

ÅRSREDOVISNING

FÖR

BRF BOKLOK NYPONET I ESLÖV

769623-6392

Räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

Innehåller kallelse till stämma 2016-04-26

KALLELSE

Medlemmarna i Bostadsrättsförening BoKlok Nyponet i Eslöv kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 26 april 2016 kl. 18:30.

Plats: Församlingshemmet Sallerup

Styrelsen

DAGORDNING

1. Öppnande, upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare
6. Fråga om kallelse behörigen skett
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning
8. Föredragning av revisionsberättelsen
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen
10. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Beslut om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisor och suppleant
15. Val av valberedning
16. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen
17. Avslutning

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf BoKlok Nyponet i Eslöv 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-09-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-10-03. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2012-01-27.

Föreningen äger fastigheten med beteckningen Eslöv Nyponet 1.
Föreningens gatuadresser: Mullbärgsgatan 3 A-D, 5 A-F, 7 A-F, 241 36 Eslöv.

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag, (vanligen kallat äkta bostadsrättsförening).
Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Trygg-Hansa Försäkrings AB.

Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningens styrelse

	Funktion	Vald t.o.m stämma
Kenneth Jönsson	Ledamot	2016
Lena Walther	Ledamot	2016
Åse Bylander	Ledamot	2016
Johanna Jönsson	Suppleant	2016
Annelie Friemer	Suppleant	2016

Samtliga ledamöter och suppleanter kan endast väljas 1 år med nuvarande stadgar.
Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 6 protokollförda sammanträden.
Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Auktoriserad revisor som KPMG utser.

Valberedning

Bo Glantz och Robin Hägg

Förvaltning

Akevo har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Styrelsen har svarat för den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten

Fastigheten Eslöv Nyponet 1 har en tomtareal om 2,591 kvm.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningens byggnader uppfördes under 2012-2013, inflyttning påbörjades i februari 2013.

Värdeåret för fastighetsbeskattning är 2013. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Föreningens byggnader utgörs av 3 stycken tvåvåningshus med 4-6 lägenheter i varje huskropp, totalt 16 lägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Till fastigheten hör också 19 parkeringsplatser varav 3 stycken är besöksparkeringar.

Den totala boytan uppgår till 1,116 kvm bostadsarea. Lokalytan är 0 kvm.

Lägenhetsfördelning:

4 stycken 2 rum och kök

6 stycken 3 rum och kök

6 stycken 4 rum och kök

Föreningen har inte några uthyrningsbara lokaler.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2015-04-23. 13 lägenheter var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

Gemensamma trädgårdsdagar i mitten av maj och september. Den gemensamma glöggdagen som var planerad till december 2015 blev p g a dåligt väder av först i januari 2016.

Utfört underhåll

Inga underhållsåtgärder har utförts under året.

Framtida underhåll

Underhållsplan togs fram under 2014. Inga större underhållsåtgärder planeras under det närmaste året.

Medlemsinformation

Medlemsantalet

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 23 st.

Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Lägenhet 7 E överläts i mars 2015.

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)

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes 2015-01-01 med 2%. Årsavgiften är 818 kr/kvm efter denna höjning. Någon avgiftshöjning är inte planerad för 2016.



Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor.</i>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	915	896	689
Årets resultat	11	- 35	100
Totalt eget kapital	14 495	14 486	14 520
Balansomslutning	26 710	26 766	26 831
Soliditet	54,3%	54,1%	54,1%
Bokfört värde, byggnader och mark	26 236	26 441	26 646
Taxeringsv., byggnader och mark	9 886	9 886	9 886
Taxeringsvärde, byggnader	9 000	9 000	9 000
Årsavgift kr/kvm	818	802	785
Bankskuld	12 072	12 133	12 193
Bankskuld kr/kvm	10 817	10 872	10 926
Amortering under året	61	60	147
Räntekostnad, %	3,27%	3,27%	3,27%
Likvida medel	470	318	182
Likviditet	223%	157%	104%
Kassaflöde, kr/kvm	193	177	174
Avsättning yttre fond, kr/kvm	81	54	54

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital/balansomslutning

Bankskuld kr/kvm bostadsrättsyta

Belåningsgrad = bankskuld/taxeringsvärde

Likviditet = likvida medel + kortfristiga fordringar/kortfristiga skulder

Kassaflöde = resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll/ kvm bostadsyta + lokalyta

Avsättning yttre fond, kr/kvm bostadsyta + lokalyta

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-26 946
Årets avsättning till underhållsfond	-90 000
Ianspråktagande ur underhållsfond, periodiskt underhåll	0
Årets resultat	10 655
Till stämmans förfogande	-106 291

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-106 291
--	-----------------

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



Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	915 154	896 356
Summa rörelseintäkter		915 154	896 356
Rörelsekostnader			
Drift	2	-302 848	-296 222
Löpande underhåll	3	-1 130	-4 519
Periodiskt underhåll	4	0	-27 500
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-204 860	-205 078
Summa rörelsekostnader		-508 838	-533 319
Rörelseresultat		406 316	363 037
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37	686
Räntekostnader och liknande resultatposter		-395 698	-398 347
Summa finansiella poster		-395 661	-397 661
Resultat efter finansiella poster		10 655	-34 624
Resultat före skatt		10 655	-34 624
Årets resultat		10 655	-34 624



Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	26 236 367	26 441 227
Summa materiella anläggningstillgångar		26 236 367	26 441 227

Summa anläggningstillgångar		26 236 367	26 441 227
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	7	26	4 107
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	3 115	2 734
Summa kortfristiga fordringar		3 141	6 842

<i>Kassa och bank</i>		470 050	317 866
Summa omsättningstillgångar		473 191	324 707

SUMMA TILLGÅNGAR		26 709 558	26 765 934
-------------------------	--	-------------------	-------------------



Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 420 000	14 420 000
Fond för yttre underhåll		182 500	92 500
Summa bundet eget kapital		14 602 500	14 512 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-116 946	7 678
Årets resultat		10 655	-34 624
Summa fritt eget kapital		-106 291	-26 946
Summa eget kapital		14 496 209	14 485 554
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		12 010 866	12 072 938
Summa långfristiga skulder		12 010 866	12 072 938
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	61 400	60 312
Leverantörsskulder		29 727	32 274
Skatteskulder		0	4 060
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	111 356	110 796
Summa kortfristiga skulder		202 483	207 442
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 709 558	26 765 934
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		12 340 000	12 340 000
		12 340 000	12 340 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Rak avskrivningsplan tillämpas med nyttjandeperioden 120 år. Tillkommande värdehöjande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Följande avskrivningstider och metoder tillämpas

Byggnader	120 år	linjär
-----------	--------	--------

Fordringar

Fordringar har uttagits 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.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t. ex. avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 tkr.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgift från bostadsrätter	913 153	895 246
Överlåtelse och pantförskrivelser	2 001	1 110
Summa	915 154	896 356

Not 2 Drift

	2015	2014
El	11 245	12 202
Uppvärmning	120 464	118 203
Vatten och avlopp	50 986	40 439
Avfallshantering	28 527	29 669
Fastighetsförsäkring	15 465	13 381
Telia Internet/Digital-TV	5 692	5 589
Förbrukningsinventarier	0	1 568
Utemöbler	8 550	0
Förbrukningsmaterial	15 899	19 868
Extern revisor	10 000	8 750
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	1 350	3 290
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	30 251	29 805
Administrativa kostnader	4 419	3 417
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	0	8 000
Sociala avgifter arvode	0	2 041
Summa	302 848	296 222

Not 3 Löpande underhåll

Till löpande underhåll redovisas kostnader för ej planerat underhåll.

	2015	2014
Löpande underhåll/Reparationer	1 130	0
Löpande underhåll fastighet utvändigt	0	4 519
Summa	1 130	4 519

Not 4 Periodiskt underhåll

Till periodiskt underhåll redovisas kostnader för underhåll som är planerat och beräknat enligt föreningens underhållsplan.

	2015	2014
Upprättande av underhållsplan	0	27 500
Summa	0	27 500

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2015	2014
Avskrivning byggnader	204 860	205 078
	204 860	205 078

Not 6 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	24 485 000	24 485 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 485 000	24 485 000
Ingående avskrivningar	-298 773	-93 695
Årets avskrivningar	-204 860	-205 078
Utgående ackumulerade avskrivningar	-503 633	-298 773
Utgående redovisat värde	23 981 367	24 186 227
Taxeringsvärden byggnader	9 000 000	9 000 000
Taxeringsvärden mark	886 000	886 000
	9 886 000	9 886 000
Bokfört värde byggnader	23 981 367	24 186 227
Bokfört värde mark	2 255 000	2 255 000
	26 236 367	26 441 227

Fastighetsbeteckningar: Eslöv Nyponet 1
Marken innehas med äganderätt.
Värdeår: 2013 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

Not 7 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	26	4 107
Summa	26	4 107

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	2 641	2 260
Förutbetald Kabel-TV	474	474
Summa	3 115	2 734



Not 9 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	14 420 000	92 500	7 678	-34 624
Disp. enl. stämmobeslut ianspråktagande år 2015		0	-34 624	34 624
av yttre fond			0	
Avsättning år 2015 yttre fond		90 000	-90 000	
Årets resultat				10 655
Belopp vid årets utgång	14 420 000	182 500	-116 946	10 655

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats % 2015-12-31	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Nästa års amortering
Långgivare				
Swedbank	1,77	2020-01-24	3 986 133	5 700
Swedbank	3,32	2018-01-25	3 986 133	5 700
Swedbank	3,44	2018-10-25	4 100 000	50 000
			12 072 266	61 400

Kortfristig del av långfristig skuld 61.400 kronor, vilket är det belopp föreningen amorterar nästkommande verksamhetsår.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till, 11.765.266 kronor.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupen kostnad förvaltning	1 089	0
Upplupen räntekostnad	31 944	32 126
Upplupen kostnad sophämtning	400	0
Förutbetalda hyror och avgifter	66 673	67 420
Upplupet arvode extern revision	11 250	11 250
Summa	111 356	110 796

Eslöv 2016-02 - 17


Åse Bylinder

Åse Bylinder


Kenneth Jönsson

Kenneth Jönsson


Lena Walther

Lena Walther

Vår revisionsberättelse har lämnats 29 mars 2016

KPMG AB


Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor

Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Nyponet i Eslöv, org.nr 769623-6392

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Nyponet i Eslöv 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 BoKlok Nyponet i Eslövs 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 BoKlok Nyponet i Eslöv 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 29 mars 2016

KPMG AB


Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor