



2015

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Esaias Tegnér



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Esaias Tegnér

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2003 och 2016.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-09-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2008-10-08 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

David Stephen Holoshka	Ledamot
Charlotte Elisabeth E Nordenfelt	Ledamot
Maj-Lis Anette Ramirez	Ledamot
Fred Johan Rundberg	Ledamot
Margareth Helen-Marie Wijk	Ledamot

Carl-Wilhelm Roger Igelström	Suppleant
Jan Magnus Åklundh	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Erik Mauritzson	Ordinarie Extern	Ernst & Young
-----------------	------------------	---------------

Valberedning

Fanny Åklundh

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-06-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LUND TEGNÉR 6	1987	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

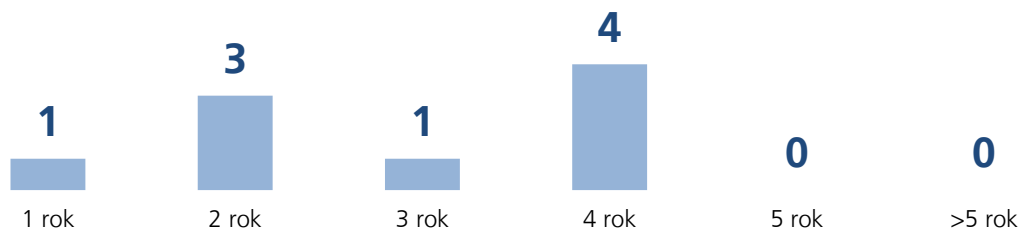
Fastigheten bebyggdes 1877 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 795 m², varav 662 m² utgör lägenhetsyta och 133 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 9 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	135 m ²	tills vidare

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2003 och sträcker sig fram till 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av fönster och port	2016	
Utbyggnad av soprum	2013	
Ommålning och renovering av tak	2012	Samt reparation av spricka i fasad
kompletterande åtgärder cykelställ	2012	
Renovering cykelställ	2011	
Trapphusrenovering	2008 - 2009	Hjortgatans trapphus
Remaljering av golvbrunnar	2007	
Förbättrad ventilation	2006	
Porttelefon	2006	
Ommålning av tak	2004	Östra och södra sidorna
Ommålning av fönster	2003	Samtliga fönster och portar

Planerat underhåll	År
Målning av fönster och portar	2013

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Bygg & El i Burlöv
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

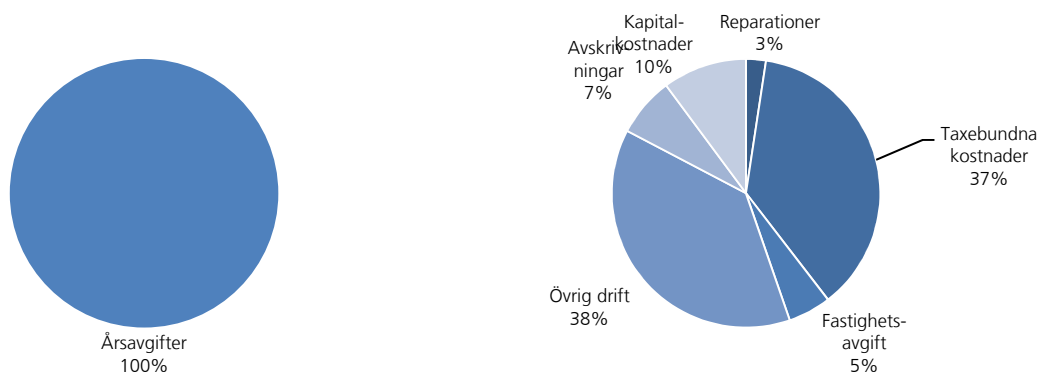
Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	412 480	340 519
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	485 525	478 552
Finansiella intäkter	164	456
Minskning kortfristiga fordringar	206	4 705
Ökning av kortfristiga skulder	4 475	0
	490 370	483 713
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	330 100	333 788
Finansiella kostnader	40 656	54 673
Ökning av materiella anläggningstillgångar	50 063	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	23 290
	420 819	411 751
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	482 031	412 480
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	69 551	71 962

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Händelser efter året

Fiberinstallation i januari. Målning av fönster under vår/sommar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 9 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelse under året: 0 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 20

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 20

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	611	590	590	577
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 956	2 956	2 956	2 956
Elkostnad/m ² totalyta	17	16	18	20
Värmekostnad/m ² totalyta	129	102	131	119
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	22	23	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	51	69	80	112
Soliditet (%)	58	58	57	57
Resultat efter finansiella poster (tkr)	86	62	49	-165
Nettoomsättning (tkr)	486	469	469	459

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 662 m² bostäder och 133 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	86 433
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-69 889
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-111 250
summa balanserat resultat	-94 706

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-94 706
----------------------------------	----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	485 525	468 802
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	9 750
Summa rörelseintäkter		485 525	478 552
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-264 320	-281 966
Övriga externa kostnader	Not 4	-59 259	-51 822
Personalkostnader	Not 5	-6 521	0
Avskrivningar	Not 6	-28 500	-28 500
Summa rörelsekostnader		-358 600	-362 288
RÖRELSERESULTAT		126 925	116 264
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		164	456
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 656	-54 673
Summa finansiella poster		-40 492	-54 217
ÅRETS RESULTAT		86 433	62 047

Balansräkning

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 7	5 207 700	5 236 200
Pågående byggnation	Not 8	50 063	0
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 257 763	5 236 200
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Fordringar hos intresseföretag	Not 11	1 500	1 500
		1 500	1 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 259 263	5 237 700
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	509 593	439 949
Summa kortfristiga fordringar		509 593	439 949
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		379	678
Summa kassa och bank		379	678
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		509 972	440 627
SUMMA TILLGÅNGAR		5 769 235	5 678 327

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 12		
Medlemsinsatser		2 736 517	2 736 517
Kapitaltillskott		214 466	214 466
Fond för yttre underhåll	Not 13	498 754	387 504
Summa bundet eget kapital		3 449 737	3 338 487
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-181 139	-131 935
Årets resultat		86 433	62 047
Summa fritt eget kapital		-94 706	-69 889
SUMMA EGET KAPITAL		3 355 031	3 268 598
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	2 350 000	2 350 000
Summa långfristiga skulder		2 350 000	2 350 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		17 351	17 759
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 15	46 853	41 970
Summa kortfristiga skulder		64 204	59 729
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 769 235	5 678 327
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 14	3 863 000	3 863 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	143 år	143 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	382 358	382 358
	Årsavgifter - lokaler	103 178	86 455
	Öresutjämning	-11	-11
		485 525	468 802
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	0	9 750
		0	9 750

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	0	6 986
	Fastighetskötsel gård beställning	0	2 050
	Snöröjning/sandning	0	3 313
	Städning entreprenad	27 612	27 000
	Myndighetstillsyn	0	2 340
	Gemensamma utrymmen	0	351
	Gård	4 993	416
	Förbrukningsmateriel	20	800
		32 625	43 255
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	9 160	16 109
	Sophantering/återvinning	0	12 500
	Lås	0	7 125
	VVS	0	14 252
	Tak	0	1 250
		9 160	51 236
	Taxebundna kostnader		
	El	13 662	13 004
	Värme	102 260	80 971
	Vatten	18 921	17 682
	Sophämtning/renhållning	13 574	13 103
		148 417	124 760
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	12 479	22 638
	Kabel-TV	15 812	19 484
	Bredband	25 000	0
		53 291	42 122
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	20 827	20 593
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	264 320	281 966
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Revisionsarvode extern revisor	15 920	2 000
	Föreningskostnader	12 309	8 250
	Styrelseomkostnader	0	6 094
	Fritids- och trivselkostnader	315	1 006
	Förvaltningsarvode	24 840	24 210
	Administration	1 485	2 742
	Konsultarvode	540	0
	Föreningsavgifter	90	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	3 760	7 520
		59 259	51 822

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	4 950	0
	Sociala kostnader	1 571	0
		6 521	0
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	28 500	28 500
		28 500	28 500
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	6 031 700	6 031 700
	Utgående anskaffningsvärde	6 031 700	6 031 700
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-795 500	-767 000
	Årets avskrivningar enligt plan	-28 500	-28 500
	Utgående avskrivning enligt plan	-824 000	-795 500
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 207 700	5 236 200
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 638 750	1 638 750
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	6 319 000	6 319 000
	Taxeringsvärde mark	4 249 000	4 249 000
		10 568 000	10 568 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	9 604 000	9 604 000
	Lokaler	964 000	964 000
		10 568 000	10 568 000
Not 8	PÅGÅENDE BYGGNATION	2015-12-31	2014-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	50 063	0
		50 063	0

Not 9	2015-12-31		2014-12-31	
MASKINER OCH INVENTARIER				
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	34 960		34 960	
Nyanskaffningar	0		0	
Utrangering/försäljning	0		0	
Utgående anskaffningsvärde	34 960		34 960	
Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	-34 960		-34 960	
Årets avskrivningar enligt plan	0		0	
Utrangering/försäljning	0		0	
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-34 960		-34 960	
Redovisat restvärde vid årets slut	0		0	
Not 10	2015-12-31		2014-12-31	
ÖVRIGA FORDRINGAR				
Kundfordringar	9 750		9 750	
Skattekonto	7 657		7 629	
Skattefordran	10 534		10 768	
Klientmedel hos SBC	481 652		411 802	
	509 593		439 949	
Not 11	2015-12-31		2014-12-31	
FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG				
Insats Bostadsrätterna Sverige	1 500		1 500	
	1 500		1 500	
Not 12	EGET KAPITAL			
	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	2 466 000	0	0	2 466 000
Upplåtelseavgifter	270 517	0	0	270 517
Kapitaltillskott	214 466	0	0	214 466
Fond för yttre underhåll	498 754	111 250	0	387 504
S:a bundet eget kapital	3 449 737	111 250	0	3 338 487
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-181 139	-111 250	62 047	-131 935
Årets resultat	86 433	86 433	-62 047	62 047
S:a ansamlad förlust	-94 706	-24 817	0	-69 889
S:a eget kapital	3 355 031	86 433	0	3 268 598

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2015-12-31	2014-12-31
	Vid årets början	387 504	276 254
	Reservering enligt stadgar	111 250	111 250
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	498 754	387 504

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2015-12-31	2015-12-31	2014-12-31
	Handelsbanken	1,700 %	2 000 000	2 000 000
	Handelsbanken	1,700 %	350 000	350 000
	Summa skulder till kreditinstitut		2 350 000	2 350 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0
			2 350 000	2 350 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 350 000 kr.

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
Arvoden	5 000	5 000
Sociala avgifter	1 571	0
Ränta	0	128
Förutbetalda avgifter och hyror	40 282	36 842
	46 853	41 970

Styrelsens underskrifter

LUND den 25 / 4 2016



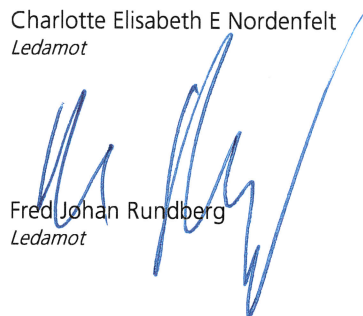
David Stephen Holoshka
Ledamot



Charlotte Elisabeth E Nordenfelt
Ledamot



Maj-Lis Anette Ramirez
Ledamot



Fred Johan Rundberg
Ledamot



Margareth Helen-Marie Wijk
Ledamot

VSR
Min revisionsberättelse har lämnats den 29 / 4 - 2016
Erik & Yngve AD



Erik Mauritzson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Esaias Tegnér, org.nr 716407-1305

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Esaias Tegnér 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Esaias Tegnér 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 av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsmed 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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 29/4 - 2016

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor