

Årsredovisning 2015

Brf Jaktgudinnan



Årsredovisning för

Brf Jaktgudinnan

716439-5209

Räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter	6
Noter och redovisningsprinciper	7



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Jaktgudinnan, 716439-5209, får härmed avge årsredovisning för 2015.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Inke Nordström	Ordförande	2016
Britt-Marie Göransson	Ledamot	2016
Mats Åkesson	Ledamot	2016
Christian Ahl	Ledamot	2016
Yksel Osmanovski	Utträde 2015-12-02 Ledamot	2016

Ordinarie revisorer

Lars Helgesen	Föreningsvald revisor	2016
---------------	-----------------------	------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Diana 15 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 5 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2002.

Föreningen upplåter 5 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

3 rok	4 rok
1 st	4 st

Total tomtarea:	278 kvm
Total bostadsarea:	546 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

Förvaltning

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 94 782 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 3 till resultaträkningen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 15 maj 2015. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag.

Resultat och ställning (tkr)

	2015	2014	2013
Rörelsens intäkter	406	406	433
Årets resultat	-94	-383	24
Avsättning till underhållsfond	-39	-38	-38
Resultat efter fondförändringar	-133	-421	-14
Totalt eget kapital	9 887	9 981	10 364
Balansomslutning	16 400	16 462	16 427
Soliditet %	60	61	63
Likviditet %	328	422	206
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	743	743	743
Driftskostnad, kr / kvm	256	189	256
Ränta, kr / kvm	218	307	341
Underhållsfond, kr / kvm	720	650	580
Lån, kr / kvm	11 767	11 767	10 943

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm samt eventuellt bränsletillägg i kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och eventuell lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Avseende årsavgifterna för 2016 har inga förändringar skett.

Överlåtelser

Under 2015 har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett. Vid årets utgång hade föreningen 5 medlemmar. Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Com Hem	Kabel-TV
E.on	EI-avtal avseende volym
E.on	Fjärrvärme

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat
Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-14 035
Årets resultat före fondförändring	-93 725
Årets avsättning till underhållsfond enligt föreningens stadgar	-38 556
Summa över/underskott	-146 316

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning -146 316

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Ju

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	405 936	405 940
Övriga rörelseintäkter	2	505	-3
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		406 441	405 937
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-234 586	-567 728
Övriga externa kostnader	6	-32 192	-34 040
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-114 377	-20 000
Summa rörelsekostnader		-381 155	-621 768
Rörelseresultat		25 286	-215 831
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	64	193
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-119 075	-167 776
Summa finansiella poster		-119 011	-167 583
Resultat efter finansiella poster		-93 725	-383 414
Årets resultat		-93 725	-383 414

Ju

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	16 110 843	16 225 220
Summa materiella anläggningstillgångar		16 110 843	16 225 220
Summa anläggningstillgångar		16 110 843	16 225 220
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		3 350	16 503
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	3 810	-
Summa kortfristiga fordringar		7 160	16 503
Kassa och bank	12	282 268	220 042
Summa omsättningstillgångar		289 428	236 545
SUMMA TILLGÅNGAR		16 400 271	16 461 765



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 640 000	9 640 000
Fond för yttre underhåll		393 308	354 752
Summa bundet eget kapital		10 033 308	9 994 752
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-52 591	369 379
Årets resultat		-93 725	-383 414
Summa fritt eget kapital		-146 316	-14 035
Summa eget kapital		9 886 992	9 980 717
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14, 15	6 425 000	6 425 000
Summa långfristiga skulder		6 425 000	6 425 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		26 914	4 081
Skatteskulder		26 674	26 321
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	34 691	25 646
Summa kortfristiga skulder		88 279	56 048
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 400 271	16 461 765

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	6 425 000	6 425 000
Summa ställda säkerheter	6 425 000	6 425 000

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

Jur

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i kr om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Nyttjandeperiod för avskrivning av föreningens fastighet har ändrats. Från och med innevarande räkenskapsår skrivs fastigheten av linjärt över 120 år. En ändrad nyttjandeperiod sker framåtriktad dvs i detta fall sker ändringen från och med innevarande räkenskapsår.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnad

120 år

Ju

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Årsavgifter, bostäder	405 936	405 940
Summa	405 936	405 940

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Övriga intäkter	505	1
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	-	-4
Summa	505	-3

Not 3 Reparationer

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	2 049	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	27 023	-
VA & sanitet, installationer	7 652	-
Ventilation, installationer	26 734	-
Hiss	6 980	19 982
Huskropp	24 344	28 048
Summa	94 782	48 030

Not 4 Planerat underhåll

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Huskropp, tak	-	213 750
Huskropp, fönster	-	202 965
Summa	-	416 715

Not 5 Driftskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskatt	13 477	13 197
OVK	10 175	-
Besiktningkostnader	1 238	1 207
Serviceavtal	2 500	-
El	17 078	12 890
Uppvärmning	68 732	43 664
Vatten och avlopp	13 140	6 845
Avfallshantering	8 026	9 068
Fastighetsförsäkring	-	10 972
Kabel-TV	3 084	5 140
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	2 354	-
Summa	139 804	102 983

Ju

Not 6 Övriga kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Tele och post	344	2 507
Förvaltningskostnader	34 530	25 410
Revision	-3 300	-10 000
Övriga externa tjänster	618	16 123
Summa	32 192	34 040

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	114 377	20 000
Summa	114 377	20 000

Not 8 Ränteintäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Ränteintäkter bank	16	157
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	10	-
Ränteintäkter, skattekonto	38	36
Summa	64	193

Not 9 Räntekostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	119 008	167 776
Räntekostnader för kortfristiga skulder	67	-
Summa	119 075	167 776

Jm

Not 10 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	13 945 220	13 945 220
-Mark	2 500 000	2 500 000
	16 445 220	16 445 220
<i>Årets anskaffningar</i>	-	-
	16 445 220	16 445 220
Summa anskaffningsvärden	16 445 220	16 445 220
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-220 000	-200 000
	-220 000	-200 000
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-114 377	-20 000
	-114 377	-20 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-334 377	-220 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	16 110 843	16 225 220
<i>Varav</i>		
Byggnader	13 610 843	13 725 220
Mark	2 500 000	2 500 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	12 852 000	12 852 000
Totalt taxeringsvärde	12 852 000	12 852 000
<i>Varav byggnader</i>	7 628 000	7 628 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalad försäkring	2 782	-
Övriga förutbetalda kostnader	1 028	-
	3 810	-

Not 12 Kassa och bank

	2015-12-31	2014-12-31
Transaktionskonto, Handelsbanken	282 268	22 346
Transaktionskonto, Handelsbanken	-	197 696
	282 268	220 042

Jm

Not 13 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser och upplåtelseavgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	9 640 000	354 752	369 379	-383 414
Disposition enligt föreningsstämma			-383 414	383 414
Avsättning till underhållsfond		38 556	-38 556	
Årets resultat				-93 725
Vid årets slut	9 640 000	393 308	-52 591	-93 725

Not 14 Förfall fastighetslån

	2015-12-31	2014-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	6 425 000	6 425 000
	6 425 000	6 425 000

Not 15 Fastighetslån

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetslån	6 425 000	6 425 000
Summa	6 425 000	6 425 000

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,45%	2016-03-30	2 850 000	-	-	2 850 000
Stadshypotek	0,90%	2016-09-12	475 000	-	-	475 000
Stadshypotek	0,90%	2016-10-26	250 000	-	-	250 000
Stadshypotek	1,57%	2020-06-01	2 850 000	-	-	2 850 000
			6 425 000	-	-	6 425 000

Jur

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	651	-
Förutbetalda intäkter	22 346	22 346
Upplupna driftskostnader	11 694	-
Upplupna revisionsarvoden	-	3 300
	34 691	25 646

Underskrifter

Malmö 2016 - 05 - 04



Inke Nordström



Britt-Marie Göransson



Mats Åkesson



Christian Ahl

Min revisionsberättelse har lämnats 2016 - 05 - 16



Lars Helgesen
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Jaktgudinnan, 716439-5209.

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Jaktgudinnan för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret 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 de beror på oegentligheter eller fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. Denna standard kräver att revisorn 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 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 uttalande.

Uttalande

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseende rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt redovisningslagen. 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 revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Jaktgudinnan för år 2014.

2015
Jus M.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvar för föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

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

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållande 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 bostadsrättslagen, årsredovisningen eller föreningens stadgar.

Jag anser att det revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Revisorns uttalanden

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

Malmö 2016-05-16



Lars Helgesen

Bilaga till Årsredovisning - Kassaflöde

<i>Belopp i kr</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Rörelsens intäkter inkl. finansiella intäkter	406 505
Reparations- och underhållskostnader	-94 782
Övriga rörelsekostnader exkl. avskrivningar (1)	-171 996
Finansiella kostnader (2)	-119 075
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (3)	9 343
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (4)	32 231
Kassaflöde från den löpande verksamheten	62 226
Investerings- och finansieringsverksamheten	
Kassaflöde från investerings- och finansieringsverksamheten	-
Årets kassaflöde	62 226
Likvida medel vid årets början	220 042
Likvida medel vid årets slut	282 268

(1) Årets avskrivningar exkluderas från övriga rörelsekostnader då avskrivningar inte är en kassaaflödespåverkande kostnadspost.

(2) Finansiella kostnader inkluderar årets totala räntekostnader samt eventuella övriga finansiella kostnader.

(3) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(4) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

