr	-94	-399	-524	33	116
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	3 834	3 879	3 906	3 935	3 964
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,76	3,17	3,50	3,96	3,74
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	52	52	52	52	52
Fastighetens belåningsgrad, % *	107,13	105,29	103,52	101,68	99,93

*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

*Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-2 432 418
Årets resultat	-94 316
	<hr/>
	-2 526 734
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	98 355
Ur yttre fond diposneras	-208 037
I ny räkning överföres	-2 417 052
	<hr/>
	-2 526 734

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 752 861	1 732 429
Summa rörelseintäkter		1 752 861	1 732 429
Rörelse kostnader			
Driftkostnader	2	-1 164 335	-1 432 307
Övriga externa kostnader	3	-148 041	-126 503
Personalkostnader	4	-29 092	-28 274
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5,6	-246 465	-243 361
Summa rörelse kostnader		-1 587 933	-1 830 445
Rörelseresultat		164 928	-98 016
Finansiella poster			
Ränteintäkter		110	38
Räntekostnader		-259 354	-301 147
Summa finansiella poster		-259 244	-301 109
Resultat efter finansiella poster		-94 316	-399 125
Årets resultat		-94 316	-399 125

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	8 728 783	8 965 188
Inventarier, verktyg och installationer	6	59 008	69 068
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>8 787 791</u>	<u>9 034 256</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	7	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
Summa anläggningstillgångar		8 790 591	9 037 056
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 455	14 656
Övriga fordringar		21 188	7 300
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	18 313	8 746
Summa kortfristiga fordringar		<u>43 956</u>	<u>30 702</u>
Kassa och bank		1 084 340	1 011 071
Summa omsättningstillgångar		1 128 296	1 041 773
SUMMA TILLGÅNGAR		9 918 887	10 078 829

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 475 839	2 475 839
Fond för yttre underhåll		84 236	324 210
Reservfond		6 000	6 000
Summa bundet eget kapital		<u>2 566 075</u>	<u>2 806 049</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 432 418	-2 273 267
Årets resultat		-94 316	-399 125
Summa fritt eget kapital		<u>-2 526 734</u>	<u>-2 672 392</u>
Summa eget kapital		<u>39 341</u>	<u>133 657</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	9 242 538	9 395 346
Summa långfristiga skulder		<u>9 242 538</u>	<u>9 395 346</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder		108 956	65 104
Leverantörsskulder		247 707	194 311
Övriga skulder		31 932	31 720
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	248 413	258 691
Summa kortfristiga skulder		<u>637 008</u>	<u>549 826</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 918 887	10 078 829
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		9 979 000	9 979 000
		<u>9 979 000</u>	<u>9 979 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. BFNAR 2009:1

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Byggnad:	31 år	3,20 %
Fastighetsförbättringar:	10 år -75 år	1,30 % - 10 %
Inventarier:	10 år	10 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/ Fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2013 och dessa kommer att gälla fram till år 2016. Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 243 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2015	2014
	Årsavgift bostadsrätter	1 526 307	1 509 118
	Hyresintäkter lokaler	141 365	141 906
	Hyresintäkter bredband	50 760	50 940
	Övriga hyresintäkter	34 429	30 465
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 752 861	1 732 429
Not 2	Driftskostnader	2015	2014
	Försäkringspremier	35 912	34 657
	Städning	35 496	34 148
	Fastighetsskatt/avgift	70 271	69 049
	Reparationer och Underhåll	303 368	567 480
	El	130 396	155 978
	Fjärrvärme	356 873	328 974
	Vatten och avlopp	85 132	76 884
	Sophämtning	58 253	58 587
	Kabel-tv/Bredband	84 221	97 057
	Övriga driftkostnader	4 413	9 493
	Summa driftkostnader	1 164 335	1 432 307
Not 3	Övriga externa kostnader	2015	2014
	Förvaltningsarvode	66 426	64 864
	Revisionsarvode	30 832	30 708
	Konsultarvode	10 835	5 944
	IT-tjänster, bredband	384	365
	Övriga administrativa kostnader	10 874	15 307
	Service avg. brf organisation	9 439	9 315
	Advokat- & rättegångskostnader	19 251	0
	Summa övriga externa kostnader	148 041	126 503
Not 4	Personalkostnader	2015	2014
	Styrelsearvode	22 250	22 000
	Arbetsgivaravgifter	6 842	6 274
	Summa personalkostnader	29 092	28 274

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5 Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	12 584 053	12 584 053
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 584 053	12 584 053
Ingående avskrivningar	-3 618 865	-3 382 460
Årets avskrivningar	-236 405	-236 405
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 855 270	-3 618 865
Utgående redovisat värde	8 728 783	8 965 188
Redovisat värde byggnader	8 728 783	219 072
Redovisat värde fastighetsförbättringar	0	8 746 116
Summa redovisat värde	8 728 783	8 965 188

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	32 785 000	32 785 000
varav byggnader:	18 630 000	18 630 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	155 907	112 116
Inköp	0	43 791
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	155 907	155 907
Ingående avskrivningar	-86 839	-79 883
Årets avskrivningar	-10 060	-6 956
Utgående ackumulerade avskrivningar	-96 899	-86 839
Utgående redovisat värde	59 008	69 068

Not 7 Andra långfristiga fordringar	2015-12-31	2014-12-31
Andelar SBC	2 800	2 800

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
IF, försäkring	8 989	8 746
Com Hem	9 324	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 313	8 746

Not 9 Eget kapital

	Inbetalda Insatser	Kapital tillskott	Yttre + balkong fond	Balan. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 361 258	114 581	330 210	-2 279 267	-399 125
Resultatdisp. enl. beslut av fg års föreningsstämma			98 355	-159 151	399 125
lanspråkstagande ur Årets resultat			-338 329		-94 316
Belopp vid årets utgång	2 361 258	114 581	90 236	-2 438 418	-94 316

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 10	Långfristiga skulder	2015-12-31	2014-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	435 824	260 416
	Amortering efter 5 år	8 806 714	9 134 930
	Summa långfristiga skulder	9 242 538	9 395 346

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2016	Skuld per 2015- 12-31
Stadshypotek	2018-01-30	1,18	43 852	4 341 428
Stadshypotek	2020-12-01	1,67	38 608	3 667 760
Stadshypotek	2020-12-01	1,67	10 000	950 000
Stadshypotek	2016-10-30	3,16	13 504	108 016
Stadshypotek	2020-12-01	1,67	2 992	284 290
Summa			108 956	9 351 494
Avgår kortfristig del				108 956
Summa långfristiga skulder				9 242 538

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Förutbetalda hyror/avgifter	110 952	68 794
	Upplupna räntor	16 641	24 385
	Upplupna driftkostnader	71 770	116 600
	Uppl kostn revision	20 000	20 000
	Uppl styrelsearvoden och soc avg	29 050	28 912
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	248 413	258 691

Lund 2016-

Katarina Cedergren Simon Klasén

Per Henriksson Oskar Gustafsson Beatrice Soumela

Sebastian Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2016.

Maria Lorentz
Auktoriserad revisor