

Årsredovisning för

# Brf Rektorsgatan 12-16

769615-1328

Räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6
Noter till resultaträkning	6-7
Noter till balansräkning	8-9
Underskrifter	9

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Rektorsgatan 12-16, 769615-1328, får härmed avge årsredovisning för 2016.

### Verksamheten

Föreningen bildades 2006 och har säte i Helsingborgs kommun. Föreningen har 46 lägenheter varav 39 med bostadsrätt och 7 med hyresrätt. Därutöver uthyrs ett förråd i fastigheten. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningen är medlem i Pastorns Samfällighet.

### Föreningens ändamål

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiske intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt för närvarande uthyra 7 lägenheter med hyresrätt.

### Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Torkrummet har renoverats. Gamla torkskåpet har tagits bort. Nyinstallation av en HygroTork samt nya torklinor, vilket är en mer effektiv och miljövänlig lösning än den gamla. Väggarna har målats om. Den lagstadgade OVK-besiktningen har utförts och blivit godkänd. Det har även gjorts en rensning av samtliga ventilationskanaler i lägenheter och gemensamma utrymmen. LED-beslysning har installerats vid uteplatsen för att göra det mer trivsamt. Beskrining av träd på innergården har gjorts under sommaren och en nyplanterad rabatt har anlagts mot Lykttändargränden. Avtalet med RL-Konsult sades upp under hösten.

### Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Installation av kompletterande belysning vid cykelskjulet. Styrelsen har beslutat om att spolning av samtliga avloppsrör och stammar ska ske under våren 2017.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar var vid årets början 47. Under året har 2 tillkommit och 1 lämnat. Antalet medlemmar i föreningen var vid årets slut 48.

### Lägenhetsöverlåtelser

Under året har 0 bostadsrätt upplåtits (föreg. år 3) och 1 ( 8) överlåtit.

### Ekonomi

Fastigheten är taxerad till 45 400 000 kr (38 800 000 kr), varav markvärde 19 400 000 kr (14 800 000 kr) och byggnad 26 000 000 kr (24 000 000 kr).

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

Under året har amorteringar skett med 147 000 kr (4 567 395 kr). Styrelsen planerar inte att höja årsavgifterna under 2017.

### Styrelse

Styrelsen har sedan årsstämman 2016-05-17 haft följande sammansättning:

Tomas Åkesson, ordförande

Helén Johnsson, kassör

Kristina Wolfhagen, sekreterare

Björn Dahlborn, ledamot

Sylvia Magnusson, suppleant

Ann-Christine Rosell, suppleant

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

### 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.

### Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	Belopp i kr 2013
Nettoomsättning	2 176 707	2 194 186	2 135 653	2 237 249
Resultat efter finansiella poster	340 242	115 500	201 688	70 582
Soliditet, %	67	66	59	57
Genomsnittligt överlåtelsepris/kvm	16 146	19 477	17 183	16 318
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	724	724	724	724

### Förändringar i eget kapital

	Insats- kapital	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	36 529 182	578 292	596 212	-1 013 389	115 500
Omföring föreg års vinst			116 400	-900	-115 500
Årets resultat					340 242
<b>Vid årets slut</b>	<b>36 529 182</b>	<b>578 292</b>	<b>712 612</b>	<b>-1 014 289</b>	<b>340 242</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:	
balanserat resultat	-1 014 289
årets resultat	340 242
<b>Totalt</b>	<b>-674 047</b>
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	136 200
balanseras i ny räkning	-810 247
<b>Summa</b>	<b>-674 047</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 176 707	2 194 186
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>2 176 707</b>	<b>2 194 186</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	4,5	-1 032 363	-1 169 615
Personalkostnader	3	-57 654	-53 285
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-385 848	-385 848
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 475 865</b>	<b>-1 608 749</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>700 842</b>	<b>585 437</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	1 379
Räntekostnader och liknande resultatposter		-360 600	-471 316
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-360 600</b>	<b>-469 937</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>340 242</b>	<b>115 500</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>340 242</b>	<b>115 500</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>340 242</b>	<b>115 500</b>

9

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	53 814 024	54 199 872
Summa materiella anläggningstillgångar		53 814 024	54 199 872
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		53 814 024	54 199 872
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		25 408	437 144
Övriga fordringar		-	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 729	42 791
Summa kortfristiga fordringar		69 137	479 937
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		1 478 026	856 620
Summa kassa och bank		1 478 026	856 620
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 547 163	1 336 557
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		55 361 187	55 536 429

9

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		36 529 182	36 529 182
Upplåtelseavgifter		578 292	578 292
Fond för yttre underhåll		712 612	596 212
Summa bundet eget kapital		37 820 086	37 703 686
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 014 289	-1 013 389
Årets resultat		340 242	115 500
Summa fritt eget kapital		-674 047	-897 889
<b>Summa eget kapital</b>		<b>37 146 039</b>	<b>36 805 797</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	17 492 716	17 639 716
Summa långfristiga skulder		17 492 716	17 639 716
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		147 000	147 000
Leverantörsskulder		125 493	72 133
Skatteskulder		115 901	113 160
Övriga skulder		-	32 955
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	334 038	725 668
Summa kortfristiga skulder		722 432	1 090 916
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>55 361 187</b>	<b>55 536 429</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag (K2).

### 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
-Övrigt	10

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Avgifter bostadsrätter	1 667 126	1 549 626
Hysesintäkter	509 780	643 020
Övrigt	-199	1 540
<b>Summa</b>	<b>2 176 707</b>	<b>2 194 186</b>

### Not 3 Anställda och personalkostnader

#### *Löner, andra ersättningar och sociala kostnader*

	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Styrelsearvode	44 500	44 300
Sociala kostnader	13 154	8 985
	<b>57 654</b>	<b>53 285</b>

4

#### Not 4 Driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskötsel	50 461	50 986
Fastighetsjour	4 680	4 290
Förbrukningsmaterial	1 542	1 947
Städning o renhållning	1 750	2 500
OVK ventilationskontroll	32 750	-
Snöröjning/halkbekämpning	6 019	2 263
Hissbesiktning	14 473	3 827
Trädgårdsskötsel	-	894
Avfallshantering	46 655	41 199
Fastighetsel	63 105	56 552
Värmekostnader	317 347	292 920
Vatten	83 854	76 563
Fastighetsförsäkring	35 155	33 600
Förhandlingsersättning Hyresgästföreningen	1 296	2 740
Kabel-TV/Porttelefon	50 089	47 023
Arvode teknisk förvaltning	31 872	29 219
Revisionsarvode	13 450	12 950
Arvode kameral förvaltning	55 278	47 108
Mäklararvoden	-	102 000
Bankkostnader	4 642	4 476
Lämnade bidrag ogåvor	399	459
Övriga förvaltningskostnader	3 884	5 835
Medlemsavgift Borätterna	5 380	5 380
Fastighetsskatt	58 328	57 178
Återförda kostnader från tidigare år	-16 411	-
	<b>865 998</b>	<b>881 909</b>

#### Not 5 Utfört underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Löpande underhåll:		
Bostäder	52 634	63 478
VA & o sanitet	2 569	21 774
Hissar	96 529	39 904
Markytor	9 928	-
Elinstallation o optimering	-	162 550
Skadegörelse	4 705	-
	<b>166 365</b>	<b>287 706</b>

9



## Noter till balansräkning

### Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnader och mark	20 644 175	20 644 175
-Uppskrivning byggnad och mark	35 028 649	35 028 649
	<b>55 672 824</b>	<b>55 672 824</b>
Akkumulerade avskrivningar byggnad enligt plan:		
-Vid årets början	-1 472 952	-1 087 104
-Årets avskrivning	-385 848	-385 848
<b>Vid årets slut</b>	<b>-1 858 800</b>	<b>-1 472 952</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>53 814 024</b>	<b>54 199 872</b>
-Varav byggnad	39 553 331	39 939 179
-Varav mark	14 260 693	14 260 693
	53 814 024	54 199 872
Fastighetens taxeringsvärde:		
-Byggnad	26 000 000	24 000 000
-Mark	19 400 000	14 800 000
<b>Summa</b>	<b>45 400 000</b>	<b>38 800 000</b>

### Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Övriga skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	25 000 000	25 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>25 000 000</b>	<b>25 000 000</b>

### Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

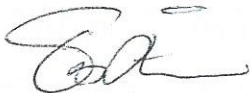
Långgivare	Ränta	Löptid	2016-12-31	2015-12-31
Swedbank 2757084567	0,732	3 mån rörlig	2 300 000	2 300 000
Swedbank 2851691614	2,540	2019-04-25	9 132 500	9 159 500
Swedbank 2853090070	1,750	2020-09-25	6 050 000	6 170 000
Fastighets AB Slottskärnan	-	2019-09-30	157 216	157 216
			<b>17 639 716</b>	<b>17 786 716</b>

## Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	34 302	34 724
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	144 751	550 013
Styrelsearvode	44 400	44 400
Sociala avgifter	13 950	13 950
Revisionsarvode	13 000	13 000
Förvaltningskostnader	-	10 500
Öresundskraft, värme o el	50 108	39 904
Bixia, el	2 917	-
Upplupna kostnader avfallshantering	28 711	19 177
Övrigt	1 899	-
	<u>334 038</u>	<u>725 668</u>

### Underskrifter

Helsingborg 2017-05-08



Tomas Åkesson  
Styrelseordförande



Björn Dahlborn



Kristina Wolfhagen



Helén Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-05-09



Cecilia Ståhl  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Rektorsgatan 12-16, org.nr 769615-1328

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rektorsgatan 12-14 för år 2016.

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 2016 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.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i



Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rektorsgatan 12-14 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### *Revisorns ansvar*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan



föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den 9 maj 2017

Cecilia Ståhl  
Auktoriserad revisor