

Årsredovisning för
Brf Rektorsgatan 12-16
769615-1328

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

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

U

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Rektorsgatan 12-16, 769615-1328, får härmed avge årsredovisning för 2015.

Verksamheten

Föreningen bildades 2006. Föreningen har 46 lägenheter varav 39 med bostadsrätt och 7 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 för närvarande uthyra 7 lägenheter med hyresrätt.

Föreningens verksamhet/väsentliga händelser

Föreningen är medlem i Pastorns Samfällighet.

Belysningen i trapphus och källaren har bytts ut till LED-belysning med rörelsesensorer.

Entré- och källardörrar har förstärkts för att försvåra inbrott och viss renovering av hyreslägenheter har skett.

Under 2016 kommer torkrummet att renoveras och OVK besiktning att ske.

Styrelsen planerar inte att höja årsavgifterna under 2016.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar var vid årets början 43. Under året har 14 tillkommit och 10 lämnat. Antalet medlemmar i föreningen var vid årets slut 47 st.

Lägenhetsöverlåtelse

Under året har 3 bostadsrätt upplåtits och 8 överlåtits.

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 1243 kronor per lägenhet.

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 4 567 395 kr, huvudsakligen med medel från upplåtelse av tre bostadsrätter.

Styrelsen arbetar aktivt med att hålla nere föreningens kostnader.

Styrelse

Styrelsen har sedan årsstämman 2015-05-12 haft följande sammansättning:

Tomas Åkesson, ordförande

Helén Johnsson, kassör

Inger Hellström, sekreterare

Björn Dahlborn, ledamot

Kristina Wolfhagen, suppleant

Ann-Christine Rosell, suppleant

Styrelsen har under året haft 8 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

	2015	2014	2013	Belopp i kr 2012
Nettoomsättning	2 194 186	2 135 653	2 237 249	2 181 223
Resultat efter finansiella poster	115 500	201 688	70 582	-28 032
Soliditet, %	66	59	57	56
Genomsnittligt överlåtelsepris/kvm	19 477	17 183	16 318	18 831
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	724	724	724	684

Förslag till behandling av ansamlad förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:	
balanserat resultat	-1 013 389
årets resultat	115 500
Totalt	-897 889
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	116 400
balanseras i ny räkning	-1 014 289
Summa	-897 889

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	2 194 186	2 135 653
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 194 186	2 135 653
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-881 909	-812 407
Utfört underhåll	5	-287 707	-129 828
Personalkostnader	3	-53 285	-54 497
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-385 848	-385 848
Summa rörelsekostnader		-1 608 749	-1 382 580
Rörelseresultat		585 437	753 073
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 379	6 826
Räntekostnader och liknande resultatposter		-471 316	-558 211
Summa finansiella poster		-469 937	-551 385
Resultat efter finansiella poster		115 500	201 688
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		115 500	201 688
Skatter			
Årets resultat		115 500	201 688

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	54 199 872	54 585 720
Summa materiella anläggningstillgångar		54 199 872	54 585 720
Summa anläggningstillgångar		54 199 872	54 585 720
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		437 144	396 419
Övriga fordringar		-	276
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 791	41 601
Summa kortfristiga fordringar		479 935	438 296
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		856 620	1 614 688
Summa kassa och bank		856 620	1 614 688
Summa omsättningstillgångar		1 336 555	2 052 984
SUMMA TILLGÅNGAR		55 536 427	56 638 704

9

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		36 529 182	33 309 116
Upplåtelseavgifter		578 292	423 358
Fond för yttre underhåll		596 212	479 812
Summa bundet eget kapital		37 703 686	34 212 286
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 013 389	-1 098 677
Årets resultat		115 500	201 688
Summa fritt eget kapital		-897 889	-896 989
Summa eget kapital		36 805 797	33 315 297
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	17 639 716	22 327 110
Summa långfristiga skulder		17 639 716	22 327 110
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		147 000	27 000
Leverantörsskulder		72 133	76 400
Skatteskulder		113 158	111 640
Övriga skulder		32 955	234
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	725 668	781 023
Summa kortfristiga skulder		1 090 914	996 297
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 536 427	56 638 704

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	25 000 000	25 000 000
Summa ställda säkerheter	25 000 000	25 000 000

Ansvarsförbindelser

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

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

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

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

Upplysningar till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning

	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Avgifter bostadsrätter	1 549 626	1 501 881
Hysesintäkter	643 020	631 363
Pantsättningsavgifter	445	1 319
Överlåtelseavgifter	1 116	1 100
Övrigt	-21	-10
Summa	2 194 186	2 135 653

Not 3 Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Löner och andra ersättningar:		
Styrelsearvode	44 400	43 500
Sociala kostnader	9 017	10 997
	53 417	54 497

Not 4 Driftskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskötsel	50 986	56 030
Fastighetsjour	4 290	3 900
Förbrukningsmaterial	1 947	5 643
Städning o renhållning	2 500	2 501
Snöröjning/halkbekämpning	2 263	5 900
Hissbesiktning	3 827	3 731
Trädgårdsskötsel	894	6 012
Sophämtning	41 199	40 744
Fastighetsel	56 552	62 534
Värmekostnader	292 920	278 278
Vatten & avlopp	76 563	87 261
Fastighetsförsäkring	33 600	30 991
Förhandlingsersättning Hyresgästföreningen	2 740	1 584
Kabel-TV/Porttelefon	47 023	46 621
Arvode teknisk förvaltning	29 219	31 875
Revisionsarvode	12 950	12 750
Arvode kameral förvaltning	47 108	61 196
Konsultarvode	-	3 750
Mäklararvoden	102 000	-
Bankkostnader	4 476	4 549
Lämnade bidrag ogåvor	459	2 105
Övriga förvaltningskostnader	5 835	8 470
Medlemsavgift Borätterna	5 380	-
Fastighetsskatt	57 178	55 982
	881 909	812 407

Not 5 Utfört underhåll

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Löpande underhåll:		
Bostäder	63 478	77 926
VA & o sanitet	21 774	410
Tvättstugor	-	3 154
Hissar	39 904	34 569
Markytor	-	13 769
Elinstallation o optimering	162 550	-
	287 706	129 828

Upplysningar till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnader och mark	20 644 175	20 644 175
-Uppskrivning byggnad och mark	35 028 649	35 028 649
	55 672 824	55 672 824
Akkumulerade avskrivningar byggnad enligt plan:		
-Vid årets början	-1 087 104	-701 256
-Årets avskrivning	-385 848	-385 848
Vid årets slut	-1 472 952	-1 087 104
Redovisat värde vid årets slut	54 199 872	54 585 720
-Varav byggnad	39 939 179	40 325 027
-Varav mark	14 260 693	14 260 693
	54 199 872	54 585 720
Fastighetens taxeringsvärde:		
-Byggnad	24 000 000	24 000 000
-Mark	14 800 000	14 800 000
Summa	38 800 000	38 800 000

Not 7 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	33 309 116	423 358	479 812	-1 098 677	201 688
Inbetalningar under året	3 220 066	154 934			
Omföring av föregående års resultat			116 400	85 288	-201 688
Årets resultat					115 500
Vid årets slut	36 529 182	578 292	596 212	-1 013 389	115 500

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Löptid	2015-12-31	2014-12-31
Swedbank 2757084567	0,934	3 mån rörlig	2 300 000	3 000 000
Swedbank 2851691614	2,540	2019-04-25	9 159 500	9 186 500
Swedbank 2853090070	1,750	2020-09-25	6 170 000	8 000 000
Fastighets AB Slottskärnan	-	2019-09-30	157 216	1 567 610
Swedbank 2852267182			-	600 000
			17 786 716	22 354 110
Förfaller till betalning senare än 1 år efter balansdagen			17 639 716	22 327 110
Förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen			17 051 716	22 219 110

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	34 724	53 937
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	550 013	563 362
Upplupet styrelsearvode	44 400	44 500
Upplupna sociala avgifter	13 950	13 982
Upplupet revisionsarvode	13 000	13 000
Upplupna förvaltningskostnader	10 500	10 500
Upplupna kostnader Öresundskraft	39 904	56 248
Upplupna kostnader Bixia	-	3 379
Upplupna kostnader RL-Konsult	-	12 045
Upplupna kostnader avfallshantering	19 177	10 070
	<u>725 668</u>	<u>781 023</u>

Underskrifter

Helsingborg 2016-04-27



Tomas Åkesson
Styrelseordförande



Björn Dahlborn
Ledamot



Inger Hellström

Kristina Wolfhagen
Suppleant



Helen Johansson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-05-02



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 2015.

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 2015 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 2015.

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 och föreningens stadgar.

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 den 2/5 2016



Cecilia Ståhl

Auktoriserad revisor