

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Vesthaga
745000-0182

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Upplýsningar till resultaträkning	7-9
Upplýsningar till balansräkning	9-10
Underskrifter	11
Kassaflödesanalys (oreviderad bilaga)	1

2

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vesthaga, 745000-0182 får härmed avge årsredovisning för 2015, föreningens förvaltning för tiden 2015-01-01 -- 2015-12-31.

Verksamheten

Föreningens verksamhet

Brf Vesthaga registrerades år 1935. Föreningens fastighet, Bälgen 1, som består av 20 lägenheter, finns på Bokbindaregatan 6 A och B i Lund. Mer information om föreningen finns på www.brfvesthaga.se.

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag.

Fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Kommun	Byggår
Bälgen 1	Lund	1936

Fastigheten består av 20 st lägenheter.

Boyta
1.040 m²

Taxeringsvärde		
Taxvärde byggnad	Bostadsdel	7 000 000
Taxvärde mark	Bostadsdel	4 813 000
		<hr/>
		11 813 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Styrelse och revisorer

Styrelse	Befattning	Period
Annika Nygren	Ordförande	2015-11-30 - 2015-12-31
Andrei Penescu Nygren	Kassör	2015-11-30 - 2015-12-31
Maria Carnheimer	Ledamot	2015-11-30 - 2015-12-31
Andreas Carnheimer	Ledamot	2015-11-30 - 2015-12-31
Victor Schwitzgold	Ledamot	2015-11-30 - 2015-12-31
Annika Nygren	Ordförande	2015-04-20 - 2015-11-30
Andreas Carnheimer	Kassör	2015-04-20 - 2015-11-30
Maria Carnheimer	Ledamot	2015-04-20 - 2015-11-30
Andrei Penescu Nygren	Ledamot	2015-04-20 - 2015-11-30
Victor Schwitzgold	Ledamot	2015-04-20 - 2015-11-30
Maria Carnheimer	Ordförande	2015-01-01 - 2015-04-20
Andreas Carnheimer	Kassör	2015-01-01 - 2015-04-20
Annika Nygren	Ledamot	2015-01-01 - 2015-04-20
Andrei Penescu Nygren	Ledamot	2015-01-01 - 2015-04-20
Tomas Nillson	Ledamot	2015-01-01 - 2015-04-20

Revisor

Thomas Anvelid Aukt.rev Ernst & Young AB

g

Förvaltning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 april 2015.

Det blev beslutat att samtliga lägenhetsdörrar samt entrédörrar i fastigheten skulle bytas ut till säkerhetsdörrar. Offerter togs in och styrelsen beslutade sig förr att anlita Svenska Skydd. Arbetet påbörjas 2016.

Amortering av lån har ökats något.

Styrelsen har utfört radonmätning i huset med goda resultat. Värdena ligger långt under gränsvärdena.

Ny firma till trappstäd har anlåtats: Staffantorp Städ & Kemtvätt AB.

Styrelsen har jobbat med förslag till Trädgårdstjänst för ytterligare förändringar av trädgården. Preliminärt blir detta utfört under 2016/2017.

Reparationer och underhåll under 2015

En VVS-firma (Lunds Värme och Sanitet AB) tittade på föreningens uppvärmningssystem och rekommenderade att föreningen byter ut det då vissa delar är från 70-talet. De fyllde även på vatten i värmesystemet så att radiatorerna i huset skulle fungera bättre.

Yttertrappan mot innegården har lagats både vid ingång A och B av Duracoat.

Tvätt och lagning av sopkärl har utförts.

Ett par rutor i dörrarna mot innegården har lagats.

Medlemsinformation

En av föreningens sammanlagt tjugo bostadsrätter har överlåtit under året. Inga andrahandsuthyrningar har beviljats.

Övelåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

S

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	Belopp i kr 2012
Nettoomsättning	772 656	772 656	772 656	772 570
Resultat efter finansiella poster	201 583	45 402	58 299	112 211
Soliditet, %	9	5	4	2
Årsavgifter snitt/kvm (kr)	743	743	743	743
Värmekostnad/kvm (kr)	178	170	173	182
Lån/kvm (kr)	3 543	3 556	3 566	3 299
Nettoränta/kvm (kr)	61	91	95	123

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-
årets resultat	201 583
Totalt	201 583
disponeras för	
årets fondavsättning	-150 000
årets ianspråktagande av yttre fond	
balanseras i ny räkning	51 583

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

8

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	772 656	772 656
Övriga rörelseintäkter	2	49 680	55 946
Summa rörelseintäkter m.m.		822 336	828 602
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-404 088	-536 794
Övriga externa kostnader	6	-57 793	-55 745
Personalkostnader	7	-25 859	-26 465
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8,9	-69 575	-69 575
Summa rörelsekostnader		-557 315	-688 579
Rörelseresultat		265 021	140 023
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		68	22
Räntekostnader och liknande resultatposter		-63 506	-94 643
Summa finansiella poster		-63 438	-94 621
Resultat efter finansiella poster		201 583	45 402
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		201 583	45 402
Årets resultat		201 583	45 402

8

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	3 580 960	3 626 964
Inventarier, verktyg och installationer	9	2	23 573
Summa materiella anläggningstillgångar		3 580 962	3 650 537
Summa anläggningstillgångar		3 580 962	3 650 537
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		5 792	24
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 869	10 683
Summa kortfristiga fordringar		16 661	10 707
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		638 845	493 031
Summa kassa och bank		638 845	493 031
Summa omsättningstillgångar		655 506	503 738
SUMMA TILLGÅNGAR		4 236 468	4 154 275

S

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		32 119	32 119
Yttre fond		162 898	117 496
Summa bundet eget kapital		195 017	149 615
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-	-
Årets resultat		201 583	45 402
Summa fritt eget kapital		201 583	45 402
Summa eget kapital		396 600	195 017
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10,11	3 684 525	3 698 396
Summa långfristiga skulder		3 684 525	3 698 396
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		23 486	146 901
Skatteskulder		-	413
Övriga skulder		11 859	12 597
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		119 998	100 951
Summa kortfristiga skulder		155 343	260 862
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 236 468	4 154 275

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	4 097 100	4 097 100
Summa ställda säkerheter	4 097 100	4 097 100

Ansvarsförbindelser

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

8

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

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

Avskrivningen sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Avskrivningen på byggnaden sker med 46 004 kr baserat på en återstående livslängd om 66 år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med bokfört avskrivningar. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Procent per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1,5 %
Fastighetsförbättringar:	
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	20 %
-Inventarier, verktyg och installationer	20 %

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Årsavgifter

Årsavgifter och Hyresintäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Årsavgifter	772 656	772 656
	772 656	772 656

Not 2 Övriga intäkter och debiterade avgifter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Elkostnader debiterade	45 122	50 607
Förseningsavgifter intäkter	240	360
Överlåtelseavgifter	3 336	2 222
Pantsättningsavgift	885	1 335
Övriga rörelseintäkter	97	1 422
Summa	49 680	55 946

S

Not 3 Fastighetsskötsel

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Städning	23 435	18 632
Extern tillsyn o besiktning	-	9 700
Bevakningskostnader	2 933	2 875
Gångbanerenhållning/snrörjning	2 829	1 995
Summa	29 197	33 202

Not 4 Reparation och underhåll

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Underhåll av trapphus	-	22 176
Rep. värme	2 878	-
Underhåll av lås	-	3 878
Rep, Fönster	1 449	936
Övriga trädgårdskostnader	23 980	23 575
Underhåll övrigt	-	1 040
Rep. av tvättutrustning	-	8 590
Rep/hårdgjorda ytor	14 000	110 366
Rep. Tele/TV/KabelTV/bredband	1 600	1 564
Summa	43 907	172 125

Not 5 Driftskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Elkostnad	57 652	58 848
Värmekostnad	184 616	176 852
Vatten och avlopp	22 487	25 337
Soptömning	31 984	32 592
Fastig. försäkringspremie	11 314	11 157
Bredband och internet avgift	388	-
Fastighetsskatt	22 543	26 681
Summa	330 984	331 467

Not 6 Externa rörelsekostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Förbrukningsmaterial	535	4 472
Kostnader för transportmedel	-	773
Styrelsekostnader	210	210
Förvaltningskostnader övrigt	8 901	8 214
Revisionsarvoden externa	14 562	9 075
Kostnad styrelsemöten	400	-
Kostnad möten/stämman	300	318
Förvaltningskostnad	31 000	30 424
Bankkostnader	1 885	2 259
Summa	57 793	55 745

8

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Löner och andra ersättningar:	-	-
Styrelsearvode	20 000	19 999
Sociala kostnader	5 859	6 466
Summa	25 859	26 465

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	3 066 933	3 066 933
	3 066 933	3 066 933
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 169 884	-1 123 880
-Avskrivningar fastighetsförbättringar		-
-Årets avskrivning enligt plan	-46 004	-46 004
	-1 215 888	-1 169 884
Mark	1 729 915	1 729 915
Redovisat värde vid årets slut	3 580 960	3 626 964

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	117 857	117 857
	117 857	117 857
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-94 284	-70 713
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-23 571	-23 571
	-117 855	-94 284
Redovisat värde vid årets slut	2	23 573

8

Not 10 Inteckningslån

	<i>Räntesats</i>	<i>Villkorsändringsdag</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Handelsbanken	1,35%	2016-03-07	1 575 000	1 575 000
Handelsbanken	1,35%	2016-03-30	400 885	411 852
Handelsbanken	1,35%	2016-03-07	64 265	67 169
Handelsbanken	1,25%	2016-01-04	223 960	223 960
Handelsbanken	1,35%	2016-03-03	1 120 415	1 120 415
Handelsbanken	1,35%	2016-02-15	300 000	300 000
			3 684 525	3 698 396

Not 11 Övriga skulder, lång- och kortfristiga

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	13 871	10 404
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	55 484	41 616
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	3 615 170	3 646 376
	3 684 525	3 698 396

Not 12 Eget kapital

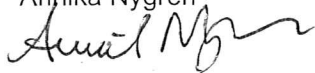
	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid	32 119	117 496	-	45 402
Årets ingång				
Disposition enl årsstämmobeslut	-	45 402	0	-45 402
lanspråktagande av yttre fond				
Årets resultat				201 583
Belopp vid årets slut	32 119	162 898	-	201 583

S


Underskrifter

Lund den 28 / 05 2016

Annika Nygren



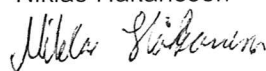
Andrei Penescu Nygren



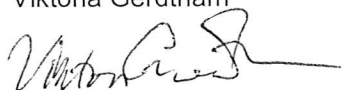
Marianne Larsson



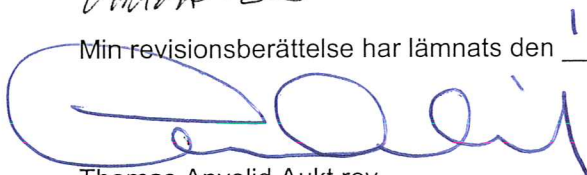
Niklas Håkansson



Viktoria Gerdtham



Min revisionsberättelse har lämnats den 1 / 6 2016



Thomas Anvelid Aukt.rev
Ernst & Young AB

Kassaflödesanalys (oreviderad bilaga)

<i>Belopp i kr</i>	<i>2015-01-01-</i>	<i>2015-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster		201 583
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		69 575
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		271 158
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-5 954
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-105 519
Kassaflöde från den löpande verksamheten		159 685
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder		-13 871
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-13 871
Årets kassaflöde		145 814
Likvida medel vid årets början		493 031
Likvida medel vid årets slut		638 845

5

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vesthaga, org. nr 745000-0182

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Vesthaga 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

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 31 december 2015 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för Brf Vesthaga 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

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 förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

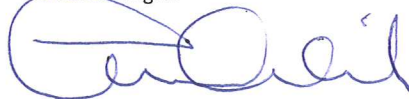
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Malmö den 1 / 6 2016

Ernst & Young AB



Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor