



2015

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Brita 6



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Brita 6

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.

- 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 att höjas.

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 2005-07-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-07-12 och nuvarande stadgar registrerades 2005-07-12 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Jacob Filip Mannerstråle	Ledamot
Kerstin Annika Mannerstråle	Ledamot
Jan Olof Norén	Ledamot
Minna Katariina Tanskanen	Ledamot

Martin Johan Berggren	Suppleant
Benny Roland Dichter	Revisor

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Benny Dichter	Ordinarie Intern
---------------	------------------

Valberedning

Pia Gustafsson
Kersti Noren

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brita 6	2005	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1900 och består av 1 flerbostadshus.

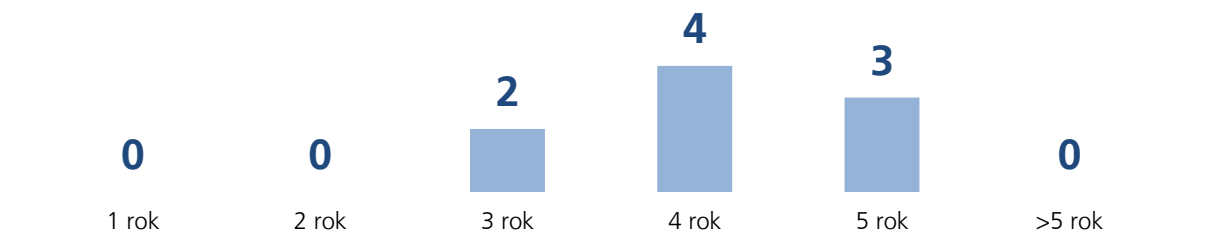
Värdeåret är 1980.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 411 m², varav 1 096 m² utgör lägenhetsyta och 315 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 9 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Skomakeri	80 m ²	3 år
Tryckeri	43 m ²	3 år
Förskola	119 m ²	3 år
Servering	73 m ²	3 år

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2025. Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Utbyte av frånluftfläkt på yttertak	2015	
Nya elamaturer med rörelsedetektorer	2012	
Renovering utav tvättstuga	2011	
Omputsning trapphall	2007	
Omputsning av fasad	2005	
Rörstambyte	1980	Enligt uppgift
Elstambyte	1980	-
Nyinstallation hiss	1980	-
Planerat underhåll	År	
Byte av takbeklädnad	2016	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Värmeanläggning	Eon

Föreningens ekonomi

Föreningen börjar amortera under 2016. Amortering skall ske med 100 000 kronor per år.

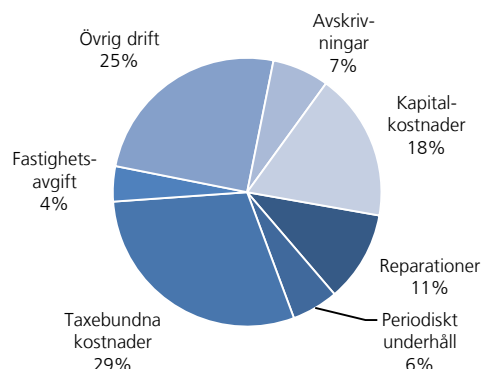
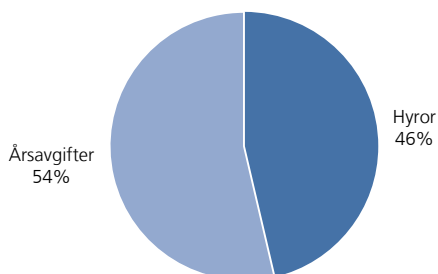
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2016-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2015-01-01 med 2 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	528 704	277 289
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 167 258	1 134 606
Finansiella intäkter	154	482
Minskning kortfristiga fordringar	0	20 791
	1 167 412	1 155 878
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	778 366	638 332
Finansiella kostnader	183 003	258 644
Ökning av kortfristiga fordringar	270	0
Minskning av kortfristiga skulder	48 135	7 486
	1 009 774	904 462
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	686 342	528 704
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	157 638	251 416

*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

Reparation av fasad och tak mot Amiralsgatan.

Byte av fränluftfläktar på yttertak.

Händelser efter året

Byte av takbeklädnad under 2016.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 9 st

Överlåtelse under året: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 14

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 17

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	568	557	531	525
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 708	1 662	1 663	1 659
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 571	9 571	9 571	9 571
Elkostnad/m ² totalyta	33	37	38	32
Värmekostnad/m ² totalyta	126	97	128	128
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	24	18	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	130	183	211	260
Soliditet (%)	60	59	59	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	136	168	78	-114
Nettoomsättning (tkr)	1 161	1 134	1 105	1 098

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 096 m² bostäder och 315 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	135 683
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-277 973
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-54 702
summa balanserat resultat	-196 992

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-196 992
----------------------------------	-----------------

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	1 160 905	1 134 437
Övriga rörelseintäkter	Not 2	6 353	169
Summa rörelseintäkter		1 167 258	1 134 606
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-729 844	-575 439
Övriga externa kostnader	Not 4	-48 522	-62 893
Avskrivningar	Not 5	-70 359	-70 359
Summa rörelsekostnader		-848 725	-708 692
RÖRELSERESULTAT		318 532	425 914
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		154	482
Räntekostnader och liknande resultatposter		-183 003	-258 644
Summa finansiella poster		-182 849	-258 162
ÅRETS RESULTAT		135 683	167 752

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 6	25 873 660	25 944 020
Maskiner och inventarier Not 7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	25 873 660	25 944 020
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	25 873 660	25 944 020
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	729 814	571 906
Summa kortfristiga fordringar	729 814	571 906
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	169	169
Summa kassa och bank	169	169
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	729 983	572 075
SUMMA TILLGÅNGAR	26 603 644	26 516 095

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 9		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 770 903	15 770 903
Fond för yttre underhåll	Not 10	330 101	275 399
Summa bundet eget kapital		16 101 004	16 046 302
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-372 225	-485 275
Årets resultat		135 683	167 752
Summa fritt eget kapital		-236 541	-317 523
SUMMA EGET KAPITAL		15 864 463	15 728 779
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	10 490 000	10 490 000
Summa långfristiga skulder		10 490 000	10 490 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		59 011	57 965
Skatteskulder		46 857	86 523
Övriga skulder		13 776	16 995
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 12	129 537	135 833
Summa kortfristiga skulder		249 181	297 316
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 603 644	26 516 095
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 11	18 000 000	18 000 000
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	334 år	334 år
Tvättstuga	20 år	20 år
Fasad	30 år	30 år

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	622 962	610 746
	Hyror lokaler momspliktiga	353 135	356 464
	Hyror lokaler	184 775	167 221
	Öresutjämning	34	6
		1 160 905	1 134 437

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	6 353	169
		6 353	169

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel/entreprenad	33 931	40 272
	Snöröjning/sandning	6 077	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	20 409
	Hissbesiktning	915	808
	Gemensamma utrymmen	1 306	127
	Gård	5 075	5 651
	Serviceavtal	26 356	31 544
	Förbrukningsmateriel	369	5 110
	Störningsjour och larm	3 906	0
	Brandskydd	79 771	0
		157 707	103 922
	Reparationer		
	Lokaler	16 695	0
	Förskola	0	4 988
	Entré/trapphus	2 060	0
	Lås	0	200
	VVS	1 058	10 733
	Värmeanläggning/undercentral	1 763	0
	Ventilation	51 392	0
	Elinstallationer	9 040	5 028
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	4 246
	Hiss	17 968	1 388
	Skador/klotter/skadegörelse	8 208	0
	Vattenskada	5 161	19 862
		113 343	46 445
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	0	39 550
	Ventilation	58 333	0
		58 333	39 550
	Taxebundna kostnader		
	El	45 877	52 124
	Värme	178 174	137 511
	Vatten	27 002	33 651
	Sophämtning/renhållning	53 951	58 820
		305 004	282 106
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	26 244	28 827
	Kabel-TV	25 689	31 297
		51 933	60 123
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	43 524	43 293
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	729 844	575 439

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Tele- och datakommunikation	602	599
	Juridiska Åtgärder	0	14 592
	Föreningskostnader	292	250
	Förvaltningsarvode	40 440	39 431
	Förvaltningsarvoden övriga	0	1 215
	Administration	1 228	1 606
	Konsultarvode	3 359	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	2 600	5 200
		48 522	62 893
Not 5	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	48 934	48 934
	Förbättringar	21 426	21 426
		70 359	70 359
Not 6	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	26 428 655	26 428 655
	Utgående anskaffningsvärde	26 428 655	26 428 655
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-484 635	-414 276
	Årets avskrivningar enligt plan	-70 359	-70 359
	Utgående avskrivning enligt plan	-554 995	-484 635
	Planenligt restvärde vid årets slut	25 873 660	25 944 020
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 646 890	9 646 890
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	11 916 000	11 916 000
	Taxeringsvärde mark	6 318 000	6 318 000
		18 234 000	18 234 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	15 000 000	15 000 000
	Lokaler	3 234 000	3 234 000
		18 234 000	18 234 000

Not 7	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	48 500	48 500
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	48 500	48 500
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-48 500	-48 500
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-48 500	-48 500
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	43 641	43 371
	Klientmedel hos SBC	686 173	528 535
		729 814	571 906

Not 9	EGET KAPITAL			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
		Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
	Bundet eget kapital				
	Inbetalda insatser	15 726 000	0	0	15 726 000
	Upplåtelseavgifter	44 903	0	0	44 903
	Fond för yttre underhåll	330 101	54 702	0	275 399
	S:a bundet eget kapital	16 101 004	54 702	0	16 046 302
	Fritt eget kapital				
	Balanserat resultat	-372 225	-54 702	167 752	-485 275
	Årets resultat	135 683	135 683	-167 752	167 752
	S:a ansamlad förlust	-236 541	80 981	0	-317 523
	S:a eget kapital	15 864 463	135 683	0	15 728 779

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2015-12-31	2014-12-31
	Vid årets början	275 399	220 697
	Reservering enligt stadgar	54 702	54 702
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	330 101	275 399

**Not
11**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsda g
Handelsbanken	1,550 %	3 415 000	3 415 000	Rörligt lån
Handelsbanken	1,370 %	3 660 000	3 660 000	2016-12-01
Handelsbanken	2,310 %	3 415 000	3 415 000	2016-06-01
Summa skulder till kreditinstitut		10 490 000	10 490 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		10 490 000	10 490 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 kr.

Not 12

UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2015-12-31	2014-12-31
Ränta	13 337	14 295
Förutbetalda avgifter och hyror	116 200	121 538
	129 537	135 833

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 16/5 2016



Jacob Filip Mannerstråle
Ledamot



Kerstin Annika Mannerstråle
Ledamot



Jan Olof Norén
Ledamot

Minna Katariina Tanskanen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16/5 2016



Benny Dichter
Intern revisor

Revisionsberättelse för året 2015

Vid granskning av brf Brita 6 räkenskaper för tiden 20150101 – 20151231 har jag funnit dessa i god ordning. Intäkter och kostnader är styrkta med verifikationer. Behållning på bank och postgiro har kontrollerats.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt förda protokoll finns enligt min mening inte anledning till anmärkning, varför jag föreslår styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Malmö 20160516



Benny Dichter

Budget

BUDGET	Budget 2016	Utfall 2015	Budget 2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	622 961	622 962	622 961
Hyror lokaler momspliktiga	305 278	353 135	262 155
Hyror lokaler	184 775	184 775	184 775
Öresutjämning	0	34	0
Övriga intäkter	0	6 353	0
	1 113 014	1 167 258	1 069 890
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel/entreprenad	-37 000	-33 931	-48 000
Snöröjning/sandning	-10 000	-6 077	-10 000
Hissbesiktning	-800	-915	-800
Gemensamma utrymmen	0	-1 306	0
Gård	-6 000	-5 075	-6 000
Serviceavtal	-26 500	-26 356	-25 500
Förbrukningsmateriel	-2 000	-369	-2 000
Störningsjour och larm	0	-3 906	0
Brandskydd	0	-79 771	0
	-82 300	-157 707	-92 300
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-50 000
Lokaler	0	-16 695	0
Entré/trapphus	0	-2 060	0
VVS	0	-1 058	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-1 763	0
Ventilation	0	-51 392	0
Elinstallationer	0	-9 040	0
Hiss	0	-17 968	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-8 208	0
Vattenskada	0	-5 161	0
	-50 000	-113 343	-50 000
Periodiskt underhåll			
Ventilation	-58 500	-58 333	-47 000
	-58 500	-58 333	-47 000
Taxebundna kostnader			
El	-55 500	-45 877	-53 000
Värme	-177 000	-178 174	-168 000
Vatten	-28 000	-27 002	-33 000
Sophämtning/renhållning	-54 000	-53 951	-63 000
	-314 500	-305 004	-317 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-22 500	-26 244	-22 000
Kabel-TV	-26 500	-25 689	-26 000
	-49 000	-51 933	-48 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-43 800	-43 524	-43 524
	-43 800	-43 524	-43 524

	Budget 2016	Utfall 2015	Budget 2015
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-700	-602	-600
Föreningskostnader	-500	-292	0
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-41 000	-40 440	-40 200
Administration	-2 000	-1 228	-2 000
Konsultarvode	0	-3 359	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-2 700	-2 600	-2 500
	-47 900	-48 522	-46 300
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-48 934	-48 934	-48 934
Förbättringar	-21 426	-21 426	-21 426
	-70 359	-70 359	-70 359
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-716 359	-848 725	-714 483
RÖRELSERESULTAT	396 655	318 532	355 407
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	84	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	70	0
Låneräntor	-180 254	-183 003	-262 250
	-180 254	-182 849	-262 250
RESULTAT	216 401	135 683	93 157