

Årsredovisning 2015

BRF 6 MAJ
716438-4674

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2005-01-31.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Gråbröder 2, Malmö på adressen Västergatan 16 i Malmö. Fastigheten byggdes 1986-1987 och förvärvades av föreningen 2005. Föreningen har 16 lägenheter om totalt 1475 kvm och 2 lokaler om 130 kvm. En lägenhet är uthyrd. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Vardia Försäkring. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Fastigheten uppvärms med fjärrvärme.

Styrelsens sammansättning

Monica Nordling	Ordförande
Oskar Berggren	Ordinarie styrelsemedlem f.o.m. 20150226
Malin Eriksson	Ledamot

Valberedning

Birgitta Ahltop och Stefan Edström.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Anders E Persson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-14. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 22 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 21 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Utförda historiska underhåll

Allmänt

Nedanstående åtgärder har genomförts sedan föreningen bildades 2005:

2006: Målning av gatuhusets trappuppgång

2006: Lagning och målning av fönster

2008: Renovering av värmesystemet

2009-2011: Renovering av ventilationsanläggningen

2009: Kalkavfärgning av fasader åt gårdssidan

2010: Lagning och målning av fönster åt gårdssidan

2012: Målning av gatufasadens fönster

2014: Målning av samtliga tak samt fasad åt gatan

2014: Byte till fönster med aluminiumklädd utsida, dock ej gatufasadens.

2005-2015 2015:

Under hösten 2015 byttes de fem nya niodelade fönstren ut som ej blev godkända vid slutbesiktningen.

I restaurangens matsal och kök har ett nytt akustiktak monterats.

Den fuktskadade altanen på översta planet har under året renoverats och försetts med nytt golv och ett nytt fönsterparti.

I samband med att byggnadställning fanns på plats kontrollerades tak och skorstenar.

Den obligatoriska ventilationskontrollen, OVK, blev efter en omfattande rengöring av fastighetens ventilationssystem och förändring av utsug från torktumlarna godkänd.

I avvaktan på en större hissrenovering kontrollerades samtliga fästen i hiss-schaktet. Ett oljebyte gjordes även vid detta tillfälle.

Den otäta springbrunnen åtgärdades under sommaren med gummidukochett nytt lager tegelstenar.

Planerade underhåll

2016-2017 En underhållsplan togs fram 2012. De närmaste åren planeras för renovering av hiss och utbyte av värmeväxlare. Befintlig värmeväxlare är sliten men i övrigt utan anmärkning enligt EONs årliga besiktning. Beredskap finns för utbyte vid behov under året. Betr. beslut om hissrenovering avvaktar vi ytterligare ett år. Styrelsen fick vid årsstämman 2015 i uppdrag att ta fram förslag till ett nytt cykelstall på innergården. Detta kommer att behandlas vid kommande årsstämma. Byte av ett takfönster på gårdshuset är inplanerat till våren 2016.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 21 medlemmar. Under året har en överlåtelse skett i föreningen. Restaurangen i gatuplanet har under året bytt ägare.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Sedan 2013 är vår bostadsrättsförening medlem i intresseföreningen Bostadsrätterna.

Under året har medlemsinformationen bestått av regelbundna nyhetsbrev. Föreningen har även en hemsida med presentation av fastighet och förening. www.6maj.bostadsratterna.se

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Ekonomi

En upphandling av föreningens största lån gjordes under sommaren. Det resulterade i ett byte av långivare till Swedbank och en bindningstid på 5 år.

Föreningens årsredovisning upprättas sedan 2014 enligt det så kallade K-regelverket. Bestämmelserna innebär att renoveringar i sin helhet belastar årsresultaten. Föreningen har dock en god likviditet och ett positivt kassaflöde. Någon förändring av medlemsavgiften är inte planerad.

Övriga uppgifter

Den tekniska förvaltningen har under året i stort skötts i egen regi.

För fjärrvärmeanläggningen finns ett serviceavtal med EON och för hissen med Kone. Övriga tekniska tjänster och vissa trädgårdstjänster har köps in när behov föreligger. Städning har utförts av privat entreprenör.

Vid årsskiftet 2016 byter föreningen ekonomisk förvaltare till SBC. Avtal har även slutits med CYMKO för den tekniska förvaltningen. Trädgården omfattas ej utan kommer som tidigare i stort att skötas i egen regi.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 125	1 126	1 113	1 103
Årsresultat	-134	-747	145	-2
Soliditet, %	60	60	63	62
Yttre fond	322	237	237	152
Taxeringsvärde	22 172	22 172	22 172	22 172
Bostadsyta, kvm	1 352	1 352	1 352	1 352
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	487	487	487	487
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 998	8 056	7 430	7 542
Genomsnittlig skuldränta, %	1,38	2,56	2,97	
Beläningsgrad, %	39,53	39,67	36,46	

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Beläningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 825
Årets resultat	<u>-134</u>
Totalt	<u>-1 959</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande reservering fond för yttre underhåll

Balanseras i ny räkning	85
	<u>-2 044</u>
	<u>-1 959</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2015	2014
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		1 125	1 118
Rörelseintäkter		-0	8
Summa rörelseintäkter		1 125	1 126
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-6	-919	-1 415
Övriga externa kostnader	7	-83	-90
Personalkostnader	8	-7	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-100	-100
Summa rörelsekostnader		-1 109	-1 605
Rörelseresultat		16	-479
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-150	-269
Summa finansiella poster		-150	-269
Resultat efter finansiella poster		-134	-747
Årets resultat		-134	-747

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	27 351	27 451
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>27 351</u>	<u>27 451</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>27 351</u>	<u>27 451</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-4	7
Övriga fordringar	11	-55	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	10	26
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>-49</u>	<u>32</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		356	539
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>356</u>	<u>539</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>307</u>	<u>571</u>
Summa tillgångar		<u>27 659</u>	<u>28 022</u>

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 238	18 238
Fond för yttre underhåll		322	237
Summa bundet eget kapital		18 560	18 475
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 825	-993
Årets resultat		-134	-747
Summa fritt eget kapital		-1 959	-1 740
Summa eget kapital		16 601	16 735
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	10 813	10 891
Övriga långfristiga skulder		24	24
Summa långfristiga skulder		10 837	10 915
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		24	125
Skatteskulder		91	90
Övriga kortfristiga skulder		13	20
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	92	137
Summa kortfristiga skulder		220	372
Summa eget kapital och skulder		27 659	28 022
Ställda säkerheter	16	18 300	18 300

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf 6 maj har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1, Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,6 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Antalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året. Styrelsens arvoden är fastställda av föreningsstämman.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 243 SEK per bostad. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 1, Rörelseintäkter	2015	2014
Hysesintäkter, bostäder	138	138
Hysesintäkter, lokaler	293	293
Intäktsreduktion	0	-8
Årsavgifter, bostäder	659	659
Övriga intäkter	35	44
Summa	1 125	1 126

Not 2, Fastighetsskötsel	2015	2014
Besiktning och service	9	8
Snöskottning	12	9
Städning och fastighetsskötsel	27	12
Trädgårdsarbete	12	12
Övrigt	41	22
Summa	100	63

Not 3, Reparationer	2015	2014
Reparationer	489	238
Summa	489	238

Not 4, Planerade underhåll	2015	2014
renovering 2014	25	784
Summa	25	784

Not 5, Taxebundna kostnader	2015	2014
Fastighetsel	40	43
Sophämtning	27	31
Uppvärmning	125	150
Vatten	35	30
Summa	227	254

Not 6, Övriga driftskostnader	2015	2014
Fastighetsförsäkringar	13	14
Fastighetsskatt	46	45
Kabel-TV	18	18
Korr. fastighetsskatt	0	-0
Summa	77	76

Not 7, Övriga externa kostnader	2015	2014
Förbrukningsmaterial	2	5
Juridiska kostnader	0	5
Kameral förvaltning	25	30
Revisionsarvoden	8	11
Styrelsearvoden	22	0
Övriga förvaltningskostnader	26	39
Summa	83	90

Not 8, Personalkostnader	2015	2014
Sociala avgifter	7	0
Summa	7	0

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2015	2014
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	150	268
Övriga räntekostnader	1	0
Summa	150	269

Not 10, Byggnad och mark	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>28 319</u>	<u>28 319</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>28 319</u>	<u>28 319</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-867	-767
Årets avskrivning	-100	-100
Utgående ackumulerad avskrivning	-967	-867
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>27 351</u></u>	<u><u>27 451</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	10 478	10 478
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 598	13 598
Taxeringsvärde mark	8 574	8 574
Summa	22 172	22 172

Not 11, Övriga fordringar	2015-12-31	2014-12-31
Övriga fordringar	55	-0
Summa	55	-0

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Förvaltning	0	6
Kabel-TV	5	4
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	15
Summa	10	26

Not 13, Eget kapital	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatser	16 177	-	-	16 177
Upplåtelseavgifter	2 061	-	-	2 061
Fond, yttre underhåll	237	-	85	322
Balanserat resultat	-993	-747	-85	-1 825
Årets resultat	-747	747	-134	-134
Eget kapital	16 735	0	-134	16 601

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2015-12-31	Skuld 2015-12-31	Skuld 2014-12-31
SEB	2016-03-15	0,88 %	145	147
SEB	2016-03-15	0,91 %	3 000	3 000
SEB	2016-03-15	0,81 %	1 000	1 000
Swedbank	2020-08-11	1,6 %	6 668	0
SEB	2015-03-16	1,74 %	0	6 744
Summa			10 813	10 891

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
El	0	4
Förutbetalda avgifter/hyror	60	94
Löner	22	0
Uppl.avtalade soc avg.	7	0
Uppvärmning	0	25
Utgiftsräntor	3	14
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1
Summa	92	137

Not 16, Ställda säkerheter	2015-12-31	2014-12-31
Totalt uttagna pantbrev	18 300	18 300
Summa	18 300	18 300

Underskrifter

Malin 20160404
Ort och datum

Monica Nordling
Monica Nordling
Ordförande

Oskar Berggren
Oskar Berggren
Ordinarie styrelsemedlem f.o.m.
20150226

Malin Eriksson
Malin Eriksson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2016 - 04 - 07

Anders E Persson
Anders E Persson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Brf 6 maj

org nr 716438-4674

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf 6 maj för räkenskapsåret 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 2015-12-31 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf 6 maj för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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 beträffande 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 och föreningens stadgar.

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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund 2016-04-07
Svensk Fastighetsrevision AB


Anders E Persson
Extern revisor