

Årsredovisning

för

Brf Safiren i Lund

769616-5328

Räkenskapsåret

2015

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8
Underskrifter	13

hr

Styrelsen för Brf Safiren i Lund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Innan en juridisk person kan bli medlem av föreningen ska styrelsen beakta att föreningen uppfyller de krav som ställs på en äkta bostadsrättsförening. En juridisk person får endast bli medlem om villkoren för att betraktas som en äkta bostadsrättsförening inte riskeras.

Fakta om föreningen

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Landsdomaren 16, Lunds kommun.

Föreningens styrelse

2015-01-01--2015-05-27

	Funktion
Simon Kopljar	Ordförande
Inger Carlsson	Vice ordförande
Magnus Helmer	Kassör
Erik Rask	Sekreterare
Bengt Fredin	Ordinarie ledamot
Gun-Britt Andersson	Suppleant
Johan Sandell	Suppleant

2015-05-28--2015-12-31

	Funktion	Vald t.o.m. stämman
Inger Carlsson	Ordförande	2017
Simon Kopljar	Vice ordförande	2017
Erik Rask	Sekreterare	2016
Magnus Helmer	Kassör	2016
Tuomas Tonteri	Ledamot	2017
Nilofar Shirinbek	Suppleant	2017
Johan Sandell	Suppleant	2016

Tuomas Tonteri avgick från styrelsen 2016-01-01.

Ledamöter och suppleanter väljs på 2 år. Ledamöter och suppleanter väljs omlott, så att halva styrelsen byts ut årligen.

Styrelsen har under verksamhetsåret förutom det konstituerande mötet hållit tio protokollförda ordinarie sammanträden samt ett protokollfört budgetsammanträde.

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening, Inger Carlsson och Magnus Helmer.

Revisor

Jonas Nihlberg KPMG

Valberedning

Henrik Sandell, sammankallande
Anna-Karin Sandell
Eva Olsson

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning utförs av BoNea Förvaltning AB.
Fastigheten underhålls av Clifa AB.

Information om fastigheten

Fastighetens adresser är: Baravägen 7 och 9 i Lund.
Fastigheten innehåller 64 lägenheter.
Föreningens byggnader färdigställdes år 2007/2008.
Total lägenhetsyta 4 704 kvm samt 55 bilplatser.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2015-05-27 och 28 lägenheter var representerade.
Extra föreningsstämma ägde rum 2015-03-24 med anledning av förbättring av utemiljön 26 lägenheter var representerade.
Extra föreningsstämma ägde också rum 2015-09-14 med anledning av kameraövervakning av garaget.

Föreningsaktiviteter under året

Utemiljön har färdigställts enligt de förslag som avhandlades på extrastämman 24/3 2015.
Upphandling av övervakningskameror för garaget har genomförts.
Arbete med grannsamverkan har startats upp under året.
Bygglov för inglasade balkonger (modell som befintliga) har införskaffats, gäller fem år.

Utfört underhåll

I samband med OVK-besiktningen har alla ventilationsdon rengjorts.
Arbetet med att komma tillrätta med vattenläckage i garaget har påbörjats,
i samband med detta utreds också vissa avloppsproblem.
Fukt och mögelskador har utretts, åtgärdats och bekostats av Byggarantin.

Framtida underhåll

Under 2016 kommer kameror att installeras i garaget.
En inställning av ventilationen kommer att ske i februari 2016.
Arbetet med att komma tillrätta med vattenläckage i garaget kommer att fortsätta, liksom utredningen av avloppsproblemen.

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 105 (105) st.
Vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare, enligt föreningens stadgar, § 8 Medlems röst.

Antalet lägenhetsöverlåtelser har under året varit 3 (7) st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5% av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0% av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2016 är 44.300 kr (år 2015, 44.500 kr)

FLERÅRSÖVERSIKT

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 735	1 729	1 639	1 529	1 596
Årets resultat	-1 375	-1 418	-210	25	239
Totalt eget kapital	158 032	159 406	160 824	160 144	160 119
Balansomslutning	158 584	159 996	161 333	160 448	160 485
Soliditet	99,7%	99,6%	99,7%	99,8%	99,8%
Bokfört värde, byggnader och mark	156 646	157 593	158 832	159 167	159 217
Taxeringsv., byggnader och mark	87 000	87 000	87 000	60 000	60 000
Taxeringsvärde, byggnader	66 000	66 000	66 000	16 400	16 400
Årsavgift kr/kvm	226	226	223	213	224
Låneskuld	0	0	0	0	0
Likvida medel	858	1 363	1 429	1 151	1 160
Likviditet	190%	257%	317%	422%	347%
Kassaflöde	40	107	154	75	289
Avsättning till underhållsfond	178	186	139	150	150
Kassaflöde efter avsättning till underhållsfond	-138	-79	15	-75	139

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital/balansomslutning

Likviditet = likvida medel + kortfristiga fordringar/kortfristiga skulder

Kassaflöde = resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämman står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	-1 772 717
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-178 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	33 750
Årets resultat	-1 374 692
Summa	-3 291 659

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	-3 291 659
Summa	-3 291 659

Handwritten signature

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Styrelsens slutord

Styrelsen tackar föreningens medlemmar för det gångna året.

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to consist of several letters, possibly initials, followed by a surname. The signature is written over a vertical line that is part of a larger, faint signature or stamp area.

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 734 614	1 729 194
Summa rörelseintäkter		1 734 614	1 729 194
Rörelsekostnader			
Drift- Fastighetskostnader	3	-1 655 298	-1 690 542
Övriga externa kostnader	4	-26 677	-42 088
Personalkostnader och arvoden	5	-50 180	-55 667
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 381 021	-1 359 337
Summa rörelsekostnader		-3 113 176	-3 147 634
Rörelseresultat		-1 378 562	-1 418 440
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	3 870	720
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-47
Summa finansiella poster		3 870	673
Resultat efter finansiella poster		-1 374 692	-1 417 767
Resultat före skatt		-1 374 692	-1 417 767
Årets resultat		-1 374 692	-1 417 767

HC Jan

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	156 645 679	157 593 011
Summa materiella anläggningstillgångar		156 645 679	157 593 011
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Egen bostadsrätt	8	890 000	890 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		890 000	890 000
Summa anläggningstillgångar		157 535 679	158 483 011
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	39 049	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	150 967	150 194
Summa kortfristiga fordringar		190 016	150 194
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	857 962	1 362 833
Summa kassa och bank		857 962	1 362 833
Summa omsättningstillgångar		1 047 978	1 513 027
SUMMA TILLGÅNGAR		158 583 657	159 996 038

SC Jm

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		160 700 000	160 700 000
Fond för yttre underhåll		623 396	479 146
Summa bundet eget kapital		161 323 396	161 179 146
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 916 967	-354 950
Årets resultat		-1 374 692	-1 417 767
Summa fritt eget kapital		-3 291 659	-1 772 717
Summa eget kapital		158 031 737	159 406 429
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		221 001	291 213
Skatteskulder		78 656	38 912
Övriga skulder	13	692	439
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	251 571	259 045
Summa kortfristiga skulder		551 920	589 609
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		158 583 657	159 996 038
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarförbindelser		Inga	Inga



Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2)*.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har fram t.o.m. 2013 skrivits av enligt en progressiv plan med en nyttjandeperiod på 100 år. En ny rak avskrivningsplan upprättades 2014 med en förväntad nyttjandeperiod på 120 år. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
Ursprunglig byggnad	0,87
Fastighetsförbättringar	5,00

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

JW

Not 2 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgift, bostäder	1 063 303	1 063 303
Hyra, garage	321 493	323 087
Avgift, el och vatten	241 091	247 388
Gästlägenhet	21 900	9 000
Avgift, bredband	74 844	74 844
Övriga intäkter	11 983	11 572
	1 734 614	1 729 194

Not 3 Drift- Fastighetskostnader

	2015	2014
Löpande underhåll	213 192	85 592
Periodiskt underhåll	33 750	165 900
El	241 722	260 283
Uppvärmning	423 996	428 870
Vatten & avlopp	80 672	72 396
Avfallshantering	63 135	64 777
Fastighetsförsäkring	30 165	30 664
Kabel-TV	54 588	54 588
Bredband	76 032	75 525
Fastighetsskötsel och städning	225 247	274 220
Fastighetsavgift	39 744	38 912
Förvaltningskostnader	79 750	77 416
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	6 844	11 688
Driftsuppföljning	11 563	10 577
Underhållsplan	40 000	0
Övriga kostnader	34 898	39 134
	1 655 298	1 690 542

Not 4 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Revisionskostnad	22 681	38 500
Övriga kostnader	3 996	3 588
	26 677	42 088

Handwritten signature

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2015	2014
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	42 851	44 300
Sociala avgifter	7 329	11 367
	50 180	55 667

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015	2014
Ränteintäkt från placeringar	3 694	720
Övriga ränteintäkter	176	0
	3 870	720

Not 7 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Landsdomaren 16 i Lunds kommun.

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	156 857 940	156 737 940
Årets investeringar	433 689	120 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	157 291 629	156 857 940
Ingående avskrivningar	-1 893 489	-534 152
Årets avskrivningar	-1 381 021	-1 359 337
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 274 510	-1 893 489
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 628 560	2 628 560
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 628 560	2 628 560
Utgående redovisat värde byggnader och mark	156 645 679	157 593 011
Taxeringsvärden byggnader	66 000 000	66 000 000
Taxeringsvärden mark	21 000 000	21 000 000
	87 000 000	87 000 000

Årets investeringar avser utemiljö.

Not 8 Egen bostadsrätt

	2015-12-31	2014-12-31
Egen bostadsrätt	890 000	890 000
	890 000	890 000

Lägenhet A13 förvärvades 2010-10-13 för 890 000 kr.

Not 9 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	39 049	0
	39 049	0

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Kabel-TV	13 654	13 647
Försäkring	31 572	29 665
Bredband	19 008	19 008
El- vattendebitering	83 199	84 340
Övriga	3 534	3 534
	150 967	150 194

Not 11 Kassa och bank

	2015-12-31	2014-12-31
Handelsbanken, transaktionskonto	334 168	843 855
Handelsbanken, e-kapitalkonto	0	518 878
SBAB konto	523 694	0
Handkassa	100	100
	857 962	1 362 833

Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Ansamlat förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	160 700 000	479 146	-354 950	-1 417 767
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			-1 417 767	1 417 767
Årets avsättning enl. UH-plan		178 000	-178 000	
Årets uttag motsv. per. UH		-33 750	33 750	
Årets resultat				-1 374 692
Belopp vid årets utgång	160 700 000	623 396	-1 916 967	-1 374 692

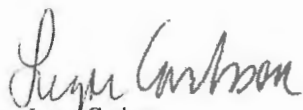
Not 13 Övriga skulder

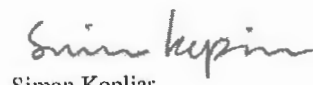
	2015-12-31	2014-12-31
Mervärdesskatt	692	400
Övriga skulder	0	39
	692	439

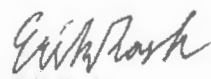
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

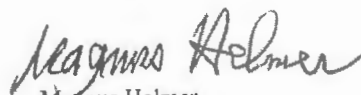
	2015-12-31	2014-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	180 923	184 470
Revision	13 750	15 000
Styrelsearvode	44 500	44 400
Sociala avgifter	11 125	13 950
Övriga	1 273	1 225
	251 571	259 045

Lund 2016- -



Inger Carlsson
Ordförande


Simon Kopljar
Ledamot


Erik Rask
Ledamot


Magnus Helmer
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-05-05


Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor
KPMG AB





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Safiren i Lund, org. nr 769616-5328

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Safiren i Lund 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 Safiren i Lunds 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2014 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 6 maj 2015 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 Safiren i Lund 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 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