allabrf.se

Brf HAVSPORTEN

Org nr 769621- 0793

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2015

Brf Havsporten
Org.nr 769621-0793

Styrelsen för Brf Havsporten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015, vilket är föreningens sjätte verksamhetsår.
Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 19 augusti 2010 förvärvat fastigheten Lomma 25:70 i Lomma kommun. Lagfart erhölls den 8 november 2010.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i fyra våningar med totalt 56 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 4 149 kvm. Föreningen disponerar över 49 parkeringsplatser på tomtmark samt 18 platser i gemensamhets-anläggning.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamhetsanläggning
Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning som omfattar markparkering och planteringar samt ev andra för fastigheten gemensamma anordningar.

Fastighetens underhållsbehov
Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget större underhåll planerat inom de närmsta åren.
Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/kvm lägenhetsarea i föreningens hus.

Årsavgifter
Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet.
Årsavgiften höjdes från 1 januari 2015, genomsnittlig årsavgift var ca 588 kr/kvm. Styrelsen har beslutat om oförändrad avgift under 2016.

Föreningens skattemässiga status
Den skattemässiga statusen för föreningen är att den är en äkta förening.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt
Byggnaderna färdigställdes 2011 och har åsatts värdeår 2011.

Brf Havsporten
Org.nr 769621-0793

Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex - tio. Från och med år elva utgår full fastighetsavgift.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Clifa AB om teknisk förvaltning (inre och yttre skötsel) samt tillsyn av värme-undercentral.
KTC handlägger den datoriserade styr- och övervakning

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har under 2015 haft avtal med AMC Fastighetskonsult om ekonomisk förvaltning. Avtalet löper årsvis och med sex månaders uppsägning.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under våren införskaffades en hjärtstartare till föreningen. En utbildning för medlemmar genomfördes under våren.

Föreningens ekonomi

Föreningens långsiktiga lån

Under året har föreningen amorterat 130 000 kronor (130 000 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan.

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not 11.

Nya väsentliga avtal

Föreningen har skrivit nytt avtal med Icopal för årlig översyn av våra rökluckor.

Planerad verksamhet för kommande år

Under hösten kommer föreningen att ha en 5-års besiktning tillsammans med JM. Föreningen kommer att i samband med detta göra en underhållsplan för fastigheten. Detta görs i samråd med extern konsult.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 78 (77) medlemmar.

Under året har 8 (9) bostadsrätter överlåtits.

Styrelsen har efter föreningsstämman den 21 maj 2015 haft följande sammansättning:

Lena Neret	Ledamot, ordförande
Bodil Hallbeck	Ledamot, sekreterare
Maria Jonsson	Ledamot
Rolf Månsson	Ledamot
Christoffer Möller	Ledamot, avgått
Nils Fahlvik	Suppleant
Cecilia Jacobsson	Suppleant
Lars Willby	Suppleant

Vid föreningsstämman avgick Lars Hultman ur styrelsen.

Föreningens firma tecknas , förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Björn Bengtsson Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Ordinarie
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Suppleant

Valberedning

Bo Olsson	Sammankallande
Peranders Johansson	

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 5 september 2015.

Flerårsöversikt

Ny god redovisningssed

För räkenskapsår som påbörjades efter den 1 januari 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Bokföringsnämnden klargjorde den 28 april 2014 att progressiv avskrivningsplan för byggnad inte är en tillämplig avskrivningsmetod på byggnader enligt K2. Detta innebär att bostadsrättsföreningen som väljer att redovisa enl K2 fr.o.m räkenskapsåret 2014 skall tillämpa linjär (rak) avskrivning. Föreningar som väljer K3 skall tillämpa komponentavskrivning. Detta har medfört att kostnaden för de årliga avskrivningarna ökat och i många föreningar resulterat i en bokföringsmässig förlust. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årliga avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde(kassabehållning) eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten.

	2015	2014	2013
Resultat enligt resultaträkningen tkr	-162	-202	395
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	691	691	98
Resultat exkl avskrivningar tkr	529	489	493
Årets amorteringar tkr	-130	-280	-130
Årets likvidöverskott tkr	**399**	**209**	**363**

Nyckeltal	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 636	2 579	2 581
Resultat efter finansiella poster	-162	-202	395
Soliditet %	77,8	77,8	77,7
Bokför värde på fastigheten per kvm boarea	35 833	36 000	36 166
Lån per kvm boarea	7 948	7 980	8 047
Genomsnittlig skuldränta %	3,26	3,48	3,47
Fastighetens belåningsgrad %	22	22	22

2013 års bokslut har upprättats enligt tidigare gällande god redovisningssed i Sverige vilket bl.a innebar att

föreningen tillämpade en progressiv avskrivningsplan på föreningens byggnad. Nyckeltalen för jämförelseåren har inte räknats om.
Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.
Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.
Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	387 259
Årets resultat	-162 334
	224 925

För år 2015 föreslår styrelsen att	
till föreningens fond för yttre underhåll i enlighet med stadgarna, avsättes	103 725
i ny räkning överföres	121 200
	224 925

Föreningens ekonomiska ställning
Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING	NOT	150101 -151231	140101 -141231
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 636 004	2 579 261
Övriga rörelseintäkter	3	225 392	208 908
Summa rörelseintäkter		**2 861 396**	**2 788 169**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-894 566	-824 035
Övriga externa kostnader	5	-327 145	-285 275
Personalkostnader	6	-38 504	-38 467
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-691 141	-691 141
Summa rörelsekostnader		**-1 951 356**	**-1 838 918**
Rörelseresultat		**910 040**	**949 251**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		172	320
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 072 546	-1 151 758
Summa finansiella poster		**-1 072 374**	**-1 151 438**
ÅRETS RESUTAT		**-162 334**	**-202 187**

BALANSRÄKNING	Not	151231	141231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	7		
Byggnader och mark		148 672 302	149 363 443
Summa materiella anläggningstillgångar		**148 672 302**	**149 363 443**
Summa anläggningstillgångar		**148 672 302**	**149 363 443**
Omsättningstillångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	8	30 876	34 087
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	70 724	66 933
Summa kortfristiga fordringar		**101 600**	**101 020**
Kassa och bank		1 649 905	1 112 007
Summa omsättningstillgångar		**1 751 505**	**1 213 027**
SUMMA TILLGÅNGAR		**150 423 807**	**150 576 470**

BALANSRÄKNING	**Not**	**151231**	**141231**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital	10		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		116 440 000	116 440 000
Fond för yttre underhåll		322 769	219 044
Summa bundet eget kapital		**116 762 769**	**116 659 044**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		387 259	693 170
Årets resultat		-162 334	-202 187
Summa fritt eget kapital		**224 925**	**490 983**
Summa eget kapital		**116 987 694**	**117 150 027**
Långfristiga skulder	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		32 847 500	32 977 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	130 000	130 000
Leverantörsskulder		53 250	33 170
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	405 363	285 773
Summa kortfristiga skulder		**588 613**	**448 943**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**150 423 807**	**150 576 470**
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		33 810 000	33 810 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovsining i mindre ekonomiska föreningar.
Om inte annat framgår är de tillämpade pinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt linjär avskrivningsplan varvid fökljande avskrivningstider tillämpats:

Avskrivningsprincip
Avskrivningsmetoden innebär att den totala avskrivningsperioden är linjär (rak) om 120 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Övrigt

Fond för yttre underhåll
Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultat-disposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anställda
Föreningen har i likhet med föregående år inte haft några anställda eller några löner och ersättningar har inte utbetalts.
Styrelsearvoden och andra ersättningar har uppgått till 30 500 (30 000) kronor samt sociala kostnader till 7 992 (8 153) kronor. Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader har uppgått till 38 504 (38 467) kronor.

Not 2 Nettoomsättning	**2015**	**2014**
Årsavgifter bostäder	2 441 104	2 393 364
Hyresintäkter p-platser	194 900	185 897
	2 636 004	**2 579 261**

Not 3. Övriga rörelseintäkter		
Kabel-TV	147 840	137 760
Debiterat varmvatten	64 988	61 903
Ersättning från medlemmar	12 564	9 245
	225 392	**208 908**

Not 4 Driftskostnader	**2015**	**2014**
Fastighetsskötsel	163 546	132 978
Snöröjning	17 955	14 989
Hissbesiktning	5 208	5 076
Förbrukningsmaterial	2 883	4 867
Reparation och underhåll	92 180	145 583
OVK-besiktning	42 911	0
Serviceavtal, KTC	20 400	0
El	140 269	146 753
Uppvärmning	181 490	157 752
Vatten	162 730	158 304
Sophämtning	64 994	57 733
	894 566	**824 035**

Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring	27 154	24 700
Kabel-TV	145 467	136 600
Hyra parkeringsplatser	10 800	10 800
Administrationskostnader	19 946	10 706
Revisionsarvode	16 875	13 875
Arvode för ekonomisk förvaltning	73 427	73 672
Övriga externa tjänster	33 476	14 862
	327 145	**285 215**

Not 6. Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsers	**2015**	**2014**
Styrelsearvode	30 500	30 000
Sociala avgifter	7 992	8 153
Bilersättning	12	314
	38 504	**38 467**

Not 7 Byggnader och mark	**151231**	**141231**
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnad		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	81 750 000	81 750 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**81 750 000**	**81 750 000**
Ackumulerade avskrivningar	**151231**	**141231**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-886 557	-195 416
Årets avskrivningar	-691 141	-691 141
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 577 698**	**-886 557**
Ackumulerade anskaffningsvärden mark	**151231**	**141231**
Ingående anskaffningsvärden	68 500 000	68 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**68 500 000**	**68 500 000**
Bokfört restvärde byggnad och mark	**148 672 302**	**149 363 443**
Taxeringsvärde byggnad	46 000 000	46 000 000
Taxeringsvärden mark	9 000 000	9 000 000
	55 000 000	**55 000 000**

Not 8 Övriga fordringar	**151231**	**141231**
Avgiftsfordringar	0	3 791
Skattekontot	30 876	30 296
	30 876	**34 087**

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**151231**	**141231**
Förutbetald försäkring	14 099	13 054
Upplupet varmvatten	32 377	29 652
Förutbetald kabel-tv	24 248	24 227
	70 724	**66 933**

Not 10 Eget kapital	**Inbetalda insatser**	**Upplåtelse-avgifter**	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Utgående resultat**
Belopp vid årets ingång	60 290 000	56 150 000	219 044	693 170	-202 187
Disposition av föregående års resultat			103 725	-305 911	202 187
Årets resultat					-162 334
Belopp vid årets utgång	**60 290 000**	**56 150 000**	**322 769**	**387 259**	**-162 334**

Not 11 Långfristiga skulder	**151231**	**141231**
Förfaller inom ett från balansdagen	10 705 000	0
Förfaller inom 2-5 år från balansdagen	22 142 500	22 402 500
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	10 575 000
	32 847 500	32 977 500
1. Nordea, ränta 3,70 %, bundet till 2018-08-15	11 657 500	11 707 500
2. Nordea, ränta 2,35 %, bundet till 2019-05-15	10 575 000	10 615 000
3. Nordea, ränta 3,64 %, bundet till 2016-10-16	10 745 000	10 785 000
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld	-130 000	-130 000
	32 847 500	**32 977 500**

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**151231**	**141231**
Upplupet revisionsarvode	17 000	17 000
Upplupna räntor	88 396	89 704
Upplupen renhållningskostnad	2 698	1 930
Förskottsbetalda månadsavgifter o hyror	258 698	109 039
JM, parkering	2 700	0
Upplupen elkostnad	14 340	13 306
Upplupet styrelsearvode	0	16 000
Upplupna sociala avgifter	0	5 027
Upplupen fjärrvärmekostnad	17 348	33 215
Upplupen bankkostnad	595	552
Upplupen snöröjning	3 588	0
	405 363	**285 773**

Lomma den 13 april 2016

Lena Neret
ordförande

Bodil Hallbeck
Sekreterare

Maria Jonsson
Ledamot

Rolf Månsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 maj 2016
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Havsporten, org.nr 769621-0793

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Havsporten 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Havsporten 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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 4 maj 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor