allabrf.se

ÅRSREDOVISNING

FÖR

BRF KÄMPINGE GAMLA BY

769623-8851

Räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

Innehåller kallelse till stämma 2016-04-28

KALLELSE

Medlemmarna i Bostadsrättsförening Kämpinge Gamla By kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 28/4 2016 kl. 18:00

Plats: Gården alternativt lgh Räng Sandsvägen 2K beroende på väder.

Styrelsen

DAGORDNING

1. Öppnande, upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare
6. Fråga om kallelse behörigen skett
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning
8. Föredragning av revisionsberättelsen
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen
10. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Beslut om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisor och suppleant
15. Val av valberedning
16. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen
17. Avslutning

I anslutning till stämman och då denna avslutats hålls ett kortare informationsmöte.

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Kämpinge Gamla By får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-11-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-05-17. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2011-11-07.

Föreningen äger fastigheten med beteckningen Kämpinge Gamla By, Vellinge Kommun.
Föreningens gatuadresser: Räng Sandsvägen 2A-L, 236 91 Höllviken.

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag, (vanligen kallat äkta bostadsrättsförening).
Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos IF Skadeförsäkring AB.
Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningens styrelse

	Funktion	Vald t.o.m stämma
Carola Jönsson	Ledamot	2016
Karoline Rönndahl	Ledamot	2016
Camilla Åström	Ledamot	2016
Per Wadhed	Ledamot	2016
Mats Nilsson	Suppleant	2016

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 6 protokollförda sammanträden.
Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Kerstin Holm

Valberedning

Göran Larsson

Förvaltning

Akevo har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.
Styrelsen har svarat för den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten

Fastigheten Kämpinge Gamla By har en tomtareal om 9,446 kvm.
Marken innehas med äganderätt.
Föreningens byggnader uppfördes under 1844. Ombildning till bostadsrätt ägde rum 2013.
Värdeåret för fastighetsbeskattning är 2011. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Föreningens byggnader utgörs av en trelängad gård med bostäder på 1,5 plan och totalt 12 lägenheter.
11 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 1 lägenhet är upplåten med hyresrätt.

Den totala boytan uppgår till 1,154 kvm bostadsarea. Lokalytan är 0 kvm.
Lägenhetsfördelning:
1 stycken 2 rum och kök
4 stycken 3 rum och kök
4 stycken 4 rum och kök
3 stycken 5 rum och kök

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2015-06-09. 9 medlemmar var närvarande och 8 lägenheter var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

Inga.

Utfört underhåll

Underhåll har genomförts på bergvärmepanna för uppvärmning golvvärme och varmvatten. Detta arbete påbörjades under hösten 2015 och slutfördes under vintern 2016.
Renovering påbörjades hösten 2015 och pågår i lokal för el-central och värmepanna.
Nya postlådor har köpts in. Kommer att placeras gemensamt mitt emot norra parkeringen.

Framtida underhåll

Renovering planeras för det förråd som ligger vid den södra parkeringen.
En långsiktig underhållsplan ska tas fram och medel har budgeterats för detta 2016.
Planering pågår för installation av fibernät i föreningen under sommaren 2016.

Medlemsinformation

Medlemsantalet

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 15 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Det har skett 3 stycken överlåtelser under 2015.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp.
Prisbasbeloppet år 2016 är 44.300 kr (år 2015, 44.500 kr)

Årsavgifter

Årsavgifterna var oförändrade under 2015 Årsavgiften är 703 kr/kvm.
Årsavgifterna sänktes med 10% 2016-01-01.

Flerårsöversikt

Belopp i tusentals kronor.	**2015**	**2014**	**2013**
Nettoomsättning	854	918	494
Årets resultat	70	48	64
Totalt eget kapital	15 668	13 949	13 901
Balansomslutning	27 000	25 368	25 970
Soliditet	58,0%	55,0%	53,5%
Bokfört värde, byggnader och mark	24 647	24 763	24 879
Taxeringsv., byggnader och mark	14 218	14 218	14 218
Taxeringsvärde, byggnader	7 114	7 114	7 114
Årsavgift kr/kvm	703	703	703
Bankskuld	11 210	11 320	11 820
Bankskuld kr/kvm	9 714	9 809	10 243
Belåningsgrad	79%	80%	83%
Amortering under året	110	500	-
Räntekostnad, %	2,94%	3,60%	
Likvida medel	2 342	594	866
Likviditet	1065%	277%	438%
Kassaflöde, kr/kvm	**177**	**142**	**86**
Avsättning yttre fond, kr/kvm	**38**	**38**	**38**

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.
Soliditet = totalt eget kapital/balansomslutning
Bankskuld kr/kvm bostadsrättsyta
Belåningsgrad = bankskuld/taxeringsvärde
Likviditet = likvida medel + kortfristiga fordringar/kortfristiga skulder
Kassaflöde = resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll/ kvm bostadsyta + lokalyta
Avsättning yttre fond, kr/kvm bostadsyta + lokalyta

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	25 767
Årets avsättning till fond för yttre underhåll	-43 507
Uttag ur yttre fond, motsvarande periodiskt underhåll	18 938
Årets resultat	69 556
Till stämmans förfogande	**70 754**

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	**70 754**

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	854 334	918 239
Summa rörelseintäkter		**854 334**	**918 239**
Rörelsekostnader			
Drift	2	-265 266	-258 266
Löpande underhåll	3	-55 629	-89 117
Periodiskt underhåll	4	-18 938	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-116 167	-116 167
Summa rörelsekostnader		**-456 000**	**-463 550**
Rörelseresultat		**398 334**	**454 689**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 849	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-330 627	-406 938
Summa finansiella poster		**-328 778**	**-406 938**
Resultat efter finansiella poster		**69 556**	**47 751**
Årets resultat		**69 556**	**47 751**

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	24 646 627	24 762 794
Summa materiella anläggningstillgångar		**24 646 627**	**24 762 794**
Summa anläggningstillgångar		**24 646 627**	**24 762 794**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	11 055	10 576
Kassa och bank		2 341 889	593 530
Summa omsättningstillgångar		**2 352 943**	**604 106**
SUMMA TILLGÅNGAR		**26 999 570**	**25 366 900**

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 487 500	13 837 500
Fond för yttre underhåll		110 076	85 507
Summa bundet eget kapital		**15 597 576**	**13 923 007**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 198	-21 984
Årets resultat		69 556	47 751
Summa fritt eget kapital		**70 754**	**25 767**
Summa eget kapital		**15 668 330**	**13 948 774**
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		11 110 276	11 200 000
Summa långfristiga skulder		**11 110 276**	**11 200 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	99 816	120 000
Leverantörsskulder		44 446	39 409
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	76 702	58 717
Summa kortfristiga skulder		**220 964**	**218 126**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**26 999 570**	**25 366 900**

Ställda säkerheter		
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	12 000 000	12 000 000
	12 000 000	**12 000 000**
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Byggnader skrivs av linjärt med nyttjandeperioden 120 år. Tillkommande värdehöjande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Följande avskrivningstider och metoder tillämpas

Byggnader	120 år	linjär

Fordringar

Fordringar har uttagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t. ex. avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Hyra bostäder	126 825	241 377
Årsavgift från bostadsrätter	725 505	674 198
Överlåtelser och pantförskrivelser	2 004	2 664
Summa	**854 334**	**918 239**

Not 2 Drift

	2015	2014
El	121 222	114 353
Vatten och avlopp	47 036	37 243
Avfallshantering	13 564	22 324
Fastighetsförsäkring	26 053	24 747
Förbrukningsinventarier	9 099	0
Förbrukningsmaterial	1 559	12 914
Avgifter för juridiska åtgärder	0	4 375
Extern revisor	7 813	6 250
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	1 337	1 311
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	30 956	30 702
Kostnad försäljning lägenhet	3 000	0
Administrativa kostnader	3 627	4 047
Summa	**265 266**	**258 266**

Not 3 Löpande underhåll

Till löpande underhåll redovisas kostnader för ej planerat underhåll.

	2015	2014
Uh/Rep, material	919	0
Uh/Rep Bostäder vitvaror	0	2 388
Uh/Rep bostäder VVS	24 072	2 719
Uh/Rep, gemensammautrymmen övrigt	0	34 295
Uh/Rep Installationer värme	4 717	0
Uh/Rep Installationer el	25 121	5 250
Uh/Rep Installationer Tele/TV/Porttelefon	0	21 371
Uh/Rep Installationer lås	800	0
Uh/Rep Fastighet utvändigt, tak	0	8 031
Uh/Rep Markytor	0	15 062
Summa	**55 629**	**89 116**

Not 4 Periodiskt underhåll

Till periodiskt hör planerat eller återkommande underhåll enligt underhållsplan. Motsvarande belopp tas från fond för yttre underhåll.

	2015	2014
Planerat Uh/Rep huskropp utvändigt fönster	18 938	0
Summa	**18 938**	**0**

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2015	2014
Avskrivning byggnader	116 167	116 167
Summa	**116 167**	**116 167**

Not 6 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	12 465 900	12 465 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**12 465 900**	**12 465 900**
Ingående avskrivningar	-152 232	-36 065
Årets avskrivningar	-116 167	-116 167
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-268 399**	**-152 232**
Utgående redovisat värde	**12 197 501**	**12 313 668**
Bokfört värde byggnader	12 197 501	12 313 668
Bokfört värde mark	12 449 126	12 449 126
	24 646 627	**24 762 794**
Taxeringsvärde byggnader	7 114 000	7 114 000
Taxeringsvärde mark	7 104 000	7 104 000
	14 218 000	**14 218 000**

Fastighetsbeteckningar: Kämpinge Gamla by
Marken innehas med äganderätt.
Värdeår: 2011 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	11 055	10 576
Summa	**11 055**	**10 576**

Not 8 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	13 837 500	85 507	-21 984	47 751
Disp. enl. stämmobeslut			47 751	-47 751
Försäljning lägenhet	1 650 000			
Uttag yttre fond 2015		-18 938	18 938	
Avsättning år 2015 yttre fond		43 507	-43 507	
Årets resultat				69 556
Belopp vid årets utgång	**15 487 500**	**110 076**	**1 198**	**69 556**

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats % 2015-12-31	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Nästa års amortering
Sparbanken Syd	1,88	3 månaders	2 260 000	0
Sparbanken Syd	1,71	2017-06-01	4 450 092	99 816
Sparbanken Syd	3,82	2018-06-17	4 500 000	0
			11 210 092	**99 816**

Kortfristig del av långfristig skuld 99.816 kronor (120.000 kronor), vilket är det belopp föreningen amorterar nästkommande verksamhetsår.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till 10.711.012 kronor (11.720.000 kronor).

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	66 014	50 717
Upplupet arvode extern revision	8 000	8 000
Övriga upplupna kostnader	2 688	0
Summa	**76 702**	**58 717**

Kämpinge 2016-03-23

Per Wadhed
Ordförande

Camilla Åström

Karoline Rönndahl

Carola Jönsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 17/4 2016

Kerstin Holm
Revisor

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Brf Kämpinge Gamla by

Org.nr 769623-8851

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Kämpinge Gamla by för räkenskapsåret 2015. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 handlat i strid mot årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund 2016-04-15

Kerstin Holm
Redovisningstjänster AB Kerstin Holm