

Årsredovisning

Brf Galgberget

716408-1767

Styrelsen för Brf Galgberget får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).



INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2-3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Tilläggsupplysningar	7 - 9
- Underskrifter	10

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och ansvarar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t.ex. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som skall kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna. Brf Galberget har tecknat en kollektiv försäkring för bostadsrättstillägg.

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Galgberget får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningens verksamhet

Föreningen äger fastigheten Inlagan 21 i Halmstad kommun med adress Norra vägen 26, Söderlingsvägen 2 och Olof Dahlins gata 2.

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadshavare.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter	vald t.o.m.
Roy Axelsson	2016
Fredric Carmvall	2017
Birgitta Cox Johansson	2016
Rasmus Gustafsson	2017
Gunvor Svensson	2016

Styrelsesuppleanter

Malin Lindqvist	2016
-----------------	------

Ordinarie revisor

Mats Johansson	Auktoriserad revisor
----------------	----------------------

Förenings revisorer

Leif Rydhög	Ordinarie
Hanna Olsson	Suppleant

Valberedning

Linnéa Gustavsson

**Med vald t.o.m. förstås vald t.o.m. den ordinarie stämma som avser räkenskapsåret.*

Firmateckning

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

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 25 mars 2015. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 5 stycken protokollförda sammanträden.

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

Ingen statusändring är att vänta.

Fastigheterna är från 2016 fullvärdesförsäkrade i Dina Försäkringar då föreningen bytte försäkringsbolag från Nordeuropa Försäkring. Föreningen har tecknat en kollektiv försäkring gällande bostadsrättstillägg. Hemförsäkring tecknas och bekostas av bostadsrättshavarna.

Samtliga av föreningens fastighetslån är placerade hos Stadshypotek, se not 6.

Information om fastigheten:

Fastighetsbeteckning: Inlagan 21

Byggnadsår: 1983

Tomyta: 1 597 kvm. Tomten ägs av föreningen

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt: 32 stycken, boarea: 2 370 kvm

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt: Inga

Lokaler upplåtna med bostadsrätt: Inga

Lokaler upplåtna med hyresrätt: Inga

PART Fastighetsförvaltning AB biträder föreningen med teknisk- och ekonomisk förvaltning enligt tecknat avtal.

Ekonomisk utveckling

Årets resultat uppgår till 150 123 kr före avsättning till underhållsfond. Resultatet är gott men är lägre än föregående år och beror på att föreningen haft högre kostnad för reparation och underhåll. De större arbetena omfattar reparation av stuprör, reparation av gavelvägg, anläggningsarbeten, borttagning av träd samt anläggning av altandäck. Årets resultat har också belastats med kostnad avseende reparation av hiss om cirka 50 tusen kronor.

Samtliga av föreningens lån är placerade hos Stadshypotek. Under verksamhetsåret har två av lånen som tidigare löpte med rörliga villkor till en ränta om ca 1,87% och 2,19% slagits samman till ett lån och löper nu med bundna villkor t.o.m. 2018-06-01 till en ränta om 1,20%. Ytterligare ett av lånen som löpte med bundna villkor t.o.m. 2015-04-30 till en ränta om 3,80% sattes om till nya villkor. Lånet löper nu med bundna villkor t.o.m. 2020-04-30 till en ränta om 1,40%. På årsbasis så har föreningen härigenom sänkt sina räntekostnader med cirka 90 tusen kronor. Se not 6 fastighetslån.

Under 2016 så väntas en lägre kostnad för löpande reparation och underhåll. Planerade reparations- och underhållsarbeten kommer att omfatta reparation och utbyte av fjärrvärmeväxlaren. Reparationen av gavelväggen kommer också att slutföras. Budgeten för 2016, exklusive det planerade underhållet, visar full kostnadstäckning. Föreningens kassaflöde är positivt. Årsavgifterna sänktes med 10 % den 1 januari 2016.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1501-1512	1401-1412	1301-1312	1201-1212	1101-1112
Nettoomsättning	1 608	1 612	1 611	1 574	1 553
Resultat efter finansiella poster	150	358	292	220	205
Eget kapital, tkr	3 834	3 683	3 325	3 033	2 812
Taxeringsvärde, tkr	19 800	19 800	19 800	23 000	23 000
Soliditet %	36	34	31	28	26
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta bostäder	674	674	674	656	648
Bankskuld kr/ kvm bostadsrättsyta, kr	2 726	2 831	2 955	3 088	3 159
Belåningsgrad, % (skuld/tax-värde)	33	34	35	32	33
Avsättning underhållsfond kr/ kvm boarea	21	21	21	21	21

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	2 339 508
Årets resultat	150 123
Summa	2 489 631

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	50 000
Balanseras i ny räkning	2 439 631
Summa	2 489 631

RESULTATRÄKNING

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror		1 607 583	1 612 130
Summa rörelseintäkter		1 607 583	1 612 130
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	1	-1 021 084	-742 442
Styrelsearvoden och avgifter	2	-24 732	-19 325
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-260 000	-259 833
Summa rörelsekostnader		-1 305 816	-1 021 600
Rörelseresultat		301 767	590 530
Finansiella poster			
Ränteintäkter		106	97
Räntekostnader		-151 750	-232 329
Summa finansiella poster		-151 644	-232 232
Resultat efter finansiella poster		150 123	358 298
Resultat före skatt		150 123	358 298
Årets resultat		150 123	358 298

Tillägg till resultaträkningen

Avsättning till underhållsfond	-50 000	-50 000
Resultat efter fondförändring	100 123	308 298

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	9 557 788	9 817 788
Summa anläggningstillgångar		9 557 788	9 817 788
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 407	20 555
Skattefordringar		2 266	3 098
Övriga fordringar		12 553	12 448
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	35 940	21 597
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>54 166</i>	<i>57 698</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 015 570	840 592
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 015 570</i>	<i>840 592</i>
Summa omsättningstillgångar		1 069 736	898 290
SUMMA TILLGÅNGAR		10 627 524	10 716 078

		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital	5		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		257 352	257 352
Fond för yttre underhåll		1 136 871	1 086 871
<i>Summa bundet eget kapital</i>		1 394 223	1 344 223
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 339 508	2 031 210
Avsättning till underhållsfond		-50 000	-50 000
Årets resultat		150 123	358 298
<i>Summa fritt eget kapital</i>		2 439 631	2 339 508
Summa eget kapital		3 833 854	3 683 731
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	6 236 387	6 418 535
Summa långfristiga skulder	7	6 236 387	6 418 535
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		115 102	47 089
Övriga skulder		235 751	333 052
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	206 431	233 671
Summa kortfristiga skulder		557 284	613 812
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 627 524	10 716 078
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		11 779 000	11 779 000
Summa ställda säkerheter		11 779 000	11 779 000
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	2	50
Hiss	5	20

Not 1	Driftskostnader	2015	2014
	Fastighetsskötsel och förvaltning	139 235	136 872
	Fastighetsskatt	39 776	38 944
	Fastighetsförsäkring	23 233	16 882
	Reparation och underhåll	312 647	114 168
	El	59 790	60 351
	Fjärrvärme	196 349	195 535
	Vatten	52 326	44 897
	Sophantering	53 448	54 520
	Kabel-tv	48 604	48 064
	Reparation, service och besiktning av hiss	56 380	11 693
	Revisionsarvode, uppskattat	10 000	0
	Bostadsrätterna, föreningsavgift	4 750	4 750
	Bankkostnader	1 969	1 951
	Övriga driftskostnader	22 577	13 815
		1 021 084	742 442

Not 2	Styrelsearvoden	2015	2014
	Styrelsearvoden	19 400	17 300
	Sociala avgifter	5 332	2 025
		24 732	19 325

Not 3	Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	12 849 478	12 849 478
	Utgående anskaffningsvärden	12 849 478	12 849 478
	Ingående avskrivningar	-3 031 690	-2 771 857
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-260 000	-259 833
	Utgående avskrivningar	-3 291 690	-3 031 690
	Redovisat värde	9 557 788	9 817 788
	<u>Taxeringsvärden</u>	<u>19 800 000</u>	<u>19 800 000</u>
	varav: Byggnad	14 400 000	14 400 000
	varav: Mark	5 400 000	5 400 000

Not 4	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Försäkring	11 980	2 788
	Kabel-tv	12 410	12 151
	Hiss service	1 972	1 908
	Medlemskap Bostadsrätterna	4 750	4 750
	HEM, vatten	4 828	0
		35 940	21 597

Not 5 **Förändringar i eget kapital**

	Medlems- insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	257 352	1 086 871	1 981 210	358 297	3 683 731
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			358 297	-358 297	0
Förändring av underhållsfond		50 000	-50 000		0
Årets resultat				150 123	150 123
Belopp vid årets utgång	257 352	1 136 871	2 289 508	150 123	3 833 854

Not 6	Fastighetslån, långfristiga vid året slut	6 236 387
	Fastighetslån, kortfristiga vid årets slut amorteras under 2016	225 400

Låneinstitut	Ränta	Bundet tom	Ing.skuld	Omsatt	Amorterat	Utg.skuld	Amorteras -16
Stadshypotek	1,87%	rörligt	475 009	-419 127	-55 882	0	0
Stadshypotek	2,19%	rörligt	480 000	-470 000	-10 000	0	0
Stadshypotek	1,20%	2018-06-01	0	889 127	-30 000	859 127	-60 000
Stadshypotek	2,99%	2016-03-01	518 760	0	-62 880	455 880	-62 880
Stadshypotek	3,80%	2015-04-30	3 387 150	-3 369 780	-17 370	0	0
Stadshypotek	1,40%	2020-04-30	0	3 369 780	-30 000	3 339 780	-60 000
Stadshypotek	2,70%	2017-04-30	1 849 520	0	-42 520	1 807 000	-42 520
			6 710 439	0	-248 652	6 461 787	-225 400

Not 7	Förfallotid skulder	2015-12-31	2014-12-31
	<i>Skulder till kreditinstitut</i>		
	Förfaller mellan 1 och 5 år, amortering enligt plan	901 600	994 608
	Förfaller senare än 5 år	5 334 787	5 467 179

Not 8	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Räntekostnader	17 023	32 006
	Aviserade hyror och avgifter för januari	120 612	134 077
	Fjärrvärme	39 577	57 675
	Sophantering	4 686	4 549
	El	5 155	5 364
	Revisionsarvode, uppskattat	10 000	0
	RC Hiss, reparation	9 378	0
		206 431	233 671

UNDERSKRIFTER

Halmstad

8 / 2

2016

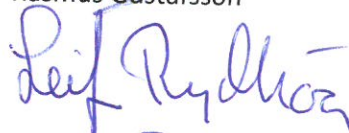

Roy Axelsson


Fredric Carmvall


Birgitta Cox Johansson


Rasmus Gustafsson

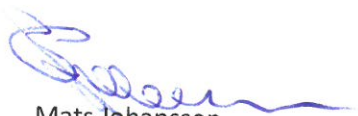

Gunvor Svensson


LEIF RYDHÖG

Min revisionsberättelse har lämnats

18 / 2

2016


Mats Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Galgberget
Org.nr 716408-1767

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Galgberget för räkenskapsåret 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2015-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Galgberget för räkenskapsåret 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

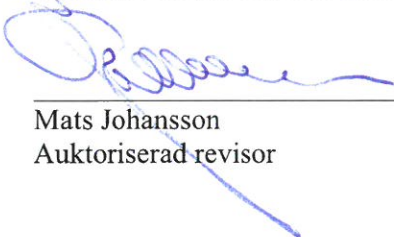
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Halmstad den 18 februari 2016



Mats Johansson
Auktoriserad revisor