

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Mätaren

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 2016 och 2018.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 1991-09-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-09-19 och nuvarande stadgar registrerades 2013-11-18 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Claes Rune Egardsson	Ledamot
Bengt Ronny Hagman	Ledamot
Leif-Göran Andreas Malm	Ledamot

Charlotte Amy Nathalie Bemerholt	Suppleant
Jenny Maria Caroline Thornblad	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jonas Nihlberg	Ordinarie Extern	KPMG AB
----------------	------------------	---------

Valberedning

Solveig Andersson
Carina Hagman

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-06-03.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GRADSKIVAN 2-4	1992	Sjöbo
VINKELHAKEN 2-8	1992	Sjöbo
LINJALEN 1,3	1992	Sjöbo
SKALSTOCKEN 1-4	1992	Sjöbo

Föreningen disponerar fyra garage av vilka tre hyrs ut till medlemmar i föreningen.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är värmepanna.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1992 och består av 16 småhus.
Fastigheternas värdeår är 1993.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 604 m², varav 1 604 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

			16		
0	0	0	16	0	0
1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2018.

Underhållsplanen uppdateras 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Nya värmepannor	2014
Ny nocktätning	2013
Fiber installerat	2013

Planerat underhåll	År
Målning av vindskivor	2015

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Övrig information

Föreningen består av 16 st friliggande hus.

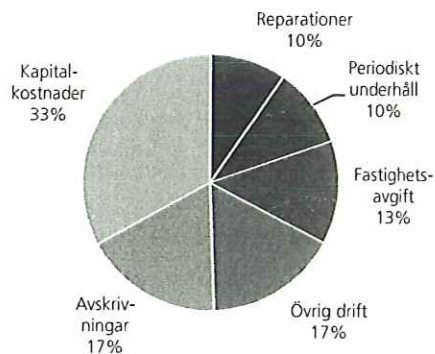
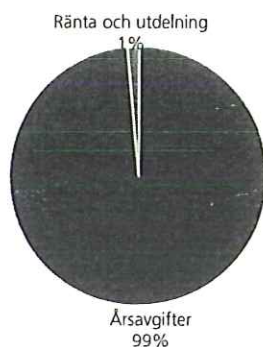
Under 2015 har 2 st hus överlåtits.

Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	307 212	296 572
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	980 452	980 652
Finansiella intäkter	14 681	4 650
Minskning kortfristiga fordringar	0	17 921
Ökning av långfristiga skulder	0	553 000
Ökning av kortfristiga skulder	648	0
	995 781	1 556 223
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	406 439	987 650
Finansiella kostnader	272 074	327 559
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	95 312
Ökning av kortfristiga fordringar	9 265	0
Minskning av långfristiga skulder	236 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	135 062
	923 778	1 545 583
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	379 215	307 212
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	72 003	10 640

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 262 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Under året har det reparerats på de hus som behövde underhåll, efter en besiktning som styrelsen genomförde.

Vindskivornas plåtbeklädnad har målats på samtliga hus.

Händelser efter året

Byte av ett par st fönster.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st

Överlåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 22 st

Tillkommande medlemmar: 3 st

Avgående medlemmar: 3 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 22 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	606	606	581	581
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 748	6 895	6 550	6 675
Kapitalkostnader/m ² totalyta	170	204	216	267
Soliditet (%)	4	3	7	6
Resultat efter finansiella poster (tkr)	172	-471	103	114
Nettoomsättning (tkr)	981	981	941	942

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 604 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	171 620
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-651 261
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-50 000
summa balanserat resultat	-529 641

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-529 641
----------------------------------	-----------------

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	980 652	980 652
Övriga rörelseintäkter	Not 2	-200	0
Summa rörelseintäkter		980 452	980 652
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-312 788	-885 145
Övriga externa kostnader	Not 4	-62 830	-77 127
Personalkostnader	Not 5	-30 821	-25 378
Avskrivningar	Not 6	-145 000	-141 028
Summa rörelsekostnader		-551 439	-1 128 678
RÖRELSERESULTAT		429 013	-148 026
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 681	4 650
Räntekostnader och liknande resultatposter		-272 074	-327 559
Summa finansiella poster		-257 393	-322 909
ÅRETS RESULTAT		171 620	-470 935

JW

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 7	10 746 327	10 891 327
Summa materiella anläggningstillgångar	10 746 327	10 891 327
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Fordringar hos intresseföretag Not 9	2 000	2 000
	2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	10 748 327	10 893 327
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	384 790	311 742
Summa kortfristiga fordringar	384 790	311 742
KORTFRISTIGA PLACERINGAR Not 10		
Kortfristiga placeringar	300 000	291 780
	300 000	291 780
KASSA OCH BANK		
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	684 790	603 522
SUMMA TILLGÅNGAR	11 433 117	11 496 849

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL			
	Not 11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		976 000	976 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	50 000	573 099
Summa bundet eget kapital		1 026 000	1 549 099
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-701 260	-753 424
Årets resultat		171 620	-470 935
Summa fritt eget kapital		-529 640	-1 224 359
SUMMA EGET KAPITAL		496 360	324 740
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	10 587 858	10 832 858
Summa långfristiga skulder		10 587 858	10 832 858
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	236 000	227 000
Leverantörsskulder		6 355	4 330
Skatteskulder		0	6 210
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	106 544	101 711
Summa kortfristiga skulder		348 899	339 251
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 433 117	11 496 849
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 13	16 647 100	16 647 100
Ansvarförbindelser		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	132 år	132 år
Bredband	10 år	10 år
Tak	5 år	5 år
Värmeanläggning	10 år	10 år

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

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	971 661	971 661
	Hyror parkering	7 200	7 200
	Hyror garage	1 800	1 800
	Öresutjämning	-9	-9
		980 652	980 652

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	-200	0
		-200	0

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	0	247
	Förbrukningsmateriel	10 900	5 764
	Fordon	3 086	284
		13 986	6 295
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	19 464	9 719
	Lås	100	0
	VVS	4 500	0
	Värmeanläggning/undercentral	2 325	693
	Elinstallationer	4 725	1 928
	Fasad	32 734	24 682
	Fönster	0	6 050
	Garage/parkering	14 030	0
		77 878	43 072
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	83 275	0
	Värmeanläggning	0	667 188
	Fasad	0	9 609
		83 275	676 797
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	30 444	47 620
		30 444	47 620
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	107 205	111 361
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	312 788	885 145

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Kreditupplysning	900	2 376
	Medlemsinformation	848	0
	Revisionsarvode extern revisor	12 375	0
	Föreningskostnader	1 560	3 244
	Styrelseomkostnader	732	0
	Fritids- och trivselkostnader	200	0
	Förvaltningsarvode	40 728	39 710
	Administration	1 457	1 895
	Korttidsinventarier	0	21 842
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 030	8 060
		62 830	77 127

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	25 000	20 000
	Kostnadsersättningar	2 442	999
	Sociala kostnader	3 379	4 379
		30 821	25 378

JN

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	112 169	112 169
	Förbättringar	32 831	28 860
		145 000	141 028

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	16 774 841	16 679 529
	Nyanskaffningar	0	95 312
	Utgående anskaffningsvärde	16 774 841	16 774 841
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 348 561	-2 207 533
	Årets avskrivningar enligt plan	-145 000	-141 028
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 493 561	-2 348 561
	Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
	Vid årets början	-3 534 953	-3 534 953
	Utgående nedskrivning	-3 534 953	-3 534 953
	Planenligt restvärde vid årets slut	10 746 327	10 891 327
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 756 000	1 756 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	10 158 000	11 408 000
	Taxeringsvärde mark	4 136 000	3 682 000
		14 294 000	15 090 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	14 294 000	15 090 000
		14 294 000	15 090 000

Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	4 573	4 530
	Skattefordran	1 002	0
	Klientmedel hos SBC	379 215	307 212
		384 790	311 742

Not 9	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2015-12-31	2014-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000

Not 10 KORTFRISTIGA
PLACERINGAR

	Nominellt värde	Bokfört värde 2015-12-31	Verkligt värde 2015-12-31	Bokfört värde 2014-12-31
Premieobligationer	0	300 000	306 000	291 780
		300 000	306 000	291 780

Not 11 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	976 000	0	0	976 000
Fond för yttre underhåll	50 000	50 000	-573 099	573 099
S:a bundet eget kapital	1 026 000	50 000	-573 099	1 549 099
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-701 260	-50 000	102 164	-753 424
Årets resultat	171 620	171 620	470 935	-470 935
S:a ansamlad förlust	-529 640	121 620	573 099	-1 224 359
S:a eget kapital	496 360	171 620	0	324 740

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	573 099	527 829
Reservering enligt stadgar	50 000	45 270
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-573 099	0
Vid årets slut	50 000	573 099

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	2,460 %	10 106 858	10 306 858	2017-06-27
SBAB	2,810 %	717 000	753 000	2016-02-15
Summa skulder till kreditinstitut		10 823 858	11 059 858	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-236 000	-227 000	
		10 587 858	10 832 858	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 643 858 kr.

JW

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2015-12-31	2014-12-31
Arvoden	25 000	20 000
Sociala avgifter	4 725	4 500
Ränta	20 719	21 129
Förutbetalda avgifter o hyror	56 100	56 082
	106 544	101 711

Styrelsens underskrifter

SJÖBO den 6/4 2016


Claes Rune Egardsson
Ledamot


Bengt Ronny Hagman
Ledamot

Leif-Göran Andreas Malm
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 5/5 2016
KPMG


Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Mätaren, org. nr 716439-4830

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mätaren 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 revisionsssed 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 Brf Mätarens 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 Brf Mätaren 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 revisionsssed 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 5 maj 2016

KPMG AB



Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor