

Årsredovisning för  
**Brf Rektorsgatan 12-16**  
769615-1328

Räkenskapsåret  
**2014-01-01 - 2014-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Tilläggsupplysningar	6
Upplýsningar till resultaträkning	6-7
Upplýsningar till balansräkning	8-9
Underskrifter	9

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Rektorsgatan 12-16, 769615-1328, får härmed avge årsredovisning för 2014.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen bildades 2006 med syfte att förvärva fastigheten Pastorn 1 i Helsingborg. Förvärvet genomfördes per 2008-09-30 genom köp av aktierna i Bluhks AB (556705-5206) vari fastigheten ingick. Efter förvärvet av bolaget överläts fastigheten till föreningen genom transportköp. Bluhks AB har likviderats per 2011-02-10. Föreningen har 46 lägenheter varav 36 med bostadsrätt och 10 med hyresrätt. Därutöver uthyrs ett förråd i fastigheten. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

#### **Föreningens ändamål**

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiske intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt uthyra för närvarande 10 lägenheter med hyresrätt.

#### **Föreningens verksamhet/väsentliga händelser**

Uteplatsen har renoverats med hjälp av insatser av styrelsen och andra boende i föreningen. Arbetet har tack vare det kunnat utföras till en avsevärt lägre konstnad än om arbetet skulle lagts ut på entreprenad.

Föreningen har fram till i början av december haft en del av likviditeten på ett räntebärande bankkonto.

#### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar var vid årets början 41. Under året har 6 tillkommit och 4 lämnat. Antalet medlemmar i föreningen var vid årets slut 43 st.

#### **Lägenhetsöverlåtelser**

Under året har en bostadsrätt upplåtits och fyra överlåtit.

#### **Ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel**

RL-Konsult i Höganäs AB

#### **Ekonomi**

Fastigheten är taxerad till 38 800 000 kronor, varav markvärde 14 800 000 kronor och byggnad 24 000 000 kronor. Av taxeringsvärdet belöper 38 800 000 kronor på bostäder och 0 kronor på lokaler. Fastighetsskatten uppgick till 1217 kronor per lägenhet.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa Försäkring AB. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

Föreningen har gått ifrån progressiv avskrivning på byggnad då detta inte längre är tillåtet. Styrelsen har beslutat att använda rak avskrivning med 0,75 % (125 år) på byggnaden.

Styrelsen arbetar aktivt med att hålla nere fastighetens kostnader.

#### **Styrelse**

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Tomas Åkesson, ordförande  
Cecilia Hofvander, ledamot, sekreterare  
Helén Johnsson, ledamot, kassör  
Kristina Wolfhagen, suppleant  
Anja Friedvall, suppleant  
Andreas Sandström, suppleant

Styrelsen har under året haft nio protokollförda sammanträden.  
Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-25.

4

#### Firmateckning

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

#### Revisor

Cecilia Ståhl, auktoriserad revisor, Nyström & Partners Revision KB.

#### Valberedning

Valberedningen har bestått av styrelsens ledamöter.

#### Förväntad utveckling 2015

Styrelsen jobbar vidare för att bibehålla trivseln för alla boende i fastigheten.

All belysning i gemensamma utrymmen byts ut till LED-belysning med närvarosensor under första halvåret 2015. Föreningen kommer att spara energi samtidigt som det blir bättre säkerhet och komfort för de boende.

Entrédörrarna kommer att förstärkas under våren 2015 för att förhindra inbrott.

Ett av lånen ska omplaceras. Om ekonomin medger kommer även ett av lånen att amorteras i sin helhet.

Styrelsen planerar inte höja avgiften under 2015.

#### Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	Belopp i kr 2011
Nettoomsättning	2 135 653	2 237 249	2 181 223	2 101 926
Resultat efter finansiella poster	201 688	70 582	-28 032	-3 567
Soliditet, %	59	57	56	57
Genomsnittligt överlåtelsepris/kvm	17 183	16 318	18 831	17 688
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	725	724	684	641-700

#### Förslag till behandling av ansamlad förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:	
balanserat resultat	-1 098 677
årets resultat	201 688
Totalt	-896 989
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	116 400
balanseras i ny räkning	-1 013 386
Summa	-896 986

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

4

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 135 653	2 237 249
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>2 135 653</b>	<b>2 237 249</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-812 407	-942 755
Utfört underhåll	5	-129 828	-146 732
Personalkostnader	3	-54 497	-56 511
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-385 848	-189 450
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 382 580</b>	<b>-1 335 448</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>753 073</b>	<b>901 801</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 826	6 936
Räntekostnader och liknande resultatposter		-558 211	-838 155
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-551 385</b>	<b>-831 219</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>201 688</b>	<b>70 582</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>201 688</b>	<b>70 582</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>201 688</b>	<b>70 582</b>

9

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	54 585 720	54 971 568
Summa materiella anläggningstillgångar		54 585 720	54 971 568
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>54 585 720</b>	<b>54 971 568</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		396 419	288 588
Övriga fordringar		276	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 601	35 176
Summa kortfristiga fordringar		438 296	323 764
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 614 688	944 964
Summa kassa och bank		1 614 688	944 964
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 052 984</b>	<b>1 268 728</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>56 638 704</b>	<b>56 240 296</b>

e

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		33 309 116	32 457 894
Upplåtelseavgifter		423 358	403 763
Fond för yttre underhåll		479 812	363 412
Summa bundet eget kapital		34 212 286	33 225 069
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 098 677	-1 052 859
Årets resultat		201 688	70 582
Summa fritt eget kapital		-896 989	-982 277
<b>Summa eget kapital</b>		33 315 297	32 242 792
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	22 327 110	22 170 946
Summa långfristiga skulder		22 327 110	22 170 946
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		27 000	1 000 000
Leverantörsskulder		76 400	63 322
Skatteskulder		111 640	118 442
Övriga skulder		234	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	781 023	644 794
Summa kortfristiga skulder		996 297	1 826 558
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		56 638 704	56 240 296

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	25 000 000	25 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>25 000 000</b>	<b>25 000 000</b>

### Ansvarsförbindelser

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

9

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	125
-Hiss	20
-Fönster	20

## Upplysningar till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

#### Nettoomsättning

	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Avgifter bostadsrätter	1 501 881	1 482 381
Hysesintäkter	631 363	754 687
Pantsättningsavgifter	1 319	-895
Överlåtelseavgifter	1 100	1 100
Övrigt	-10	-24
<b>Summa</b>	<b>2 135 653</b>	<b>2 237 249</b>

### Not 3 Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret.

#### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Löner och andra ersättningar:		
Styrelsearvode	43 500	43 000
Sociala kostnader	10 997	13 511
	<b>54 497</b>	<b>56 511</b>

4

#### Not 4 Driftskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsskötsel	56 030	108 287
Fastighetsjour	3 900	4 680
Förbrukningsmaterial	5 643	1 964
Städning o renhållning	2 501	7 088
Snöröjning/halkbekämpning	5 900	10 531
Hissbesiktning	3 731	9 835
Trädgårdsskötsel	6 012	1 773
Sophämtning	40 744	42 913
Fastighetsel	62 534	69 662
Värmekostnader	278 278	313 613
Vatten & avlopp	87 261	92 057
Fastighetsförsäkring	30 991	28 922
Förhandlingsersättning Hyresgästföreningen	1 584	1 728
Kabel-TV/Porttelefon	46 621	43 388
Arvode teknisk förvaltning	31 875	36 541
Revisionsarvode	12 750	10 795
Arvode kameral förvaltning	61 196	75 104
Konsultarvode	3 750	13 500
Bankkostnader	4 549	5 476
Lämnade bidrag ogåvor	2 105	503
Övriga förvaltningskostnader	8 470	8 735
Fastighetsskatt	55 982	55 660
	<b>812 407</b>	<b>942 755</b>

#### Not 5 Utfört underhåll

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Löpande underhåll:		
Bostäder	77 926	79 210
VA & o sanitet	410	23 774
Tvättstugor	3 154	9 919
Hissar	34 569	28 894
Markytor	13 769	4 935
	<b>129 828</b>	<b>146 732</b>

4



## Upplysningar till balansräkning

### Not 6 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnader	18 989 126	18 989 126
-Fastighetsförbättringar	1 655 049	1 655 049
	<b>20 644 175</b>	<b>20 644 175</b>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-701 256	-511 806
-Årets avskrivning	-385 848	-189 450
<b>Vid årets slut</b>	<b>-1 087 104</b>	<b>-701 256</b>
Uppskrivningar:		
Vid årets början	35 028 649	35 028 649
<b>Vid årets slut</b>	<b>35 028 649</b>	<b>35 028 649</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>54 585 720</b>	<b>54 971 568</b>
-Varav byggnad	40 325 027	40 710 875
-Varav mark	14 260 693	14 260 693
Fastighetens taxeringsvärde:		
-Byggnad	24 000 000	24 000 000
-Mark	14 800 000	14 800 000
<b>Summa</b>	<b>38 800 000</b>	<b>38 800 000</b>

### Not 7 Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserad vinst</i>	<i>Årets vinst</i>
Vid årets början	32 457 894	403 763	363 412	-1 052 859	70 582
Inbetalningar under året	851 222	19 595			
Omföring av föregående års vinst			116 400	-45 818	-70 582
Årets resultat					201 688
<b>Vid årets slut</b>	<b>33 309 116</b>	<b>423 358</b>	<b>479 812</b>	<b>-1 098 677</b>	<b>201 688</b>

4

## Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	53 937	58 444
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	563 362	438 220
Upplupet styrelsearvode	44 500	44 500
Upplupna sociala avgifter	13 982	13 982
Upplupet revisionsarvode	13 000	13 000
Upplupna förvaltningskostnader	10 500	10 500
Upplupna kostnader Öresundskraft	56 248	50 175
Upplupna kostnader Bixia	3 379	3 695
Upplupna kostnader RL-Konsult	12 045	1 802
Upplupna kostnader avfallshantering Lykttändaren	10 070	8 078
Övriga upplupna kostnader	-	2 398
	<b>781 023</b>	<b>644 794</b>

## Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Löptid	2014-12-31	2013-12-31
Swedbank	1,612	3 mån rörlig	3 000 000	3 000 000
Swedbank	2,540	2019-04-25	9 186 500	9 700 000
Swedbank	1,721	3 mån rörlig	600 000	600 000
Swedbank	2,770	2015-09-25	8 000 000	8 000 000
Fastighets AB Slottskärnan	0,000	2019-09-30	1 567 610	1 870 946
			<b>22 354 110</b>	<b>23 170 946</b>
Förfaller till betalning senare än 1 år efter balansdagen			22 327 110	22 170 946
Förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen			22 219 110	21 300 000

## Underskrifter

Helsingborg 2015-04-27



Tomas Åkesson  
Styrelseordförande



Helen Johansson



Cecilia Hofvander

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-05-05



Cecilia Ståhl  
Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

### Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN REKTORSGATAN 12-16

Org.nr. 769615-1328

#### **Rapport om årsredovisningen**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rektorsgatan 12-16 för år 2014-01-01--2014-12-31.

#### ***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 revisionssed 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 2014 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 Rektorsgatan 12-16 för år 2014-01-01--2014-12-31.

### ***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 revisionssed 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.

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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### ***Uttalanden***

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

Helsingborg 2015-05-05

Cecilia Ståhl

Auktoriserad revisor