

ÅRSREDOVISNING

FÖR

BRF RALF

769605-9984



Räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

Innehåller kallelse till stämma 2016-05-10

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNINGEN

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som skall behandlas vid ordinarie föreningsstämma.

Består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning och noter. Till årsredovisningen lämnar revisorn en revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten. Rubrikerna är verksamheten, medlemsinformation, flerårsöversikt och resultatdisposition.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond skall disponeras.

Balansräkning

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar m m). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder m m).

Noter

Upplysning som förtydligar och kompletterar informationen i resultat- och balansräkningen.

Revisionsberättelsen

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltning och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Underhållskostnader

Utgifter för löpande ej planerade underhållsåtgärder eller planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Driftskostnader

Uppvärmning, el, vatten/avlopp, sophämtning, städning, fastighetsskötsel, försäkringspremie etc. Redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande åtgärder

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens nyttjandeperiod (se avskrivningar).

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad nyttjandeperiod fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmåga att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel + kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder. Om likvida medel + kortfristiga fordringar motsvarar kortfristiga skulder eller mer anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i förhållande till balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsplan till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

KALLELSE

Medlemmarna i Bostadsrättsförening Ralf kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 10 maj 2016 kl. 18:00

Plats: Restaurang Rihanna, Scaniaplatsen, Malmö

Styrelsen

DAGORDNING

1. Val av ordförande för stämman och anmälan om ordförandens val av protokollförare
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar och godkännande av röstlängd
3. Val av två justeringsmän för att med ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare
4. Fastställande att årsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. Fastställande av dagordningen
6. Föredragning av styrelsens årsredovisning
7. Föredragning av revisionsberättelsen
8. Fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt resultatets disponering
9. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
10. Styrelsens arvode
11. Val av ledamöter och suppleanter i styrelsen
12. Val av revisor
13. Val av valberedningskommitté
14. Styrelsen informerar
15. Förslag från styrelsen, fråga om inköp av trädgårdsmöbler och gasolgrill
16. Övrigt, avslutning

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Ralf 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 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 2000-08-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-06-08. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2000-08-16.

Föreningen äger fastigheten med beteckningen Salongen 2, Malmö kommun.
Föreningens gatuadresser: Scaniaplatsen 3, 211 17.

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag, (vanligen kallat äkta bostadsrättsförening). Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Folksam genom Osséen försäkringsmäklare.

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

Föreningens styrelse

	Funktion	Vald t.o.m stämma
Roger Antonsson	Ordförande	2016
Börje Börbo	Ledamot	2016
Conny Torstensson	Ledamot	2016
Jan Urwitz	Ledamot	2016
Jesper Bach	Suppleant	2016
Margareta Borgström	Suppleant	2016

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit tre protokollförda sammanträden samt ett konstituerande.

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

h

Revisor

Auktoriserad revisor Liselotte Herrlander.

Valberedning

Bo Lejdström, Helle Puntervold och Håkan Wolgé valdes vid årsstämman 2015.

Förvaltning

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

Information om fastigheten

Fastigheten Salongen 2 har en tomtareal om 668 kvm.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningens byggnader uppfördes under 2001, inflyttning påbörjades 2002.

Värdeåret för fastighetsbeskattning är 2002. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Föreningens byggnad har totalt 15 lägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Till fastigheten hör också 1 lokal samt garage med 16 platser.

Den totala boytan uppgår till 1 972 kvm bostadsarea. Lokalytan är 105 kvm.

Lägenhetsfördelning:

4 stycken 3 rum och kök

8 stycken 4 rum och kök

1 stycken 5 rum och kök

1 stycken 6 rum och kök

1 stycken 7 rum och kök

1 stycken lokal

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2015-05-19. 16 medlemmar var närvarande och 13 lägenheter var representerade. En extra föreningsstämma hölls 2015-02-06 där fasadrenoveringen diskuterades.

Föreningsaktiviteter under året

Den för föreningen enskilt största händelsen under 2015 är hänföra till fasadrenoveringen, se Utfört underhåll nedan.

Utfört underhåll

Under året har föreningen renoverat fasaden, såväl ut mot havet och Scaniaplatsen som in mot gården. Renoveringen färdigställdes inom tidsplanen och inom budget.

Renoveringen genomfördes då det konstaterats att den ursprungliga fasaden var bristfällig, både i konstruktion och i utförande. Föreningen utvärderar möjligheter att föra talan mot byggherren NCC och hålla dessa ansvarig för kostnaden. NCC har hittills bestridit ansvar.

h

Framtida underhåll

Föreningen har upprättat en underhållsplan för perioden 2011-2021 och använder den som sitt huvudsakliga styrdokument för underhåll. Enligt planen förväntas inga större åtgärder under 2016. Merparten av de i planen identifierade åtgärderna bedöms uppstå efter 2020.

Medlemsinformation

Medlemsantalet

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 21 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. En (1) överlåtelse har ägt rum under 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 ej under 2015. Årsavgiften är 693 kr/kvm.
Någon avgiftshöjning för 2016 är inte planerad.

h

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor.</i>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning	1 818	2 872	1 828	1 802	1 710
Årets resultat	- 3 422	1 137	578	137	93
Totalt eget kapital	57 940	61 362	60 225	59 647	59 510
Balansomslutning	81 812	80 200	80 065	79 479	79 412
Soliditet	70,8%	76,5%	75,2%	75,0%	74,9%
Bokfört värde, byggnader och mark	76 964	77 376	77 788	77 914	78 035
Taxeringsv., byggnader och mark	38 092	38 092	38 092	39 131	39 131
Taxeringsvärde, byggnader	26 914	26 914	26 914	30 629	30 629
Årsavgift kr/kvm	693	693	693	648	648
Bankskuld	23 440	18 440	18 440	18 448	18 463
Bankskuld kr/kvm	11 886	9 351	9 351	9 355	9 363
Belåningsgrad	62%	48%	48%	47%	47%
Räntekostnad, %	0,79%	2,08%	3,90%	3,97%	3,71%
Likvida medel	4 806	2 772	2 253	1 539	1 217
Likviditet	123%	198%	163%	112%	95%
Kassaflöde, kr/kvm	441	409	339	124	147
Avsättning yttre fond, kr/kvm	56	56	55	57	-

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

h

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-373 015
Årets avsättning till fond för yttre underhåll	-116 788
Årets resultat	-3 421 637
Till stämmans förfogande	-3 911 440

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-3 911 440
--	-------------------

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

h

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 818 120	2 872 351
Summa rörelseintäkter		1 818 120	2 872 351
Rörelsekostnader			
Drift	2	-629 994	-553 641
Löpande underhåll	3	-36 372	-39 819
Periodiskt underhåll	4	-3 925 307	-364 213
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-411 906	-411 906
Summa rörelsekostnader		-5 003 579	-1 369 579
Rörelseresultat		-3 185 459	1 502 772
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 158	18 074
Räntekostnader och liknande resultatposter		-258 336	-383 808
Summa finansiella poster		-236 178	-365 734
Resultat efter finansiella poster		-3 421 637	1 137 038
Årets resultat		-3 421 637	1 137 038

6

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	76 964 448	77 376 354
Summa materiella anläggningstillgångar		76 964 448	77 376 354
Summa anläggningstillgångar		76 964 448	77 376 354
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	15 188
Övriga fordringar		20 194	10 065
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	21 280	27 205
Summa kortfristiga fordringar		41 474	52 458
<i>Kassa och bank</i>		4 806 019	2 771 672
Summa omsättningstillgångar		4 847 494	2 824 130
SUMMA TILLGÅNGAR		81 811 942	80 200 484

h

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		60 270 000	60 270 000
Fond för yttre underhåll		1 581 355	1 464 567
Summa bundet eget kapital		61 851 355	61 734 567
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-489 803	-1 510 053
Årets resultat		-3 421 637	1 137 038
Summa ansamlad förlust		-3 911 440	-373 015
Summa eget kapital		57 939 915	61 361 552
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		19 940 000	18 440 000
Summa långfristiga skulder		19 940 000	18 440 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	3 500 000	0
Leverantörsskulder		169 497	136 079
Skatteskulder		75	14 576
Övriga skulder		0	16 917
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	262 455	231 361
Summa kortfristiga skulder		3 932 027	398 933
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 811 942	80 200 484
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		24 940 000	24 490 000
		24 940 000	24 490 000
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. Byggnaden skrivs av enligt rak avskrivningsplan med nyttjandeperioden 180 år. Tillkommande värdehöjande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Följande avskrivningstider och metoder tillämpas

Byggnader	180 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 kr.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Hyra lokaler	305 428	292 083
Hyra garage	133 480	136 320
Årsavgift från bostadsrätter	1 366 668	1 366 672
Vatten	2 880	2 880
Fastighetsskatt	8 107	8 107
Överlåtelse och pantförskrivelser	1 556	3 108
Upplösen reserv oregerade byggkostnader	0	1 063 181
Övriga intäkter	1	
Summa	1 818 120	2 872 351

h

Not 2 Drift

	2015	2014
El	19 373	18 613
Uppvärmning	165 423	151 580
Vatten och avlopp	43 552	43 476
Avfallshantering	5 606	6 067
Samf Riberstads, debitering sopsugsanläggning	10 384	15 341
Samfällighet Riberstads	36 959	29 578
Service Sopsugsanläggning, Envac	2 983	2 912
Avgift samfälligheten Salongen	34 502	0
Hissbesiktning	719	744
Serviceavtal Hiss, larmmottagning	10 874	10 519
Fastighetsförsäkring	24 800	23 618
Kabel TV	5 611	16 652
Telia Internet	14 636	762
Entrémattor, avtal	0	6 755
Fastighetsförvaltning enligt avtal	13 189	12 380
Fastighetsförvaltning utöver avtal	28 404	27 744
Lokalvård enligt avtal	43 023	41 014
Lokalvård utöver avtal	3 091	0
Avtal klottersanering	2 613	2 277
Trädgårdsskötsel utöver avtal	0	415
Serviceavtal	0	4 546
Fastighetsskatt lokaler	18 645	18 645
Kommunal fastighetsavgift (lägenheter)	32 920	32 530
Fastighetsjour	1 479	1 435
Förbrukningsinventarier	0	10 861
Förbrukningsmaterial	8 000	1 342
Telefon, hiss	2 311	2 071
Extern revisor	12 375	11 125
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	18 608	19 875
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	31 247	31 904
Medlemskap i bostadsrätterna	4 030	4 030
Administrativa kostnader	5 887	4 830
Advokat och rättegångskostnader	28 750	0
Summa	629 994	553 641

Not 3 Löpande underhåll

Till löpande underhåll redovisas kostnader för ej planerat underhåll.

	2015	2014
Uh/Rep Installationer el	0	1 232
Uh/Rep Installationer Tele/TV/Porttelefon	6 291	32 279
Uh/Rep Fastighet utvändigt	29 675	2 988
Uh/Rep Markytor, planteringar	406	1 199
Försäkringsskador	0	2 121
Summa	36 372	39 819

h

Not 4 Periodiskt underhåll

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

	2015	2014
Planerat Uh/Rep Huskropp utv. fasader	3 925 307	364 213
Summa	3 925 307	364 213

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2015	2014
Avskrivning byggnader	411 906	411 906
	411 906	411 906

Not 6 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	71 434 000	71 434 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 434 000	71 434 000
Ingående avskrivningar	-3 057 646	-2 645 740
Årets avskrivningar	-411 906	-411 906
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 469 552	-3 057 646
Utgående redovisat värde	67 964 448	68 376 354
Bokfört värde byggnader	67 964 448	68 376 354
Bokfört värde mark	9 000 000	9 000 000
	76 964 448	77 376 354
Taxeringsvärde byggnader	26 914 000	26 914 000
Taxeringsvärde mark	11 178 000	11 178 000
	38 092 000	38 092 000

Fastighetsbeteckningar: Salongen 2

Marken innehas med äganderätt.

Värdeår: 2002 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	18 370
Förutbetald Kabel-TV	0	4 208
Övriga förutbetalda kostnader	21 280	4 627
Summa	21 280	27 205

h

Not 8 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	60 270 000	1 464 567	-1 510 053	1 137 038
Disp. enl. stämmobeslut			1 137 038	-1 137 038
Ianspråktagande år 2015 av yttre fond		0	0	
Avsättning år 2015 yttre fond		116 788	-116 788	
Årets resultat				-3 421 637
Belopp vid årets utgång	60 270 000	1 581 355	-489 803	-3 421 637

Av medlemsinsatser utgör 40 755 400 insatser och 19 514 600 upplåtelseavgift

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats % 2015-12-31	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Nästa års amortering
Handelsbanken	0,40	3 månaders	13 500 000	3 500 000
Handelsbanken	0,70	3 månaders	9 940 000	0
			23 440 000	3 500 000

Kortfristig del av långfristig skuld 3.500.000 kronor (0 kronor), vilket är det belopp föreningen amorterar nästkommande verksamhetsår.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till 19.940.000 kronor (18.440.000 kronor).

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupen kostnad förvaltning	954	0
Upplupen räntekostnad	27 064	77 897
Upplupen kostnad el	2 000	1 755
Förutbetalda hyror och avgifter	220 437	140 709
Upplupet arvode extern revision	12 000	11 000
Summa	262 455	231 361

h

Malmö 2016-04-11



Roger Antonsson
Ordförande



Börje Börbo



Conny Torstensson



Jan Urwitz

Min revisionsberättelse har lämnats 19/4 2016



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor