

Årsredovisning för

Brf Havsljuset 2

769615-0684

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Tilläggsupplysningar	6
Upplysningar till resultaträkningen	6
Upplysningar till balansräkningen	8
Underskrifter	9
Kassaflödesanalys (oreviderad bilaga)	Bilaga 1

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Havsljuset 2, 769615-0684 får härmed avge årsredovisning för 2015, föreningens förvaltning för tiden 2015-01-01 – 2015-12-31.

Verksamheten

Föreningens verksamhet

Styrelse och revisor

Ordinarie ledamöter		Period
Tommy Halén	Ordförande	2015-01-01 - 2015-09-30
Bengt Eriksson	Ledamot	2015-04-21 - 2015-09-30
	Ordförande	2015-10-01 - 2015-12-31
Carina Opasiak	Sekreterare	2015-01-01 - 2015-12-31
Ingemar Mårtensson	Kassör	2015-01-01 - 2015-12-31

Suppleanter		Period
Jan Andersson		2015-01-01 - 2015-12-31
Lars Larsson		2015-01-01 - 2015-12-31
Lena Eriksson		2015-01-01 - 2015-12-31

Revisor		Period
Birthe Sjögren, YREV AB		2015-01-01 - 2015-12-31

Valberedning		Period
Mats Ageberg		2015-01-01 - 2015-12-31
Eva Olsson		2015-01-01 - 2015-04-20
Bengt Nordh		2015-04-21 - 2015-12-31

Överlåtelse

Av föreningens 26 lägenheter och 3 lokaler var alla sålda eller uthyrda per 2015-12-31. Under året har följande köpt lägenheter:

- Moa Minischetti och Stefano Minischetti, lgh 1603
 - Marianne Rundgren och Torsten Rundgren, lgh 1401
 - Lisbeth Wester Leandersson och Bengt Leandersson, lgh 1403
- Dessutom har följande köpt sina lägenheter, som de tidigare hyrde av Midroc:
- Olivier Balmes och Federica Viero, lgh 1504
 - Merja Diaz och René Vázquez Diaz, lgh 1203

Händelser under 2015 av väsentlig betydelse.

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden. Årsstämman avhölls den 21 april. Vid en extra föreningsstämma den 23 mars ändrades stadgarna i vissa, mindre, avseenden. De nya stadgarna återfinns på föreningens hemsida.

Föreningen har träffat överenskommelse med Midroc om kompensation för de dåliga terazzogolven i korridorer och trapphall. Föreningen erhöll 38.000 kr plus en kompletterande slipning av golvet. För pengarna har vi bl.a. målat golv och väggar i källarkorridoren och hisshallen.

Även under 2015 har stormar förorsakat att rökluckan på taket har öppnats med följden att ett vinande obehagligt ljud har uppstått och det har blivit undertryck i lägenheterna. Rökluckan är åtgärdad och vi hoppas att den ska förbli stängd även under framtida stormar.

Underhållskostnaden har ökat något. Fortfarande dominerar kostnaden för reparationer efter skador.

Traditionsenlig glöggträff hade vi på Luciadagen den 13 december. Bilder från träffen finns på hemsidan.

Fastigheten

Fastigheten uppfördes under 2012 med inflyttning från 2012-11-26.
Föreningen har ännu ej gjort upp en underhållsplan medan en femårsbudget initierats.
Uppgörelse om terazzogolvet har träffats med Midroc enligt ovan.

Under året har dörrstängaren mellan garage/källar-sluss och trapphus vid många tillfällen hoppat ur sitt läge och ej fungerat.

Fullvärdesförsäkring är tecknad i Länsförsäkringar Skåne.

Föreningen är medlem i Havsljusets Samfällighetsföreningen och andelstalet är 26/108 delar.

Teknisk förvaltning

HSB Malmö har sedan den 1 januari 2015 hand om den tekniska förvaltningen av vårt hus.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen anlitar Cymko. Cymko har under året köpts av SBC, Sveriges Bostads-rättsCentrum AB, som kommer att ta över den ekonomiska förvaltningen efterhand.

SBA (systematiskt brandskyddsarbete) och OVK (obligatorisk ventilationskontroll) har genomförts under året. Dessa kontrollarbeten kommer att fortsätta kontinuerligt.

Bostadsrättsföreningen tillämpar linjär avskrivning. Avskrivningen påverkar föreningens verksamhetsresultat negativt, men är bokföringsmässig och påverkar inte föreningens kassaflöde. För att skapa utrymme för amortering har föreningen som mål att årligen planera för en amortering på 1%.

Hemsida

Bostadsrättsföreningen har en hemsida, www.brhfavsljuset2.se, där huvudelen av all information är samlad.

Förvaltning

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

Flerårsöversikt

	Belopp i kr			
	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 719	1 628	1 704	260
Resultat efter finansiella poster	-225	-402	259	2
Soliditet, %	75	75	75	35
Årsavgifter snitt/kvm (kr)	618	591	625	98
Värmekostnad/kvm (kr)	51	58	62	13
Lån/kvm (kr)	11 735	11 735	11 735	35 034
Nettoränta/kvm (kr)	403	404	808	400

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-303 411
årets resultat	-224 615
Totalt	-528 026
disponeras för	
årets fondavsättning enligt stadgarna	-80 000
balanseras i ny räkning	-608 026

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	1 719 195	1 627 682
Övriga rörelseintäkter	2	385 342	301 173
Summa rörelseintäkter m.m.		2 104 537	1 928 855
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-566 187	-579 726
Övriga externa kostnader	6	-76 923	-73 312
Personalkostnader	7	-32 584	-32 332
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-594 143	-593 393
Summa rörelsekostnader		-1 269 837	-1 278 763
Rörelseresultat		834 700	650 092
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		203	7 501
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 059 517	-1 059 698
Summa finansiella poster		-1 059 314	-1 052 197
Resultat efter finansiella poster		-224 614	-402 105
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-224 614	-402 105
Skatter			
Årets resultat		-224 614	-402 105

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	111 637 464	112 231 607
Summa materiella anläggningstillgångar		111 637 464	112 231 607
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i samfälligheten	9	10 400 000	10 400 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 400 000	10 400 000
Summa anläggningstillgångar		122 037 464	122 631 607
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		0	320 140
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 031	31 664
Summa kortfristiga fordringar		25 031	351 804
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 592 013	1 067 352
Summa kassa och bank		1 592 013	1 067 352
Summa omsättningstillgångar		1 617 044	1 419 156
SUMMA TILLGÅNGAR		123 654 508	124 050 763

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		92 785 000	92 785 000
Yttre fond		160 000	80 000
Summa bundet eget kapital		92 945 000	92 865 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-303 411	178 693
Årets resultat		-224 614	-402 105
Summa fritt eget kapital		-528 025	-223 412
Summa eget kapital		92 416 975	92 641 588
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10,11	30 815 000	30 815 000
Summa långfristiga skulder		30 815 000	30 815 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		47 889	41 588
Skatteskulder		37 185	24 920
Övriga skulder		24 603	380 304
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		312 856	147 363
Summa kortfristiga skulder		422 533	594 175
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		123 654 508	124 050 763

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	30 815 000	30 815 000
Summa ställda säkerheter	30 815 000	30 815 000

Ansvarsförbindelser

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

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 anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	Procent per år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,8333

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Årsavgifter

Årsavgifter och Hyresintäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Årsavgifter	1 531 315	1 463 666
Årsavgift Lokal	72 684	72 684
Div.avgift momsplikt	13 992	13 992
Årsavgift Lokal momsplikt	24 660	24 660
Bredband	76 544	74 496
Avstämning avgifter 2013	0	-21 816
	1 719 195	1 627 682

Not 2 Övriga intäkter och debiterade avgifter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Elkostnader debiterade	120 138	108 809
Värmerkostnader debiterade	131 508	123 955
Vattenavgifter debiterade	59 519	54 302
Förseningsavgifter intäkter	2 580	1 360
Överlåtelseavgifter	2 226	2 224
Pantsättningsavgift	2 215	2 220
Andrahandsuthyrning	6 570	0
Övriga fakturerade kostnader	50 289	0
Öresutjämning	0	1
Övriga rörelseintäkter	10 298	8 302
Summa	385 343	301 173

Not 3 Fastighetsskötsel

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskötsel extraarbeten	0	13 116
Fastighetsskötsel enligt avtal	15 477	32 376
Städning	48 177	55 555
OVK/Energideklaration	8 899	0
Hissbesiktning	927	1 150
Summa	73 480	102 197

Not 4 Reparation och underhåll

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Rep. Va, sanitet	4 984	0
Rep. Ventilation	7 242	0
Rep. El	1 200	0
Underhåll hiss	2 917	9 754
Underhåll av lås	0	5 794
Rep. Tele/TV/KabelTV/bredband	6 308	0
Underhåll av skador	23 430	22 200
Summa	46 081	37 748

Not 5 Övriga rörelsekostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Elkostnad	139 923	138 338
Värmekostnad	135 052	151 442
Vatten och avlopp	0	28 791
Soptömning	0	13 644
Samfällighetskostnader	50 604	0
Fastig. försäkringspremie	21 336	20 942
Övriga fastighetskostnader	0	2 660
Kabel TV	0	10 740
Bredband och internet avgift	87 251	60 764
Fastighetsskatt	12 459	12 460
Summa	446 625	439 781

Not 6 Externa rörelsekostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Lokalhyra	1 990	0
Förbrukningsmaterial	1 944	3 510
Förvaltningskostnader övrigt	11 836	9 227
Revisionsarvoden externa	11 068	10 610
Kostnad möten/stämma	2 099	2 869
Förvaltningskostnad	45 932	42 982
Inkasso- / Påminnelseavg.	50	500
Bankkostnader	1 383	1 620
ADB-tjänster	622	1 994
Summa	76 924	73 312

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Styrelsearvode	26 000	26 001
Sociala kostnader	6 584	6 331
Summa	32 584	32 332

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	71 300 000	71 300 000
-Nyanskaffningar		
	71 300 000	71 300 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-683 393	-90 000
-Årets avskrivning enligt plan	-594 143	-593 393
	-1 277 536	-683 393
Mark	41 615 000	41 615 000
Redovisat värde vid årets slut	111 637 464	112 231 607

Not 9 Andelar i samfälligheten

	2015-12-31	2014-12-31
Andelar i samfälligheten	10 400 000	10 400 000
Redovisat värde vid årets slut	10 400 000	10 400 000

Not 10 Inteckningslån

	Räntesats	Villkorsändringsdag	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
SBAB	2,97	2016-06-15	7 703 750	7 703 750
SBAB	3,42	2018-06-15	10 785 250	10 785 250
SBAB	3,74	2020-06-15	12 326 000	12 326 000
			30 815 000	30 815 000

Not 11 Övriga skulder, lång- och kortfristiga

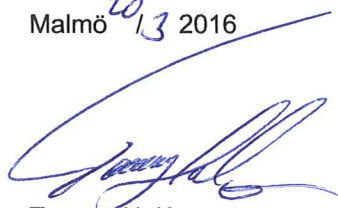
	2015-12-31	2014-12-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen		0
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	30 815 000	30 815 000
	30 815 000	30 815 000

Not 12 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid Årets ingång	92 785 000	80 000	178 693	-402 105
Disposition enl årsstämmobeslut lanspråktagande av yttre fond		80 000	-482 105	402 105
Årets resultat				-224 614
Belopp vid årets slut	92 785 000	160 000	-303 412	-224 614

Underskrifter

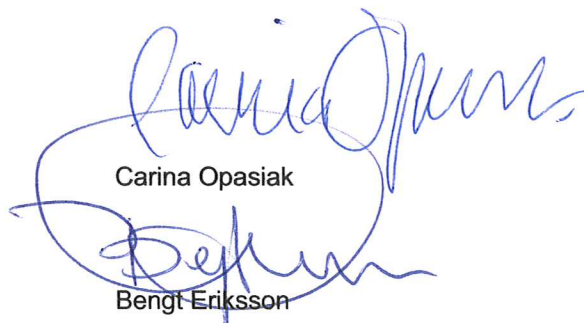
Malmö ^{20/3} 2016



Tommy Halén



Ingemar Mårtensson



Carina Opasiak

Bengt Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats den ²¹/3 2016



Birthe Sjögren, YREV AB

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	-224 614
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	594 143
	<u>369 529</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	369 529
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	329 295
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-174 163
Kassaflöde från den löpande verksamheten	524 661
Investeringsverksamheten	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0
Finansieringsverksamheten	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0
Årets kassaflöde	524 661
Likvida medel vid årets början	1 067 352
Likvida medel vid årets slut	1 592 013



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Havsljuset 2
Org.nr 769615-0684

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Havsljuset 2 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 den 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 för föreningen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Havsljuset 2 för räkenskapsåret 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 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.

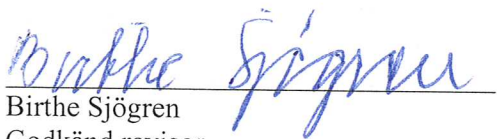
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Ystad 21 mars 2016


Birthe Sjögren
Godkänd revisor