

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Drottningssund

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 2012 och 2017.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 1999-11-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-05-11 och nuvarande stadgar registrerades 2005-09-14 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Jan Arvid Gierow	Ledamot
Britt Inger Kristina Karlsson	Ledamot
Gustav Andreas Knutsson	Ledamot
Heinz Peter Siroky	Ledamot

Ea Andrea Fölsch Althin	Suppleant
Jarl Rickard Olin	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ea Andrea Fölsch Althin, Britt Inger Kristina Karlsson, Gustav Andreas Knutsson och Jarl Rickard Olin.

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Mats Boson Ordinarie Intern
Sebastian Pålsson Suppleant Intern

Valberedning

Andreas Herszmann Sammankallande
Richard Olin

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
CAROLUS 2	2000	Helsingborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

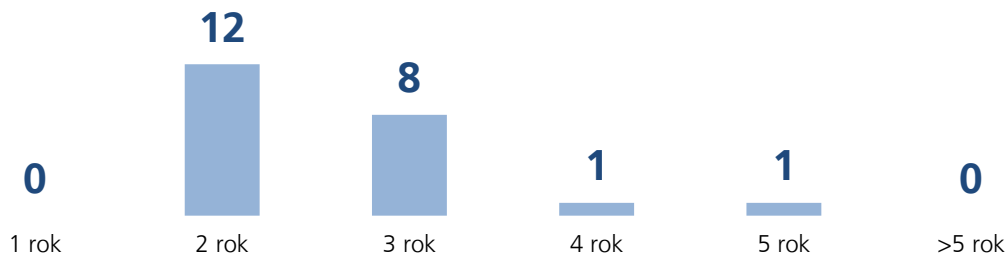
Fastigheten bebyggdes 1898 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1987.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 108 m², varav 2 108 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Övernattningslägenhet

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Översyn av värmesystem och installation av värmepump	2014	
Renovering av trapphus, byte av armatur och installation av postboxar	2013	
Installation av ny porttelefon	2012	
Renovering av gårdsbalkonger	2009 - 2010	
Översyn av värmesystem	2007	
Målning av fönsterbågar	2004	Även 2012
Rörstambyte	1987 - 1988	
Omputsning av fasad	1987 - 1988	Även 2006
Nyinstallation hiss	1987 - 1988	
Elstambyte	1987 - 1988	
Nya balkonger	1987 - 1988	
Renovering av balkonger	1987 - 1988	Även 2006
Omläggning av tak	1987 - 1988	Även 2005
Planerat underhåll	År	
Fasadputs gårdshus	2017	
Målning av fönsterbågar	2019	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Hiss	Kone
Teknisk skötsel	Energiteknik
Städning, sophantering	Förvaltningsteknik
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsregister	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trädgårdsskötsel mm	Patrik Malmgren Rask

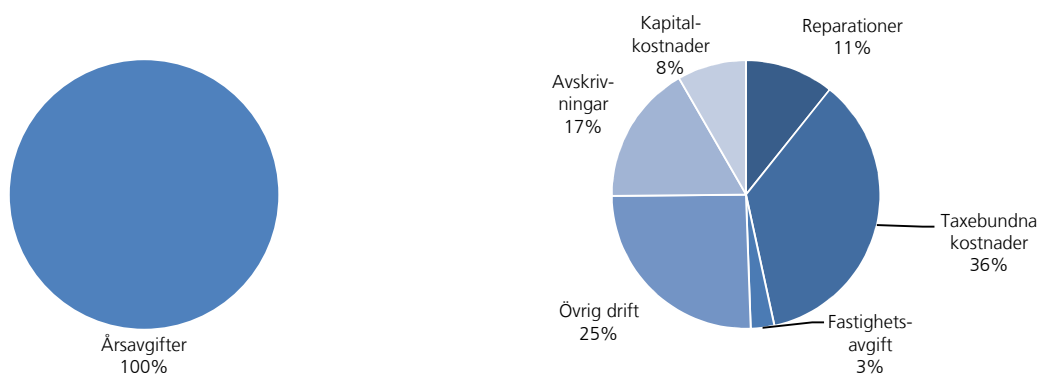
Föreningens ekonomi

Under året amorterades 200 000 kr av föreningens lån och styrelsen har för avsikt att amortera lika mycket under 2016. Någon höjning av årsavgiften för 2016 är inte aktuell.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	409 756	468 316
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	970 328	970 928
Finansiella intäkter	1 990	909
Minskning långa fordringar	0	2 664
Minskning kortfristiga fordringar	442	9 970
Ökning av långfristiga skulder	0	200 000
Ökning av kortfristiga skulder	15 460	0
	988 220	1 184 471
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	719 895	730 536
Finansiella kostnader	79 292	91 583
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	346 241
Minskning av långfristiga skulder	200 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	74 671
	999 187	1 243 031
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	398 789	409 756
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-10 967	-58 560

*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

Föreningen har nu en egen hemsida - drottningund.bostadsrattarna.se- för internt och externt bruk.
Inga större underhållsarbeten har genomförts

Händelser efter året

Några större underhållsarbeten planeras inte för 2016. Styrelsen arbetar fn med att ta fram en aktualiserad underhållsplan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st
Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 30 St
Tillkommande medlemmar: 9 St
Avgående medlemmar: 5 St
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 34 St

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	459	459	417	417
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 376	1 471	1 376	949
Elkostnad/m ² totalyta	41	30	31	27
Värmekostnad/m ² totalyta	75	82	123	117
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	16	23	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	38	43	41	34
Soliditet (%)	82	81	82	87
Resultat efter finansiella poster (tkr)	11	-2	-54	-39
Nettoomsättning (tkr)	970	971	880	881

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 108 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	11 248
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-327 662
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-88 200
summa balanserat resultat	-404 614

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-404 614
----------------------------------	-----------------

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	970 328	970 928
Summa rörelseintäkter		970 328	970 928
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 2	-633 558	-641 109
Övriga externa kostnader	Not 3	-65 227	-68 318
Personalkostnader	Not 4	-21 110	-21 109
Avskrivningar	Not 5	-161 883	-151 496
Summa rörelsekostnader		-881 778	-882 032
RÖRELSERESULTAT		88 550	88 896
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 990	909
Räntekostnader och liknande resultatposter		-79 292	-91 583
Summa finansiella poster		-77 302	-90 674
ÅRETS RESULTAT		11 248	-1 778

Balansräkning

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 6	16 718 695	16 874 828
Maskiner och inventarier	Not 7	17 250	23 000
Summa materiella anläggningstillgångar		16 735 944	16 897 828
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Fordringar hos intresseföretag	Not 9	2 800	2 800
		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 738 744	16 900 628
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 8	396 105	411 914
Summa kortfristiga fordringar		396 105	411 914
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 10		
Kortfristiga placeringar		2 664	2 664
		2 664	2 664
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		25 064	20 664
Summa kassa och bank		25 064	20 664
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		423 833	435 242
SUMMA TILLGÅNGAR		17 162 577	17 335 869

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL			
	Not 11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 490 693	13 490 693
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 031 050	942 850
Summa bundet eget kapital		14 521 743	14 433 543
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-415 862	-325 884
Årets resultat		11 248	-1 778
Summa fritt eget kapital		-404 614	-327 662
SUMMA EGET KAPITAL		14 117 129	14 105 881
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	2 700 000	3 100 000
Summa långfristiga skulder		2 700 000	3 100 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	200 000	0
Leverantörsskulder		65 327	42 144
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	80 121	87 845
Summa kortfristiga skulder		345 448	129 989
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 162 577	17 335 869
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 13	11 495 000	11 495 000
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	133 År	133 År
Balkong/terrass	15 År	15 År
Porttelefon	25 År	25 År
Maskiner	5 År	5 År
Entre	33 År	33 År
Värmeanläggning	25 År	25 År

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

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	967 715	967 715
	Gästlägenhet	2 600	3 200
	Öresutjämning	13	13
		970 328	970 928

Not 2	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	30 094	48 041
	Fastighetskötsel beställning	4 523	0
	Fastighetskötsel gård beställning	8 452	2 420
	Snöröjning/sandning	4 854	6 876
	Städning entreprenad	37 311	29 117
	OVK Obl. Ventilationskontroll	8 900	0
	Hissbesiktning	1 752	1 708
	Gemensamma utrymmen	9 925	227
	Gård	495	0
	Serviceavtal	2 550	3 461
	Förbrukningsmateriel	1 670	0
		110 526	91 850
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 234	39 796
	Källare	29 736	13 413
	Entré/trapphus	9 875	0
	Lås	585	10 912
	VVS	5 406	18 794
	Värmeanläggning/undercentral	1 188	0
	Ventilation	10 038	0
	Elinstallationer	26 826	11 737
	Hiss	10 633	6 413
	Tak	0	9 239
	Balkonger/altaner	0	16 226
	Skador/klotter/skadegörelse	6 785	0
		102 306	126 530
	Taxebundna kostnader		
	El	86 816	62 346
	Värme	159 135	173 583
	Vatten	44 061	33 667
	Sophämtning/renhållning	56 625	55 745
		346 637	325 340
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	26 751	35 483
	Kabel-TV	19 992	35 133
		46 743	70 616
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	27 346	26 774
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	633 558	641 109
Not 3	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Kreditupplysning	2 100	0
	Föreningskostnader	7 637	6 274
	Fritids- och trivselkostnader	0	396
	Förvaltningsarvode	46 834	45 666
	Administration	4 356	2 507
	Konsultarvode	0	4 875
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 300	8 600
		65 227	68 318

Not 4	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	18 000	18 000
	Sociala kostnader	3 110	3 109
		21 110	21 109
Not 5	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	98 574	98 574
	Förbättringar	57 559	47 172
	Maskiner	5 750	5 750
		161 883	151 496
Not 6	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	18 242 425	17 896 184
	Nyanskaffningar	0	346 241
	Utgående anskaffningsvärde	18 242 425	18 242 425
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 367 597	-1 221 851
	Årets avskrivningar enligt plan	-156 133	-145 746
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 523 731	-1 367 597
	Planenligt restvärde vid årets slut	16 718 695	16 874 828
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 553 000	3 553 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 000 000	18 000 000
	Taxeringsvärde mark	11 400 000	11 400 000
		29 400 000	29 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	29 400 000	29 400 000
		29 400 000	29 400 000

Not 7	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	28 750	28 750	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående anskaffningsvärde	28 750	28 750	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-5 750	0	
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 750	-5 750	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-11 500	-5 750	
	Redovisat restvärde vid årets slut	17 250	23 000	
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31	
	Skattekonto	17 267	17 137	
	Skattefordran	2 926	3 498	
	Klientmedel hos SBC	373 725	389 092	
	Fordringar	2 186	2 186	
		396 105	411 914	
Not 9	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2015-12-31	2014-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800	
		2 800	2 800	
Not 10	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		2015-12-31	2015-12-31	2014-12-31
	SBC-aktier	720 2 664	16 200	2 664
		2 664	16 200	2 664

Not 11 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	10 700 200	0	0	10 700 200
Upplåtelseavgifter	2 790 493	0	0	2 790 493
Fond för yttre underhåll	1 031 050	88 200	0	942 850
S:a bundet eget kapital	14 521 743	88 200	0	14 433 543
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-415 862	-88 200	-1 778	-325 884
Årets resultat	11 248	11 248	1 778	-1 778
S:a ansamlad förlust	-404 614	-76 952	0	-327 662
S:a eget kapital	14 117 129	11 248	0	14 105 881

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	942 850	860 525
Reservering enligt stadgar	88 200	88 200
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-5 875
Vid årets slut	1 031 050	942 850

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,450 %	700 000	700 000	2099-12-31
Handelsbanken	2,120 %	1 100 000	1 300 000	Rörlig ränta
Handelsbanken	3,150 %	900 000	900 000	2018-03-30
Handelsbanken	1,550 %	200 000	200 000	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		2 900 000	3 100 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-200 000	0	
		2 700 000	3 100 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 900 000 kr.

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Ränta	9 162	7 201
	Avgifter och hyror	70 959	80 644
		80 121	87 845

Styrelsens underskrifter

HELSINGBORG den / 2016

Jan Arvid Gierow
Ledamot

Britt Inger Kristina Karlsson
Ledamot

Gustav Andreas Knutsson
Ledamot

Heinz Peter Siroky
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2016

Mats Boson
Intern revisor