

Årsredovisning för

BRF Baltzargatan i Malmö

769607-5048

Räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Tilläggsupplysningar	6
Upplýsningar till resultaträkning	6-7
Upplýsningar till balansräkning	8-9
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Baltzargatan i Malmö, 769607-5048 får härmed avge årsredovisning för 2015, föreningens förvaltning för tiden 2015-01-01 -- 2015-12-31.

Verksamheten

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltning av fastigheten Sankt Jörgen 24 vilken innehåller 19 bostadsrätter.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning Sankt Jörgen 24

Fastigheten består av:

Antal lägenheter 19 st Boyta 2099 kvm

Taxeringsvärde, byggnad	Bostadsdel	27 000 000
Taxeringsvärde, mark	Bostadsdel	13 000 000
		<hr/>
		40 000 000

Styrelse och revisorer

Styrelse

Peter Svensson
Einar Olsson
Bengt Ohlsson
Tomas Lilja

Befattning

Ordförande
Fastighetsansvarig
Ledamot
Ledamot

Suppleanter

Lars Cederholm
Britt-Marie Ohlsson

Revisorer

Jonas Nihllberg KPMG

Valberedning

Yvonne Kangerud
Håkan Kangerud

Förvaltning

Cymko Förvaltning AB har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens ekonomiska förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.
Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 juni 2015.

Frågor avseende löpande förvaltning har lösts under hand mellan framförallt fastighetsansvarig och ordförande.

Under året har löpande underhåll gjorts på yttre trätor och fönster.

Övrig information

Fastigheten, som är uppförd 2002 är i gott skick. I december 2012 beslöt styrelsen att, mot bakgrund av föreningens goda ekonomi, tills vidare lämna avgifterna utan justering.

För 2016 föreligger inga planer på större underhåll. Styrelsen har, mot bakgrund av att fastigheten är relativt ny och i gott skick, inte upprätta någon femårsbudget och långsiktig underhållsplan.

Medlemsinformation

Av föreningens 19 lägenheter har under året 2 st bytt ägare. Vidare har avtal tecknats avseende försäljning av en lägenhet som hade tillträde i februari 2016.

Flerårsöversikt	Belopp i kr			
	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 414	1 419	1 422	1 416
Resultat efter finansiella poster	202	70	112	68
Soliditet, %	82	82	81	80
Årsavgifter snitt/kvm (kr)	667	667	667	667
Värmekostnad/kvm (kr)	68	29	87	81
Lån/kvm (kr)	6 451	6 451	6 564	6 687
Nettoränta/kvm (kr)	49	198	234	252

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	1 356 581
årets resultat	202 213
Totalt	1 558 794
disponeras för	
årets fondavsättning enligt stadgarna	-120 000
årets ianspråktagande av yttre fond	
balanseras i ny räkning	1 438 794

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	1 413 528	1 399 129
Övriga rörelseintäkter	2	3 873	19 482
Summa rörelseintäkter m.m.		<u>1 417 401</u>	<u>1 418 611</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-557 622	-370 542
Övriga externa kostnader	6	-95 273	-100 756
Personalkostnader	7	-777	-2 537
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-459 705	-459 705
Summa rörelsekostnader		<u>-1 113 377</u>	<u>-933 540</u>
Rörelseresultat		<u>304 024</u>	<u>485 071</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		61	4 752
Räntekostnader och liknande resultatposter		-101 873	-419 693
Summa finansiella poster		<u>-101 812</u>	<u>-414 941</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>202 212</u>	<u>70 130</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>202 212</u>	<u>70 130</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>202 212</u>	<u>70 130</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	73 077 214	73 536 919
Inventarier, verktyg och installationer	9	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>73 077 214</u>	<u>73 536 919</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>73 077 214</u>	<u>73 536 919</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		3 686	3 751
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>17 502</u>	<u>18 290</u>
Summa kortfristiga fordringar		21 188	22 041
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		<u>1 816 387</u>	<u>1 059 231</u>
Summa kassa och bank		1 816 387	1 059 231
Summa omsättningstillgångar		<u>1 837 575</u>	<u>1 081 272</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>74 914 789</u>	<u>74 618 191</u>

Jm

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		58 700 000	58 700 000
Yttre fond		787 500	724 500
Summa bundet eget kapital		59 487 500	59 424 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 356 581	1 349 452
Årets resultat		202 212	70 130
Summa fritt eget kapital		1 558 793	1 419 582
Summa eget kapital		61 046 293	60 844 082
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10,11	13 541 176	13 541 176
Summa långfristiga skulder		13 541 176	13 541 176
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		13 466	21 309
Skatteskulder		4 126	8 812
Övriga skulder		-	303
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		309 728	202 509
Summa kortfristiga skulder		327 320	232 933
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 914 789	74 618 191

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	17 110 000	17 110 000
Summa ställda säkerheter	17 110 000	17 110 000

Ansvarsförbindelser

Summa ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------------	------	------

J

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Procent per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,8333%

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Årsavgifter

Årsavgifter och Hyresintäkter

	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Årsavgifter	1 399 128	1 399 128
Årsavgift Lokal	14 400	-
	1 413 528	1 399 128

Not 2 Övriga intäkter och debiterade avgifter

	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Förseningsavgifter intäkter	360	420
Överlåtelseavgifter	2 226	3 332
Pantsättningsavgift	885	1 330
Öresutjämning	-	1
Övriga rörelseintäkter	402	14 400
Summa	3 873	19 483

Not 3 Fastighetsskötsel

	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Fastighetsskötsel extraarbeten	9 600	1 594
Städning	34 810	32 450
Hissbesiktning	2 483	2 335
Summa	46 893	36 379

Not 4 Reparation och underhåll

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Rep. Va, sanitet	-	7 669
Rep. Ventilation	2 063	-
Rep. El	6 596	-
Underhåll hiss	4 327	43 416
Underhåll av lås	4 397	-
Rep, Fönster	7 000	35 963
Övriga trädgårdskostnader	3 592	700
Underhåll övrigt	174 031	45 450
Summa	202 006	133 198

Not 5 Övriga rörelsekostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Elkostnad	20 019	-13 619
Värmekostnad	141 809	60 110
Vatten och avlopp	44 245	38 394
Soptömning	32 791	34 227
Fastig. försäkringspremie	16 522	16 205
Kabel TV	29 720	31 030
Fastighetsskatt	23 617	34 618
Summa	308 723	200 965

Not 6 Externa rörelsekostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Förbrukningsmaterial	11 392	3 315
Hyra för garage	27 836	27 867
Telekommunikation	3 568	4 051
Styrelsekostnader	1 250	1 250
Förvaltningskostnader övrigt	8 165	8 784
Revisionsarvoden externa	15 000	25 000
Kostnad möten/stämman	2 168	1 760
Förvaltningskostnad	24 092	23 557
Konsultarvoden	-	2 400
Bankkostnader	1 507	1 791
Reparationer och underhåll inventarie	-	981
Frakter och transporter	295	-
Summa	95 273	100 756

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Bileresättning, skattefria	777	2 537
Summa	777	2 537
Sociala kostnader	-	-

JK

Upplysningar till balansräkning

Not 8 Byggnader och mark

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	57 000 000	57 000 000
- Vid årets början Gårdsrenovering	131 250	131 250
-Nyanskaffningar		
	<u>57 131 250</u>	<u>57 131 250</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 273 081	-1 813 376
-Vid årets början Gårdsrenovering	-131 250	-131 250
-Årets avskrivning enligt plan	-459 705	-459 705
	<u>-2 864 036</u>	<u>-2 404 331</u>
Mark	18 810 000	18 810 000
Redovisat värde vid årets slut	73 077 214	73 536 919

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	120 814	120 814
	<u>120 814</u>	<u>120 814</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-120 814	-120 814
	<u>-120 814</u>	<u>-120 814</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 10 Inteckningslån

	Räntesats	Villkorsändringsdag	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Swedbank	0,578%		13 541 176	13 541 176
			<u>13 541 176</u>	<u>13 541 176</u>

Not 11 Övriga skulder, lång- och kortfristiga

	2015-12-31	2014-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	-	237 403
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	-	949 612
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	13 541 176	12 363 161
	<u>13 541 176</u>	<u>13 550 176</u>

Not 12 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid Årets ingång	58 700 000	724 500	1 349 452	70 130
Disposition enl årsstämmobeslut Årets resultat		63 000	7 129	-70 130
Belopp vid årets slut	58 700 000	787 500	1 356 581	202 212

Underskrifter

Malmö ^{14/3} 2016



Peter Svensson



Einar Olsson



Bengt Olsson



Tomas Lilja

Vår revisionsberättelse har lämnats den ²⁶/₁₅ 2016

KPMG AB



Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Baltzarsgatan i Malmö, org.nr 769607-5048

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Baltzarsgatan i Malmö 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 Brf Baltzarsgatan i Malmös 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 Baltzarsgatan i Malmö 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 revisionssed 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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

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

Malmö den 26 maj 2016

KPMG AB


Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor