

Årsredovisning för
Brf Gesällen
745000-2303
Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter	7
Noter och redovisningsprinciper	8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gesällen, 745000-2303, får härmed avge årsredovisning för 2015.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<i>Ordinarie ledamöter</i>		<i>Vald t.o.m. föreningsstämman</i>
Anna Lind	Ledamot	2016
Anton Lundmark	Ledamot	2016
Erik Nyström	Ledamot	2017
Håkan Larsson	Ledamot	2016
Marcus Andersson	Ledamot	2016
Martin Nilsson	Ledamot	2016
Mikael Byrskog	Ledamot	2017
Svante Lovén	Ledamot	2017
 <i>Styrelsesuppleanter</i>		
Jonas Sjöström		2017
 <i>Ordinarie revisorer</i>		
Erik Thorén	Föreningsvald revisor	
EY	Auktoriserad revisor	
 <i>Revisorssuppleanter</i>		
Kristina Palm	Revisorssuppleant	
 <i>Valberedning</i>		
Anna Lind		2016

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening av av Marcus Andersson, Håkan Larsson, Anna Lind, Svante Lovén.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten/fastigheterna GESÄLLEN 1 i Lunds kommun med därpå uppförda byggnad/byggnader med 30 lägenheter. Byggnaden/Byggnaderna är uppförda 1945.

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt samt 4 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok
12 st	18 st

Total tomtarea:	1779 kvm
Total bostadsarea:	1415 kvm

Fastigheten har under året 2015 varit fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. Från och med 2016-01-01 är fastigheten fullvärdesförsäkrad i Folksam.

Förvaltning

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 18 879 kr och planerat underhåll för 56 125 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Under 2015 har obligatorisk ventilationskontroll (OVK) skett. Denna blev ej godkänd då det fanns aktiva fläktar inkopplade till fastighetens självdragssystem, något som inte är tillåtet. Detta har åtgärdats under 2015 och kommer följas upp 2016.

En obligatorisk radonmätning har genomförts och resultaten av denna sammanställs under 2016.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det genomsnittliga underhållsbehovet de kommande 30 åren till 384 000 kr per år. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av taket.

De brister som upptäcktes i samband med projektering av trädgårdsrenovering kommer åtgärdas under 2016. I samband med detta kommer även trädgård och sophantering ses över och renoveras. Arbetet har tyvärr dragit ut på tiden då den initiala konsultfirman för projektledningen fick bytas ut under 2015. En ny konsultfirma har kontrakterats och renoveringsarbetet kommer påbörjas under hösten 2016. Arbetet motsvarar en mycket omfattande investering från föreningens håll vilket föranlett en avgiftshöjning. Föreningens medlemmar kommer fortlöpande informeras om vad som händer under projektets gång.

Tidigare utfört underhåll	År
Byte till säkerhetsdörrar	2013
Renovering av trapphus	2013
Ombyggnad lokal till lägenhet	2011
Stambyte/badruksrenovering	2010
Kontroll av självdrag, OVK	2010
Elsystem utbytt	2004
Aluminiumfönster och burspråk	1985

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 1 juni 2015. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Föreningen har under 2015 planerat sin ekonomi i linje med den nya underhållsplanen som togs i bruk vid årsskiftet 2014-2015. Föreningen har fortsatt att samarbeta med Bredablick om teknisk och ekonomisk förvaltning och det har fungerat väldigt väl.

Föreningen är ett privatbostadsföretag.

Resultat och ställning (tkr)

	2015	2014	2013	2012
Rörelsens intäkter	1 253	1 231	1 192	1 289
Årets resultat	-10	225	179	384
Avsättning till underhållsfond	-384	-25	-25	-25
lanspråkstagande av underhållsfond	56	-	-	-
Resultat efter fondförändringar	-338	200	154	359
Totalt eget kapital	3 156	3 166	2 941	2 762
Balansomslutning	12 316	6 711	6 506	6 316
Soliditet %	26	47	45	44
Likviditet %	2 144	477	266	489
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	842	842	842	842
El, värme, VA kr / kvm	228	224	223	222
Ränta, kr / kvm	67	73	78	90
Underhållsfond, kr / kvm	1 543	1 312	1 294	1 276
Lån, kr / kvm	6 254	2 367	2 367	2 367

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm (samt eventuellt bränsletillägg i kr/kvm) har bostadsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- (och eventuell lokalarea) som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 4% från och med 1 januari 2016.

Överlåtelse

Under 2015 har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett. Vid årets utgång hade föreningen 38 medlemmar. Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning	Fastighetsskötsel
Com Hem	Kabel-TV
Kraftringen Nät	El-avtal avseende volym
Kraftringen Nät	Fjärrvärme
Bredbandsbolaget	Bredband

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	381 332
Årets resultat före fondförändring	-9 704
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-384 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	56 125
Summa över/underskott	43 753

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

43 753

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

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, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	1 196 204	1 196 004
Övriga rörelseintäkter	2	56 396	34 661
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 252 600	1 230 665
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-709 456	-579 479
Övriga externa kostnader	6	-181 166	-87 773
Personalkostnader	7	-121 314	-81 010
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-155 187	-155 188
Summa rörelsekostnader		-1 167 123	-903 450
Rörelseresultat		85 477	327 215
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	153	477
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-95 334	-102 765
Summa finansiella poster		-95 181	-102 288
Resultat efter finansiella poster		-9 704	224 927
Årets resultat		-9 704	224 927

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	11	5 622 576	5 777 762
Maskiner och inventarier		-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		35 727	-
Summa materiella anläggningstillgångar		5 658 303	5 777 762
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		5 658 803	5 778 262
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		17 546	31 518
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	32 469	23 005
Summa kortfristiga fordringar		50 015	54 523
<i>Kassa och bank</i>	13	6 607 279	878 684
Summa omsättningstillgångar		6 657 294	933 207
SUMMA TILLGÅNGAR		12 316 097	6 711 469

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>	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		928 355	928 355
Fond för yttre underhåll		2 183 892	1 856 017
Summa bundet eget kapital		3 112 247	2 784 372
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		53 457	156 405
Årets resultat		-9 704	224 927
Summa fritt eget kapital		43 753	381 332
Summa eget kapital		3 156 000	3 165 704
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	15,16	8 850 000	3 350 000
Summa långfristiga skulder		8 850 000	3 350 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		86 580	30 676
Medlemmarnas reparationsfond		6 645	6 645
Skatteskulder		-11 891	-
Övriga skulder		-	18 551
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	228 763	139 893
Summa kortfristiga skulder		310 097	195 765
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 316 097	6 711 469

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	8 850 000	4 959 000
Summa ställda säkerheter	8 850 000	4 959 000

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i kr om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Standardförbättringar; stambyte	50 år
Standardförbättringar; säkerhetsdörrar	30 år
Standardförbättringar; el	30 år

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 191 504	1 191 504
Hyror, p-platser/garage	4 700	4 500
Summa	1 196 204	1 196 004

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	48 601	16 200
Överlåtelseavgifter	4 449	-
Övriga intäkter	3 348	18 461
Summa	56 398	34 661

Not 3 Reparationer

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	5 090	6 213
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	10 784	486
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	27 179
Ventilation, installationer	3 005	-
Markytor	-	49 837
Summa	18 879	83 715

Not 4 Planerat underhåll

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	20 000	-
Markytor	36 125	-
Summa	56 125	-

Not 5 Driftskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskatt	37 290	36 510
Fastighetsförvaltning	76 250	-
Städning	40 336	43 060
OVK	14 620	-
Gångbanerenhållning	4 108	-
Snöröjning	3 566	3 392
Förbrukningsinventarier	528	-
Förbrukningsmaterial	5 286	2 455
El	25 420	21 054
Uppvärmning	250 226	243 716
Vatten och avlopp	46 611	50 868
Avfallshantering	36 872	39 187
Fastighetsförsäkring	17 694	13 658
Systematiskt brandskyddsarbete	2 305	-
Kabel-TV	26 540	26 264
Internet	46 800	15 600
Summa	634 452	495 764

Not 6 Övriga kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	2 918	-
Resekostnader	324	-
Tele och post	2 063	-
Förvaltningskostnader	57 979	47 863
Revision	14 500	13 500
Bankkostnader	3 307	2 371
Stämpelskatt	77 820	-
Övriga externa tjänster	16 558	24 039
Övriga externa kostnader	5 697	-
Summa	181 166	87 773

Not 7 Arvoden

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Styrelsearvoden	92 642	62 256
Summa	92 642	62 256
Sociala avgifter	28 672	18 754
Summa	121 314	81 010

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	155 187	155 188
Summa	155 187	155 188

Not 9 Ränteintäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	45	-
Ränteintäkter, skattefria	108	477
Summa	153	477

Not 10 Räntekostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	95 334	102 765
Summa	95 334	102 765

Not 11 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	466 500	466 500
-Standardförbättringar	6 604 782	6 604 782
-Mark	32 000	32 000
	<u>7 103 282</u>	<u>7 103 282</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	-
-Standardförbättringar	-	-
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	35 727	-
	<u>35 727</u>	<u>-</u>
Summa anskaffningsvärden	7 139 009	7 103 282
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-466 500	-311 312
-Standardförbättringar	-859 020	-396 134
	<u>-1 325 520</u>	<u>-707 446</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-155 187	-155 188
	<u>-155 187</u>	<u>-155 188</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 480 707	-862 634
 Restvärde enligt plan vid årets slut	5 658 303	5 777 762
 <i>Varav</i>		
Byggnader	-	-
Mark	32 000	32 000
Standardförbättringar	5 590 576	5 745 762
Pågående nyanläggningar	35 727	-
 Taxeringsvärden		
<i>Byggnad</i>	9 600 000	9 600 000
<i>Mark</i>	6 400 000	6 400 000
Totalt taxeringsvärde	16 000 000	16 000 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald försäkring	14 000	4 670
Övriga förutbetalda kostnader	18 469	18 335
	<u>32 469</u>	<u>23 005</u>

Not 13 Kassa och bank

	2015-12-31	2014-12-31
Kassa	4 959	4 729
Transaktionskonto, Handelsbanken	6 602 320	69 736
	6 607 279	74 465

Not 14 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser och upplåtelseavgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	928 355	1 856 017	156 405	224 927
Disposition enligt föreningsstämma			224 927	-224 927
Avsättning till underhållsfond		384 000	-384 000	
lansspråktagande av underhållsfond		-56 125	56 125	
Årets resultat				-9 704
Vid årets slut	928 355	2 183 892	53 457	-9 704

Not 15 Förfall fastighetslån

	2015-12-31	2014-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	8 850 000	3 350 000
	8 850 000	3 350 000

Not 16 Fastighetslån

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetslån	8 850 000	3 350 000
Summa	8 850 000	3 350 000

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	3,66 %	-	1 500 000	-	1 500 000	-
Stadshypotek	2,76 %	2016-04-30	1 000 000	-	-	1 000 000
Stadshypotek	1,36 %	3-månaders	850 000	-	-	850 000
Stadshypotek	0,79 %	2017-04-30	-	-7 000 000	-	7 000 000
			3 350 000	-7 000 000	1 500 000	8 850 000

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	81 010	-
Upplupna räntekostnader	14 716	13 979
Förutbetalda intäkter	77 618	69 736
Upplupna driftskostnader	41 118	38 235
Upplupna revisionsarvoden	13 750	13 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	551	4 943
	228 763	139 893

Underskrifter

LUND 2016 -

Anna Lind

Anton Lundmark

Erik Nyström

Håkan Larsson

Marcus Andersson

Martin Nilsson

Mikael Byrskog

Svante Lovén

Min revisionsberättelse har lämnats 2016 -
EY

Min revisionsberättelse har lämnats 2016 -
Intern revisor

Hanna Fehland
Auktoriserad revisor

Erik Thorén
Föreningsrevisor

Bilaga till Årsredovisning - Kassaflöde

<i>Belopp i kr</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelsens intäkter inkl. finansiella intäkter	1 252 754	1 231 142
Reparations- och underhållskostnader	-75 004	-83 715
Övriga rörelsekostnader exkl. avskrivningar (1)	-936 933	-664 547
Finansiella kostnader (2)	-95 334	-102 765
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (3)	4 508	-96 006
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (4)	114 331	50 527
Kassaflöde från den löpande verksamheten	264 322	334 636
Investerings- och finansieringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-35 727	-
Upptagna lån	7 000 000	-
Amortering av låneskulder	-1 500 000	-
Kassaflöde från investerings- och finansieringsverksamheten	5 464 273	-
Årets kassaflöde	5 728 595	334 636
Likvida medel vid årets början	878 684	544 048
Likvida medel vid årets slut	6 607 279	878 684

(1) Årets avskrivningar exkluderas från övriga rörelsekostnader då avskrivningar inte är en kassaflödespåverkande kostnadspost.

(2) Finansiella kostnader inkluderar årets totala räntekostnader samt eventuella övriga finansiella kostnader.

(3) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(4) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.