Årsredovisning för

Brf Bernstorp

769611-7774

Räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Tilläggsupplysningar	8
Upplysningar till resultaträkningen	8-10
Upplysningar till balansräkningen	10-11
Underskrifter	11
Kassaflödesanalys (oreviderad bilaga)	Bilaga 1

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Bernstorp, 769611-7774 får härmed avge årsredovisning för 2015, föreningens förvaltning för tiden 2015-01-01 -- 2015-12-31.

Verksamheten

Föreningens verksamhet

Föreningen bildades år 2004(fastigheten förvärvades 2005) och har till ändamål att förvalta fastigheten Katrinetorp 3.
Föreningen beskattas som privatbostadsföretag.

Fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Kommun	Byggår
Katrinetorp 3	Malmö	1946

Fastigheten består av 39 lägenheter och 3 st lokaler.

Boyta	Lokalyta
2 851 m2	287 m2

Taxeringsvärde

Taxvärde byggnad	Bostadsdel	26 000 000
Taxvärde mark	Bostadsdel	14 600 000
Taxvärde byggnad	Lokaldel	992 000
Taxvärde mark	Lokaldel	401 000
		41 993 000

Underhåll av	Senaste åtgärd	Utfört år	Planerad åtgärd	Beräknat år
Gård			Asfaltering, omläggning plattor, trappor ner till källaren	2023
Fasad			Målning/reperation	2017
Trapphus	Trapphus målas i tidstypisk funkisstil.	2014	Rörelsedetektorer för lamptändning	2016
Vattenstammar	Stambyte, nya tappvattenstammar har dragit i källarstråk, trapphus och lägenheter	2014		
Värmesystem	Värmeväxlaren för värmesystemet renoverad samt läckande ventil bytt	2015	Justering av värmesystemet (EB) samt trappvarmvattnet	2016
Tvättstugor	4 nya tvättmaskiner, nytt klinkergolv och målning i torkrum	2014-2015	Nya torktumlare	2017
Källare	Färdigställt en barnvagnskällare	2014	Rörelsedetektorer för lamptändning.	2016

Tak	Helt nytt tak inklusive inplåtning av samtliga genomföringar och insättning av nya takfönser. Omfattar även målning av takutsprång.	2013		
Avloppsstammar, liggande	Avloppsstammen under huset är godtagbar, men		Filmning av avloppsstammen och ev. relining	2021
Avloppsstammar, stående	Relining av stående stammar	2013		
Vind	Igensättning av piskbalkong/takterrass	2011		
El	Hela huset, inkl. lägenheter, fick nya elstammar och elcentraler.	2010		
Balkonger	Renovering	2008-2009		
Ventilation	Självdrag till mekanisk frånluft	2005-2006		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Styrelse och revisorer

Styrelse	Befattning	Period fr o m	T o m
Love Anderberg	Ordförande	2015-05-09	2016-05-19
Per Gunnarsson	Vice Ordförande	2015-05-09	2016-05-19
Robert Holmström	Kassör	2015-05-09	2016-05-19
Gavyn Edmunds	Sekreterare	2015-05-09	2016-05-19
Lars Holm	Ledamot	2015-05-09	2016-05-19
Suppleanter			
Claes Lindvall		2015-05-09	2016-05-19
Susan Sjölund		2015-05-09	2016-05-19
Revisorer			
Thomas Anvelid Aukt.rev	EY	2015-05-05	2016-05-19

Förvaltning

Cymko Förvaltning AB har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens ekonomiska förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.
Ordinarie föreningsstämma hölls den 09 maj 2015.

Information av väsentligt värde som hänt under 2015

Under verksamhetsåret 2015 har styrelsen arbetat med nedan aktiviteter/projekt. Även större händelser i fastigheten/föreningen benämns:
- Genomfört två gemensamma städdagar, en under våren och en under hösten, med fokus på trapphus, trädgård och tvättstuga
- Avslutat arbetet med stamavloppsbyte
- Påbörjat arbetet med Obligatorisk Ventilationskontroll i fastigheten
- Avslutat kontrakt med VFAS och signerat nytt kontrakt med BP Fastighetsservice (fastighetsskötsel) samt Servicebyrån (Städ)
- Uppdaterat underhållsplan och budget
- Genomfört filmning av avloppsstammar under fastigheten för verifiering om relining är nödvändigt. Status; ny filmning om fem år
- Genomfört förstudie rörande dränering av grunden. Status; inget behov av dränering, ny förstudie om fem år
- Påbörjat brandskyddsarbete i fastigheten
- Arbete med vattenläcka i lägenhet 131
- Reparerat undercentral i värmesystemet
- Reparerat skyddsrum i fastigheten enligt protokoll från MSB
- Bytt bredbandsleverantör till Bredbandsbolaget
- Genomfört utrensning av cyklar och förråd
- Påbörjat arbete med reparation av entrétrappor Bernstorpsgatan 5A och 5B
- Bytt från Dropbox till Google Drive för dokumentation
- Bytt lås på källartoaletten. Åtkomst endast möjlig med nyckel
- Learning and Teaching har sagt upp sitt hyresavtal. Utredning pågår huruvida lokalen kan säljas som lägenhet samtidigt som arbete pågår med att hitta en potentiell ny hyresgäst
- Påbörjat arbete med ett mäklardokument som ska publiceras på hemsidan. Detta för att förenkla för mäklare/medlemmar som söker information om huset/föreningen inför en försäljning.
- Införskaffat täcklock till hålet för julgran i trädgården
- Föreningens internrevisor har flyttat och avsagt sig sitt uppdrag
- Beslutat om och genomfört höjning av årsavgiften i föreningen med 2%
- Beslutat om och genomfört höjning av hyreslägenheter i fastigheten
- Påbörjat arbetet med uppdaterade stadgar

Planer inför 2016

- Årsavgifterna planeras att justeras med 2 % från och med 2016-01-01
- Genomföra två gemensamma städdagar/aktivitetsdagar med fokus på trapphus, trädgård och tvättstuga
- Förråd för utemöbler i ett av cykelförråden i källaren
- Rörelsedetektorer för påslagning av källarbelysning och trapphus
- Digitalt tvättbokningssystem
- Registrera domännamn för brfbernstorp.se
- Förbättra bloggen med automatiskt mailutskick vid blogginlägg
- Digital anslagstavla i trapphus byggd på vår hemsida/blogg för att sprida information
- Reparation av fasad där väggplattor är trasiga
- Ommålning av miljöhus
- Slutföra arbetet med uppdaterade stadgar

Medlemsinformation

Av föreningens 40 lägenheter har under året 11 st bytt ägare.
Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 53 medlemmar.
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Flerårsöversikt

Belopp i kr

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	2 263	2 220	2 134	2 147
Resultat efter finansiella poster	-575	-2 390	211	164
Soliditet, %	56	56	60	60
Årsavgifter snitt/kvm (kr)	687	674	682	682
Värmekostnad/kvm (kr)	111	105	116	118
Lån/kvm (kr)	7 138	7 199	7 273	6 792
Nettoränta/kvm (kr)	200	227	223	209

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 964 531
årets resultat	-574 671
Totalt	-2 539 202
disponeras för	
årets fondavsättning enligt stadgarna	-130 000
årets ianspråktagande av yttre fond	500 000
balanseras i ny räkning	**-2 169 202**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2015-01-01-2015-12-31*	*2014-01-01-2014-12-31*
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	*1*	2 262 915	2 219 766
Övriga rörelseintäkter	*2*	41 175	14 790
Summa rörelseintäkter m.m.		2 304 090	2 234 556
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	*3,4,5*	-1 656 075	-3 466 739
Övriga externa kostnader	*6*	-208 634	-109 136
Personalkostnader	*7*	-45 001	-32 212
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	*8*	-340 986	-323 041
Summa rörelsekostnader		-2 250 696	-3 931 128
Rörelseresultat		53 394	-1 696 572
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		441	7 851
Räntekostnader och liknande resultatposter		-628 506	-701 571
Summa finansiella poster		-628 065	-693 720
Resultat efter finansiella poster		-574 671	-2 390 292
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-574 671	-2 390 292
Årets resultat		-574 671	-2 390 292

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2015-12-31*	*2014-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*8*	50 665 636	51 006 622
Summa materiella anläggningstillgångar		50 665 636	51 006 622
Summa anläggningstillgångar		50 665 636	51 006 622
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		6 871	7 512
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 512	36 415
Summa kortfristiga fordringar		34 383	43 927
Kassa och bank			
Kassa och bank		896 966	1 312 153
Summa kassa och bank		896 966	1 312 153
Summa omsättningstillgångar		931 349	1 356 080
SUMMA TILLGÅNGAR		51 596 985	52 362 702

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2015-12-31*	*2014-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	*12*		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		28 737 143	28 737 143
Upplåtelseavgifter		1 556 704	1 556 704
Yttre fond		1 027 847	881 868
Summa bundet eget kapital		31 321 694	31 175 715
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 964 531	571 740
Årets resultat		-574 671	-2 390 292
Summa fritt eget kapital		-2 539 202	-1 818 552
Summa eget kapital		28 782 492	29 357 163
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*9,10*	22 398 280	22 591 150
Summa långfristiga skulder		22 398 280	22 591 150
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		122 397	104 175
Övriga skulder		15 287	8 208
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*11*	278 529	302 006
Summa kortfristiga skulder		416 213	414 389
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 596 985	52 362 702

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	31 450 000	31 450 000
Summa ställda säkerheter	**31 450 000**	**31 450 000**

Ansvarsförbindelser

Summa ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar(K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd på 100 år.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	*Procent per år*
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1,0 %

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Årsavgifter

Årsavgifter och Hyresintäkter

	2015-01-01-2015-12-31	*2014-01-01-2014-12-31*
Årsavgifter	1 959 348	1 921 518
Hyresintäkter lokaler momsfria	61 836	61 836
Hyresintäkter lägenheter	116 331	113 592
Garage moms	5 100	4 800
Intäkter bilplats	56 100	52 800
Intäkt Vinds/källarförråd	9 360	9 300
Bredband	54 840	55 920
	2 262 915	**2 219 766**

Not 2 Övriga intäkter och debiterade avgifter

	2015-01-01-2015-12-31	*2014-01-01-2014-12-31*
Tvättstugeavgifter	1 200	1 200
Förseningsavgifter intäkter	420	300
Överlåtelseavgifter	5 562	3 334
Pantsättningsavgift	4 870	880
Övriga fakturerade kostnader	4 000	5 100
Försäkringsersättning	25 073	-
Övriga rörelseintäkter	50	3 576
Övriga rörelseintäkter	-	400
Summa	**41 175**	**14 790**

Not 3 Fastighetsskötsel

	2015-01-01-2015-12-31	*2014-01-01-2014-12-31*
Fastighetsskötsel extraarbeten	1 108	11 446
Fastighetsskötsel enligt avtal	89 920	78 190
Städning	10 500	-
Sotning	-	9 000
Gångbanerenhållning/snöröjning	3 780	3 819
Summa	**105 308**	**102 455**

Not 4 Reparation och underhåll

	2015-01-01-2015-12-31	*2014-01-01-2014-12-31*
Rep.lokal	-	5 050
Underhåll av trapphus	25 000	-
Underhåll av dörrar/portar	-	4 392
Rep. Va, sanitet	597 081	2 428 538
Rep. värme	37 832	3 295
Rep. Ventilation	126 814	-
Underhåll av lås	1 901	4 225
Rep, Tak, hängrännor	-	10 719
Rep, Fönster	-	2 301
Övriga trädgårdskostnader	698	4 681
Underhåll övrigt	51 857	51 906
Rep. av tvättutrustning	-	176 663
Summa	**841 183**	**2 691 770**

Not 5 Övriga rörelsekostnader

	2015-01-01-2015-12-31	*2014-01-01-2014-12-31*
Elkostnad	52 168	61 177
Värmekostnad	347 591	322 351
Vatten och avlopp	88 740	95 223
Soptömning	58 463	54 864
Fastig. försäkringspremie	30 099	28 414
Kabel TV	2 549	-13 894
Bredband och internet avgift	67 567	62 986
Fastighetsskatt	62 407	61 393
Summa	**709 584**	**672 514**

Not 6 Externa rörelsekostnader

	2015-01-01-2015-12-31	*2014-01-01-2014-12-31*
Förbrukningsinv & förbrukning	-	6 925
Förbrukningsmaterial	15 947	16 072
Styrelsekostnader	70	70
Förvaltningskostnader övrigt	24 286	12 587
Revisionsarvoden externa	15 406	14 250
Kostnad möten/stämma	2 588	515
Förvaltningskostnad	43 752	39 200
Konsultarvoden	104 202	17 850
Inkasso- / Påminnelseavg.	391	-
Bankkostnader	1 674	1 667
Tidningar, tidskrifter	318	-
Summa	**208 634**	**109 136**

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2015-01-01-2015-12-31	*2014-01-01-2014-12-31*
Styrelsearvode	34 245	22 831
Bileresättning, skattefria	-	210
Sociala kostnader	10 756	7 171
Utbildning	-	2 000
Summa	**45 001**	**32 212**

Upplysningar till balansräkning

Not 8 Byggnader och mark

	2015-01-01-2015-12-31	*2014-01-01-2014-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	34 098 570	34 098 570
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 044 976	-1 721 935
-Årets avskrivning enligt plan	-340 986	-323 041
	31 712 608	32 053 594
Mark	18 953 028	18 953 028
Redovisat värde vid årets slut	**50 665 636**	**51 006 622**

Not 9 Inteckningslån

	Räntesats	*Villkorsändringsdag*	*2015-01-01-2015-12-31*	*2014-01-01-2014-12-31*
SBAB	3,210%	2018-01-12	1 362 500	1 412 500
SBAB	3,180%	2017-09-04	6 000 000	6 000 000
SBAB	3,370%	2016-06-30	5 343 120	5 371 840
SBAB	1,820%	2020-03-20	5 642 850	5 730 000
SBAB	1,830%	2016-09-13	991 250	998 250
SBAB	1,690%	2016-09-13	3 058 560	3 078 560
			22 398 280	**22 591 150**

Not 10 Övriga skulder, lång- och kortfristiga

	2015-12-31	*2014-12-31*
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	192 870	145 470
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	771 480	581 880
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	21 433 930	21 863 800
	22 398 280	**22 591 150**

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	*2014-12-31*
Förutbetalda hyror	141 319	150 254
Upplupna utgiftsräntor	44 620	53 811
Upplupna kostander	92 590	97 941
	278 529	**302 006**

Not 12 Eget kapital

	Inbetalda insatser	*Upplåtelse-avgifter*	*Yttre fond*	*Balanserat resultat*	*Årets Resultat*
Belopp vid Årets ingång	28 737 143	1 556 704	881 868	571 740	-2 390 292
Disposition enl årsstämmobeslut	-	-	145 979	-2 536 271	2 390 292
lanspråktagande av yttre fond					
Årets resultat					-574 671
Belopp vid årets slut	**28 737 143**	**1 556 704**	**1 027 847**	**-1 964 531**	**-574 671**

Underskrifter

Malmö / 2016

Love Anderberg	Per Gunnarsson	Robert Holmström
Ordförande	Vice Ordförande	Kassör
Gavyn Edmunds	Lars Holm	
Sekreterare	Ledamot	

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2016

Ernst & Young AB

Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor

Brf Bernstorp
769611-7774

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2015-01-01-2015-12-31*
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	-574 671
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	340 986
	-233 685
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-233 685**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	9 544
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	1 824
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-222 317**
Investeringsverksamheten	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-**
Finansieringsverksamheten	
Amortering av låneskulder	-192 870
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-192 870**
Årets kassaflöde	**-415 187**
Likvida medel vid årets början	**1 312 153**
Likvida medel vid årets slut	**896 966**