

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Höllviken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-11-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-09-21 och nuvarande stadgar registrerades 2011-07-04 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i Appelins Samfällighetsförening. Föreningens andel är 50 procent. Samfälligheten förvaltar Appelins Väg samt parkeringen i anslutning.

Styrelsen

Nina Jütte Ekström	Ledamot
Rolf Bo-Göran Lövgren	Ledamot
Anna Karin Elisabeth Ström Lövgren	Ledamot

Marie Helén Johnsson	Suppleant
----------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ernst & Young AB AB	Extern
---------------------	--------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-25.



Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
HÖLLVIKEN 227	1999	Vellinge

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattencirkulerad elvärme med återvinning.

Byggnadsår och ytor

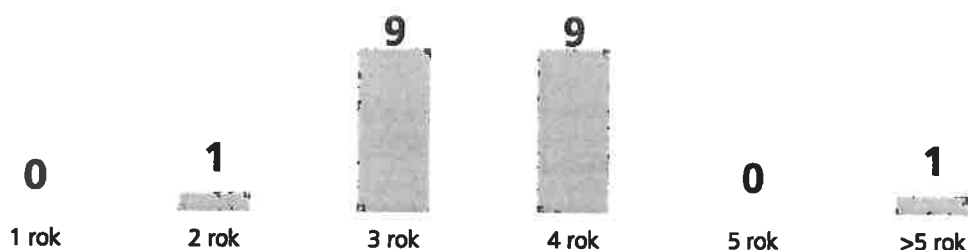
Fastigheten bebyggdes 1999 och består av 3 flerbostadshus och 4 småhus.
Värdeåret är 1999.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 172 m², varav 2 172 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	Skyddsrum

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Underhåll av träpanel Fastsättning av taktegel Appelines Väg 8	2014 - 2015 2008	Under åren 1999-2007 har nedblåsta takpannor kostat föreningen runt kkr 80. Nu åtgärdat med fastsättning.
Renovering av fogar Appelines Väg 8	2007	
Ommålning av träväggar	2006	Efter tvist med PEAB gjordes en ombyggnad för att få optimal besparing.
Ommålning av vita fasader	2005	
Ombyggnad av återvinningsfunktionen	2004	
Installation vattenreningsfilter Aqua Total	2004	
Planerat underhåll	År	
Tvätt av fasad	2016	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

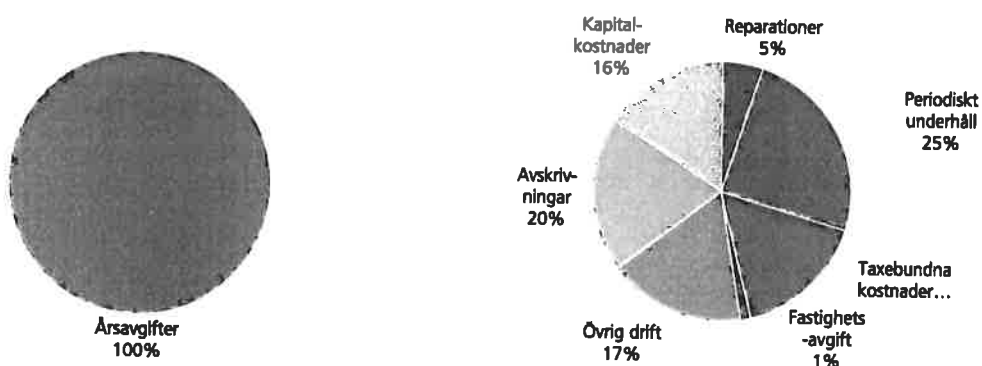
Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Tillsyn värmeanläggningen	Ingenjörbyrån Lars Hansson AB
Städavtal	Ljungens Ståd

Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 400 232	1 774 985
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 611 252	1 611 252
Finansiella intäkter	3 816	16 695
Minskning kortfristiga fordringar	2 520	19 550
	1 617 587	1 647 497
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 192 367	1 152 358
Finansiella kostnader	294 294	697 069
Minskning av långfristiga skulder	240 000	88 208
Minskning av kortfristiga skulder	1 481	84 615
	1 728 142	2 022 250
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 289 678	1 400 232
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-110 555	-374 753

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Byte och målning av panel på sophus, förråd och cykelhus.

Byte av termostater i en del lägenheter.

Ny fog på utsidan av fastigheten på Appelins väg 8.

Byte av porttelefon på Appelins väg 8.

Händelser efter året

Kommer att tvätta dom sidor av fasaderna som är extra utsatta av alger.

Nytt avtal med Susanne Söderbergs trädgårdsfirma kommer att tecknad för utemiljön.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st

Överlåtelse under året: 0 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 25 st

Tillkommande medlemmar: 1 st

Avgående medlemmar: 1 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 25 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	737	737	737	727
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 100	7 211	7 251	7 264
Elkostnad/m ² totalyta	100	81	113	124
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	29	29	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	135	321	390	363
Soliditet (%)	52	52	52	52
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-230	-330	-32	49
Nettoomsättning (tkr)	1 602	1 602	1 602	1 578

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 172 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-229 604
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-512 465
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-100 200
summa balanserat resultat	-842 269

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	285 402
att i ny räkning överförs	-556 867

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	1 601 652	1 601 652
Övriga rörelseintäkter	Not 2	9 600	9 600
Summa rörelseintäkter		1 611 252	1 611 252
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 046 462	-971 731
Övriga externa kostnader	Not 4	-115 971	-147 543
Personalkostnader	Not 5	-29 934	-33 084
Avskrivningar	Not 6	-358 011	-108 663
Summa rörelsekostnader		-1 550 378	-1 261 020
RÖRELSERESULTAT		60 874	350 232
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 816	16 695
Räntekostnader och liknande resultatposter		-294 294	-697 069
Summa finansiella poster		-290 478	-680 375
ÅRETS RESULTAT		-229 604	-330 143

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 7	31 599 452	31 957 462
Summa materiella anläggningstillgångar		31 599 452	31 957 462
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Fordringar hos intresseföretag	Not 9	2 000	2 000
		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 601 452	31 959 462
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 8	187 530	423 390
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 10	301	2 530
Summa kortfristiga fordringar		187 831	425 919
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 140 246	1 015 232
Summa kassa och bank		1 140 246	1 015 232
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 328 077	1 441 151
SUMMA TILLGÅNGAR		32 929 528	33 400 613

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 793 380	17 793 380
Fond för yttre underhåll	Not 12	285 402	631 242
Summa bundet eget kapital		18 078 782	18 424 622
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-612 665	-628 362
Årets resultat		-229 604	-330 143
Summa fritt eget kapital		-842 269	-958 505
SUMMA EGET KAPITAL		17 236 513	17 466 117
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	15 181 791	15 421 791
Summa långfristiga skulder		15 181 791	15 421 791
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	240 000	240 000
Leverantörsskulder		67 684	62 491
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	203 541	210 214
Summa kortfristiga skulder		511 225	512 705
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 929 528	33 400 613
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar		28 000 000	28 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	100 år	334 år
Tak	20 år	20 år
Markanläggning	20 år	20 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	1 601 639	1 601 639
	Öresutjämning	13	13
		1 601 652	1 601 652

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	9 600	9 600
		9 600	9 600

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	61 094	65 375
	Fastighetsskötsel gård beställning	16 538	12 413
	Snöröjning/sandning	0	4 250
	Städning entreprenad	20 465	20 409
	Mattvätt/Hyrmattor	6 186	6 120
	Hissbesiktning	4 741	4 586
	Gemensamma utrymmen	925	0
	Serviceavtal	11 755	11 314
	Förbrukningsmateriel	2 529	300
	Teleport/hissanläggning	0	1 231
	Fordon	0	5 161
		124 233	131 159
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	8 920	6 601
	Brf Lägenheter	8 295	0
	Lås	5 013	3 152
	VVS	27 693	0
	Värmeanläggning/undercentral	15 565	17 494
	Ventilation	14 543	0
	Elinstallationer	525	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 944	0
	Hiss	6 233	4 388
	Tak	1 625	4 888
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 438
		93 356	39 961
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	386 431	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	25 704	0
	Fasad	40 557	446 040
		452 692	446 040
	Taxebundna kostnader		
	El	216 971	176 166
	Vatten	69 997	63 188
	Sophämtning/renhållning	13 961	18 762
	Grovsopor	750	0
		301 679	258 116
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	24 146	40 238
	Kabel-TV	25 496	31 878
		49 642	72 116
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	24 860	24 340
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 046 462	971 731

6

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Tele- och datakommunikation	6 937	6 095
	Revisionsarvode extern revisor	11 875	6 875
	Föreningskostnader	2 856	2 521
	Styrelseomkostnader	149	986
	Fritids- och trivselkostnader	368	865
	Förvaltningsarvode	44 988	43 846
	Administration	2 093	1 323
	Konsultarvode	42 496	76 611
	Föreningsavgifter	4 210	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	8 420
		115 971	147 543

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	24 750	33 000
	Sociala kostnader	5 184	84
		29 934	33 084

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	345 648	96 300
	Förbättringar	5 688	5 688
	Markanläggning	6 675	6 675
		358 011	108 663

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	33 908 950	33 908 950
	Utgående anskaffningsvärde	33 908 950	33 908 950
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 951 488	-1 842 825
	Årets avskrivningar enligt plan	-358 011	-108 663
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 309 498	-1 951 488
	Planenligt restvärde vid årets slut	31 599 452	31 957 462
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 443 200	2 443 200
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	24 800 000	24 800 000
	Taxeringsvärde mark	8 600 000	8 600 000
		33 400 000	33 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	33 400 000	33 400 000
		33 400 000	33 400 000
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	36 690	36 461
	Skattefordran	1 408	1 928
	Klientmedel hos SBC	149 432	385 001
		187 530	423 390
Not 9	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2015-12-31	2014-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Upplupna ränteintäkter	301	2 530
		301	2 530

Not 11 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat eni stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	17 793 380	0	0	17 793 380
Fond för yttre underhåll	285 402	100 200	-446 040	631 242
S:a bundet eget kapital	18 078 782	100 200	-446 040	18 424 622
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-612 665	-100 200	115 897	-628 362
Årets resultat	-229 604	-229 604	330 143	-330 143
S:a ansamlad förlust	-842 0269	-329 804	446 040	-958 505
S:a eget kapital	17 236 513	-229 604	0	17 466 117

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	631 242	549 575
Reservering enligt stadgar	100 200	100 200
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-446 040	-18 533
Vid årets slut	285 402	631 242

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	2,250 %	6 900 000	6 980 000	2019-08-21
Nordea	1,650 %	5 400 000	5 480 000	2017-08-16
Nordea	1,500 %	3 121 791	3 201 791	2016-08-17
Summa skulder till kreditinstitut		15 421 791	15 661 791	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-240 000	-240 000	
		15 181 791	15 421 791	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 221 791 kr.

u

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
Arvoden	33 000	33 000
Sociala avgifter	5 200	5 200
Ränta	27 501	27 087
Förutbetalda avgifter och hyror	137 840	144 927
	203 541	210 214

Styrelsens underskrifter

HÖLLVIKEN den 18/4 2016

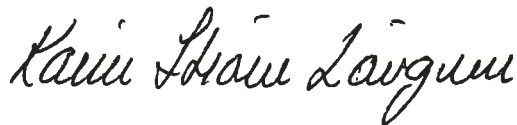
Nina Jütte Ekström
Ledamot



Rolf Bo-Göran Lövgren
Ledamot



Anna Karin Elisabeth Ström Lövgren
Ledamot



Vän

Mia revisionsberättelse har lämnats den 4/5 2016

Ernst & Young AB



Ernst Mauritzson

Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Höllviken SBC, org.nr 716406-2825

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Höllviken SBC 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.

Revisorernas 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 föreningens 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 Höllviken SBC 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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av 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 ersättningsskyldig 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 våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 4/5-2016

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor