

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Allén i Husie**  
769614-1907

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

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Tilläggsupplysningar	8
Upplysningar till resultaträkning	8-10
Upplysningar till balansräkning	10-11
Underskrifter	11

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Allén i Husie, 769614-1907 får härmed avge årsredovisning för 2015, föreningens förvaltning för tiden 2015-01-01 -- 2015-12-31.

### Verksamheten

#### Föreningens verksamhet

Föreningen bildades år 2006 och har till ändamål att förvalta fastigheterna Vannagården 3, 7 och 8. Föreningen beskattas som privatbostadsföretag.

#### Fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Kommun
Vannagården 3,7 och 8	Malmö

Fastigheten består av 16 st lägenheter och 2 st lokaler.

Boyta	Lokalyta
1618 m2	190 m2

Taxeringsvärde		Vannagården 3	Vannagården 7	Vannagården 8
Taxvärde byggnad	Bostadsdel	1 712 000	2 769 000	8 800 000
Taxvärde mark	Bostadsdel	637 000	675 000	1 725 000
Taxvärde byggnad	Lokaldel	529 000	0	128 000
Taxvärde mark	Lokaldel	71 000	0	0
		<b>2 949 000</b>	<b>3 444 000</b>	<b>10 653 000</b>

#### Underhållsplan

##### Tak

Byggdel	Åtgärd	Planerat år	Kostnad
Tegeltak	Byte	2015	7000 kvm
Plåtavteckningar	Målning	2026	9 000
Skorstenar	Omfogning	2015	10500
Hängrännor	Utbyte	2036	48800
Stuprör	Utbyte	2036	18800

##### Fasad

Byggdel	Åtgärd	Planerat år	Kostnad
Tegeltak	Byte	2015	700 kvm
Puts gröna huset	Omfärgning	2020	330 000
Puts vita huset	Omfärgning	2025	420 000
Sockelputs	Justering/komplettering	2015	34 000
Fönsterpartier	Målning	2015	40 000
Entrepertier	Byte	2036	66 000

##### Värmesystem

Byggdel	Åtgärd	Planerat år	Kostnad
Direktel			
Varmvattenberedare	Byte	2021	50 000

**VA-System**

Byggdelen	Åtgärd	Planerat år
Kallvattenstammar, åtgärdat 2006	Nya stammar	
Varmvattenstammar, åtgärdat 2006	Nya stammar	
Avloppssystem	Spolning/kontroll	Vid behov

**Vent-system**

Byggdelen	Åtgärd	Planerat år	Kostnad
Frånluft	Besiktning	2020	2 200
Fläktar	Besiktning	2020	2 400

**Elsystem**

Byggdelen	Åtgärd	Planerat år
Elsystem, åtgärdat 2006.	Byte	
Eldragning i lägenheter ingår ej		

Planerade åtgärder under 2015 har till största del flyttats fram i tiden

**Fastighetsförsäkring**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

**Styrelse och revisorer**

Styrelse	Befattning
Andreas Rolfhs	Ordförande
Filip Rosberg	Ledamot
Andreas Lindahl	Ledamot
Fredrik Hansson	Ledamot
Attila Veysel	Ledamot

**Suppleant**

Anna Graca	2015-09-22 -- 2015-12-31
Tommy Jonsson	2015-09-22 -- 2015-12-31
Sara Sekulic	2015-01-01 -- 2015-09-22
Britt-Marie Eklund	2015-01-01 -- 2015-09-22

**Revisor**

Åke Persson

**Förvaltning**

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

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Tomträtten Vannagården 7**

Under 2014 avslutas en tvist angående avstyckningen av tomträtten vannagården 7. I denna tvist har föreningen anlitat advokat Mats Engstrand på Delphi. Inskrivningsmyndigheten har nekat avstyckning av tomträtten och fastslagit att tomtdelen är en del av brf. Alléns mark. Det är nu en fråga för styrelsen och föreningen att avgöra vad marken ska användas till efter att ha fått klarhet från Stadsbyggnadskontoret. Styrelsen har under året tittat på och diskuterat flera förslag rörande tomten. Det finns i nuläget inget konkret förslag som styrelsen kan presentera vid föreningens årsmöte. Detta kommer vara en högt prioriterad fråga för föreningens styrelse under kommande verksamhetsår.

#### **Vattenfrågan**

Sedan starten 2006 har föreningen använt grannföreningens vattenledningar utan att detta har registrerats och fakturerats. Ett nyttjanderättsavtal mellan grannföreningen, brf Vannagårdsgatan, och föreningen Allén i Husie för att reglera tidigare och framtida förbrukning har nu gjorts. För att reglera tidigare förbrukning (från 2006) har en betalningsplan gjord upp som sträcker sig fram till 2017. Från 1/10 2014 sker en kontinuerlig debitering enligt uppställd schablon för 194 kr per lägenhet och månad som också debiteras kvartalsvis. Under 2015 har föreningen följt den planerade avbetalningsplan som gjorts upp.

#### **Fasader**

Under 2014 gjordes en renovering av fasaderna genom BergX. Vid i slutbesiktningen fanns estetiska fel i putsen som föreningen inte är nöjda med och som besiktningsmannen ville ha åtgärdat. Under 2015 så återställde BergX de estetiska fel som kom fram vid renoveringen och därmed avslutades fasadfrågan. För att finansiera denna renovering togs ett separat lån på 1,5 miljoner kronor hos föreningens bank SBAB. Under 2015 togs ett tilläggs lån på ytterligare 200 000 kr då slutfakturan betalades.

Bakgrunden till renoveringen är de fuktskador som uppkommit och inväntande av ev. ersättning från vår byggförsäkring. Föreningen har sen tidigare vänt sig till Gar-Bo där föreningen tecknat byggförsäkring. Gar-Bo har då nekat ersättning då man menar att problemen utvecklingsfel och inte byggnadstekniska fel. Fler liknande fall är uppe till prövning i Högsta Domstolen och föreningen inväntar utslag och prejudikat därifrån innan ärendet går vidare. Under året har styrelsen haft kontakt med advokatfirman Delphi som är intresserade att driva ärendet vidare. Då detta medför en kostnad för föreningen är frågan fortfarande vilande.

#### **Markskötsel**

Som ett led i att försöka minska föreningens utgifter har föreningen sagt upp markskötselavtalet som man tidigare haft. Föreningens medlemmar ansvarar nu gemensamt för markskötseln och upplever att det hittills fungerat bra och hoppas att medlemmarna även i fortsättningen gemensamt bidrar till en fungerande markskötsel bl.a. genom gemensamma städdagar.

#### **Parkeringsplatser**

Föreningen har fortsatt att aktivt jobba med att få fler parkeringsplatser uthyrda till externa parkeringsgäster och har idag färre tomma platser än tidigare vilket ger en inkomst till föreningen.

#### **Hyresgäster**

Under 2014 tecknades ett nytt hyresavtal med Kate Bremnes som driver frisörverksamhet. Under året avslutade också Wondernails sin verksamhet i föreningens källarlokal. Från 1/1 2015 tar Peter Langebro och Nipethorse över hyreskontraktet. Nipethorse kommer att bedriva lager och kontorsverksamhet för ridsportsartiklar. Båda dessa hyresavtal har löpt på under 2015. Hyresavtalen går ut 31/12 2016 och under 2016 behöver föreningen göra en utvärdering kring framtida hyresavtal.

#### **Ekonomi**

Under de senaste åren har föreningen redovisat ett negativt resultat. En långtidsbudget har tagits fram och under 2015 har föreningens styrelse arbetat med att få en budget i balans med positivt resultat för att kunna finansiera kommande planerade underhåll. Styrelsen har minskat utgifterna genom att föreningen själv ansvarar för markskötsel, snöröjning och enklare reparationer. Under 2015 har också styrelsen höjt avgifterna etappvis för att höja föreningens intäkter. Styrelsen har också tittat på möjligheten att sälja/hyra ut oanvända ytor i Vannagården och den tomt som föreningen äger för att få in större intäkter i framtiden.

### Vattenskada

Under 2015 inträffade en omfattande vattenskada i lgh 224 som även påverkade lgh 222 och 226. Omfattande renoveringar och reparationer krävdes för att iordningställa lägenheterna. Ekonomiskt sätt så täcktes dessa kostnader av föreningens och bostadsrättsinnehavarnas försäkringsbolag.

### Nya andelstal

I samband att lägenheten med adress, Husie kyrkoväg 27, genom en renovering förändrade sina bostadsytor gjordes en omräkning av föreningens andelstal.

### Föreningensmedlemmar

Under 2015 har fyra av föreningens lägenheter sålts och bytt ägare.

### Medlemsinformation

Under året har fyra av föreningens lägenheter sålts och bytt ägare.

### Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	Belopp i kr 2012
Nettoomsättning	1 460	1 392	1 324	1 324
Resultat efter finansiella poster	13	-638	-314	-274
Soliditet, %	33	33	34	35
Årsavgifter snitt/kvm (kr)	714	665	634	623
Lån/kvm (kr)	15 590	15 577	15 673	14 899
Nettoränta/kvm (kr)	449	572	554	573

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-2 825 429
årets resultat	12 738
Totalt	-2 812 691
disponeras för	
årets fondavsättning enligt stadgarna	-51 138
årets ianspråktagande av yttre fond	0
<b>balanseras i ny räkning</b>	<b>-2 863 829</b>

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

✓  
ifm

## 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>
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	1 459 687	1 391 993
Övriga rörelseintäkter	2	218 994	202 172
<b>Summa rörelseintäkter m.m.</b>		<b>1 678 681</b>	<b>1 594 165</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3,4,5	-426 379	-613 450
Övriga externa kostnader	6	-89 513	-192 428
Personalkostnader	7	-39 435	-78 852
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-306 022	-306 022
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-861 349</b>	<b>-1 190 752</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>817 332</b>	<b>403 413</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		473	2 994
Räntekostnader och liknande resultatposter		-805 067	-1 044 260
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-804 594</b>	<b>-1 041 266</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>12 738</b>	<b>-637 853</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>12 738</b>	<b>-637 853</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>12 738</b>	<b>-637 853</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	42 333 122	42 639 144
Summa materiella anläggningstillgångar		42 333 122	42 639 144
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		42 333 122	42 639 144
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	263 264
Övriga fordringar		20 512	13 970
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 657	12 460
Summa kortfristiga fordringar		33 169	289 694
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		372 121	202 606
Summa kassa och bank		372 121	202 606
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		405 290	492 300
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		42 738 412	43 131 444

*ilb*

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		16 639 869	16 639 869
Upplåtelseavgifter		288 131	288 131
Yttre fond		132 276	81 138
Summa bundet eget kapital		17 060 276	17 009 138
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 825 429	-2 136 438
Årets resultat		12 738	-637 853
Summa ansamlad förlust		-2 812 691	-2 774 291
<b>Summa eget kapital</b>		14 247 585	14 234 847
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9,10	28 187 500	28 162 500
Summa långfristiga skulder		28 187 500	28 162 500
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		47 294	84 056
Skatteskulder		0	11 461
Övriga skulder		33 375	329 686
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		222 658	308 894
Summa kortfristiga skulder		303 327	734 097
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		42 738 412	43 131 444

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	28 700 000	27 800 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>28 700 000</b>	<b>27 800 000</b>

### Ansvarsförbindelser

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

5  
OR



## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Avskrivningen på byggnaden sker med 306 022 kr baserat på en återstående livslängd om 119 år.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Procent per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,833%

## Upplysningar till resultaträkning

### Not 1 Årsavgifter

#### Årsavgifter och Hyresintäkter

	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Årsavgifter	1 155 492	1 076 568
Hyresintäkter lokaler momspliktiga	145 156	163 236
Intäkter bilplats	76 145	77 300
Bilplats momspliktig	82 894	74 889
	<b>1 459 687</b>	<b>1 391 993</b>

### Not 2 Övriga intäkter och debiterade avgifter

	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Elkostnad deb moms	13 464	2 284
Elkostnader debiterade	159 850	152 179
Förseningsavgifter intäkter	660	4 320
Överlåtelseavgifter	4 452	4 444
Pantsättningsavgift	3 105	1 770
Övriga fakturerade kostnader	-490	31 932
Öresutjämning	-3	0
Försäkringsersättning	35 750	0
Övriga rörelseintäkter	514	5 243
Ofördelad försäkringsersättning	1 692	0
<b>Summa</b>	<b>218 994</b>	<b>202 172</b>

### Not 3 Fastighetsskötsel

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskötsel enligt avtal	0	39 412
Städning	4 400	6 857
Sotning	0	5 250
<b>Summa</b>	<b>4 400</b>	<b>51 519</b>

### Not 4 Reparation och underhåll

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Rep. bost. golv	34 953	0
Rep. Va, sanitet	7 342	0
Rep. värme	3 790	0
Rep. Ventilation	3 313	0
Rep. El	2 249	2 116
Rep. Tak, hänggrännor	0	5 176
Rep. fasad	163 723	197 703
Underhåll övrigt	38 969	15 039
Självrisk försäkring	0	22 200
<b>Summa</b>	<b>254 339</b>	<b>242 234</b>

### Not 5 Övriga rörelsekostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Elkostnad	190 322	186 874
Vatten och avlopp	-90 616	41 194
Soptömning	25 539	24 854
Fastig. försäkringspremie	14 435	13 858
Kabel TV	17 665	17 457
Bredband och internet avgift	850	830
Fastighetsskatt	9 445	34 630
<b>Summa</b>	<b>167 640</b>	<b>319 697</b>

### Not 6 Externa rörelsekostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Dataprogram	97	0
Förbrukningsmaterial	5 311	19 179
Hyra för garage	795	1 653
Kontorsmaterial och trycksaker	1 510	0
Postbefordran	2 408	0
Förvaltningskostnader övrigt	16 745	31 462
Revisionsarvoden externa	9 777	3 166
Kostnad möten/stämma	0	400
Förvaltningskostnad	31 067	32 161
Konsultarvoden	15 888	12 222
Inkasso- / Påminnelseavg.	60	0
Bankkostnader	1 530	1 422
Kundförluster	2 365	0
Advokat- och rättegångskostnad	1 773	90 763
Övriga externa kostnader	187	0
<b>Summa</b>	<b>89 513</b>	<b>192 428</b>

## Not 7 Personalkostnader

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Styrelsearvode	30 000	60 000
Sociala kostnader	9 435	18 852
<b>Summa</b>	<b>39 435</b>	<b>78 852</b>

## 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	37 955 590	37 955 590
	37 955 590	37 955 590
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 225 446	-919 424
-Årets avskrivning enligt plan	-306 022	-306 022
	-1 531 468	-1 225 446
Mark	5 909 000	5 909 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>42 333 122</b>	<b>42 639 144</b>

### Not 9 Inteckningslån

	Räntesats	Villkorsändringsdag	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
SBAB	2,16%	2019-12-13	13 506 250	13 281 250
SBAB	3,89%	2016-12-05	13 206 250	13 506 250
SBAB	1,25%	2016-12-15	1 475 000	687 500
SBAB			0	687 500
			<b>28 187 500</b>	<b>28 162 500</b>

### Not 10 Övriga skulder, lång- och kortfristiga

	2015-12-31	2014-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	175 000	175 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	700 000	700 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	27 312 500	27 287 500
	<b>28 187 500</b>	<b>28 162 500</b>

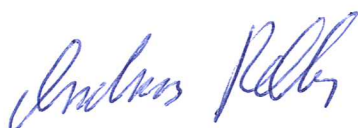
*W*

## Not 11 Eget kapital


	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid Årets ingång	16 639 869	288 131	81 138	-2 136 438	-637 853
Disposition enl årsstämmobeslut lanspråktagande av yttre fond			51 138	-688 991	637 853
Årets resultat					12 738
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>16 639 869</b>	<b>288 131</b>	<b>132 276</b>	<b>-2 825 429</b>	<b>12 738</b>

## Underskrifter

Malmö <sup>30/5</sup> 2016



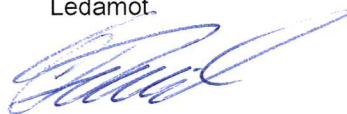
Andreas Rolfhs  
Ordförande



Filip Rosberg  
Ledamot



Andreas Lindahl  
Ledamot



Fredrik Hansson  
Ledamot

Attila Veysel  
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den <sup>30/5</sup> 2016



Åke Persson  
Revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Allén i Husie

Org.nr. 769614-1907

Jag har granskat årsredovisningen o bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Allén i Husie för 2015. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.


Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna samt styrelsens tillämpning av dem samt att utvärdera och bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig 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 min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningsred i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Med anledning av den ansamlade förlustens storlek erinrar jag om vikten av anpassning av avgifterna så att förlusttäckning åstadkommes.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 2016-05-30



.....

Åke Persson

Av föreningsstämman vald revisor

