

ÅRSREDOVISNING

för

BRF Lorensborg

746000-2665

Räkenskapsåret

2015

Org.nr. 746000-2665

ÅRSREDOVISNING FÖR 2015

Förvaltningsberättelse

Resultat- och balansräkning

Föreningsstämma

Föreningens ordinarie stämma hölls 4 maj 2015 på Restaurang Enebacken

Styrelse

Efter ordinarie föreningsstämma har föreningen haft följande sammansättning:

Ledamöter:	Göran Bolin, ordförande	2015-2017
	Berndt Jönsson, sekreterare	2015-2017
	Elisabet Röding, ekonomiansvarig	2014-2016
	Inga Zeppezauer	2015-2016
	Anders Derving	Avgått 30 november efter flytt
	Staffan Larsson	Adjungerad efter 30 november

Styrelsen har under 2015 haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ordinarie Peter Jonzon
 Lars Svenby

Suppleant Inge Navéus

Valda av stämman på ett år

Valberedning

Lennart Nanne och Alf Nilsson är valda av stämman på ett år.

Alf Nilsson är sammankallande.

Medlemmar

Styrelsen har löpande under året informerat medlemmarna genom informella samtal samt genom INFO-bladen 1-5

Överlåtelser

Under 2015 har 7 överlåtelser skett, lägenhet; 6, 14, 22, 42, 47, 57, 63. Vid överlåtelse sker utväxling av dokument med företrädare för köpare, säljare och föreningens styrelse.

Information om föreningen överlämnas och aktuella frågor tas upp.

Hemsidan

Föreningens hemsida är www.lorensborg.bostadsrattarna.se och uppdateras kontinuerligt.

Anställningar

Under 2015 var Samir Ahmed liksom Bertil Björck timanställda för sysslor inom föreningen. Dessa anställningar avslutades under juli respektive september månad, varpå dessa uppdrag upphandlades, utförare blev Severins Bygg och Fastighetservice. En kostnadsbesparing om 32 % har från år 2014 till 2015 har uppnåtts genom att anlita extern uppdragstagare.

Besiktning och underhåll

En anlita extern besiktningsskonsult har under 2015 genomfört besiktning av alla byggnader såväl utom- som inomhus. Vid besiktningen framkom behov att:

- a) rensa samtliga kryppgrunder och återställa fuktskyddet mot mark
- b) rensa samtliga tilluftventiler mot kryppgrund
- c) slutföra utbyte av resterande takkupoler på Pilåkersvägen
- d) skadedjursbekämpning under och utanför fastigheterna
- e) slutföra utbytet av nedstigningsluckor till kryppgrunderna
- f) genomföra kompletteringar av murfog och utbyte av trasiga tegelstenar
- g) läggning av ny takpapp och installera säkerhetskoppling vid takarbete
- h) komplettering av tilluft i samtliga vardagsrum
- i) översyn av samtliga avlopps- och vattenledningar och eventuell relining av dessa
- j) reparations- och åtgärdsarbete vid identifierade brister (byte av plank mm)

Styrelsen har under 2015 efter beslut låtit genomföra åtgärder avseende punkt a-c med anlitate entreprenörer, Severins och Icopal, samt avseende punkt d utförd av Anticimex, Gatukontoret och VA-Syd. Arbete avseende punkterna e-f är upphandlad och utförs under våren 2016. Utvärdering av lämnade offerter avseende takarbete pågår (punkt g) och avses upphandlas och genomföras under 2016.

Förslag avseende tilluft (punkt h) delges de boende skriftligen inför och muntligen på kommande stämma. Den av besiktningmännen rekommenderade utbyte av befintliga avlopps- och vattenledningar (punkt i) har genomförts och utvärderats vid tre olika lägenhetsreoveringar av badrum. Slutsatsen är att dessa inspekterade rör hade god status och vi fortsättningsvis gör besiktning/kontroll för selektiva åtgärder i samband med varje lägenhetsreovering.

Återstående behov av åtgärder vid identifierade brister i våra olika lägenheter kommer att avslutas under sommaren-hösten 2016 av Severins.

Under året har olika bostadsanpassningar genomförts på initiativ av Malmö Stad. Styrelsen har aktivt påpekat vikten av att Malmö Stad vid dessa åtgärder följer fastställda krav på våtrumsskydd.

Ekonomi

3(11)

Under 2015 har inga nya lån upptagits eller avslutats, ej heller har några amorteringar genomförts. Styrelsen har uppmärksammat möjligheten att placera lånen på olika tidshorisonter vilket innebär riskspridning. Avsikten är att eventuella tillkommande lån ska amorteras. Föreningen har i dagsläget 7,5 miljoner kronor i lån som genom befintligt lågt ränteläge under året har kunnat sänkas.

Områdesmiljö

Det bevakningsuppdrag som tidigare låg på Svensk Bevakningstjänst/Nokas har avslutats under november 2015 då någon synbar effekt av uppdraget inte kunde noteras.

Även fortsättningsvis gäller Miljöförvaltningens riktlinjer för eldning inom Malmö Stad. För 2016 innebär detta att reglerna skärps och att trivseldning endast tillåts inom tätbebyggt område under perioden 1 april och 31 oktober. Samtidigt tillåts installation av värmepumpar utan att särskilt tillstånd behövs.

Fastigheter

Under 2015 och fram till 29 februari 2016 har föreningens försäkring varit tecknad i NordEuropa, därefter har försäkringen tecknats med Länsförsäkringar Skåne. Förändringen innebär ett utvidgat försäkringsskydd eftersom nu alla fastigheter såsom bostadshus, garage, föreningslokal samt befintliga fyra enskilda tillbyggnader på Vilebovägen nu är fullvärdes-försäkrade.

Planerade åtgärder enligt av styrelsen antagen underhållsplan

BRF Lorensborg planerar för följande underhållsåtgärder (med antagna budgetbelopp)

Under 2016:

- Ventilationsåtgärder enligt besiktning i samtliga vardagsrum	(155.000)
- Komplettering av luckor till krypgrund	(40.000)
- Fräsning av befintliga fogar	(346.000)
- Omfogning av väggar och komplettering av trasigt tegel	(307.000)
- Byte av tegelöverhäng på sopskåp	(118.000)
- Ommurning av garagegavel	(26.250)
- Analys, besiktning och efterkontroll av takarbete	(100.000)
- Takarbeten papp- och plåt	(5.400.000)

Under vardera åren 2017-2025:

- Rör- och brunnsbyten vid renovering av våtrum	(48.000)
- Reparation av parkettgolv	(30.000)
- Byte av fjärrvärmväxlare	(120.000)
- Reparation/byte av trädgårdsplank	(20.000)
- Renovering av avloppsrör mot stam	(120.000)

4(11)

- Garagereparationer	(30.000)
- Oplanerade reparationsåtgärder	(50.000)

Härutöver studerar föreningen förutsättningarna för och behovet av miljöhus samt renovering av befintlig fjärrvärmecentral.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	4458	4531	4413	4415	4415
Resultat efter finansiella poster	-132	-104	109	108	330
Räntekostnader	159	236	257	271	292
Soliditet (%)	54	53	54	54	54

Förslag till behandling av årets vinst

Styrelsen föreslår

att årets förlust om 131.905 kronor överförs i ny räkning

att 102,514 kronor överförs till Yttre reparationsfond

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2015-01-01	2014-01-01
	1	-2015-12-31	-2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	4 458 336	4 531 244
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 458 336	4 531 244
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-4 105 653	-4 042 253
Personalkostnader	4	-241 944	-279 755
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-84 820	-84 820
Summa rörelsekostnader		-4 432 417	-4 406 828
Rörelseresultat		25 919	124 416
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 729	7 266
Räntekostnader och liknande resultatposter		-159 553	-236 398
Summa finansiella poster		-157 824	-229 132
Resultat efter finansiella poster		-131 905	-104 716
Resultat före skatt		-131 905	-104 716
Årets resultat		-131 905	-104 716

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	16 036 166	16 120 986
Summa materiella anläggningstillgångar		16 036 166	16 120 986
Summa anläggningstillgångar		16 036 166	16 120 986
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		450 641	471 322
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		272 866	246 067
Summa kortfristiga fordringar		723 507	717 389
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 815 627	2 195 181
Summa kassa och bank		1 815 627	2 195 181
Summa omsättningstillgångar		2 539 134	2 912 570
SUMMA TILLGÅNGAR		18 575 300	19 033 556

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 787 200	3 787 200
Fond för yttre underhåll		6 497 814	6 394 658
Summa bundet eget kapital		10 285 014	10 181 858
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-207 872	0
Årets resultat		-131 905	-104 716
Summa fritt eget kapital		-339 777	-104 716
Summa eget kapital		9 945 237	10 077 142
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	7 500 000	7 500 000
Summa långfristiga skulder		7 500 000	7 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		268 391	344 738
Övriga skulder		114 257	201 876
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		747 415	909 800
Summa kortfristiga skulder		1 130 063	1 456 414
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 575 300	19 033 556
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		8 125 000	8 125 000
Summa ställda säkerheter		8 125 000	8 125 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 0,5 %

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2015	2014
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Månadsavgifter	3 077 030	3 072 735
Vatten och värmeavgifter	1 381 306	1 312 602
	4 458 336	4 385 337

Not 3 Specifikation externa kostnader

	2015	2014
Tomträttsavgäld	822 672	822 672
Fastighetskatt	457 506	448 056
Värmeavgifter	1 238 763	1 307 272
Vattenavgifter	143 452	175 591
Elavgifter	25 958	29 935
Renhållningsavgifter	84 135	90 456
Fastighetsförsäkring	72 727	69 400
Kabel TV	70 248	69 492
Telefon	1 000	1 000
Revisionsarvode	61 850	27 066
Redovisningstjänster	22 656	19 813
Bankkostnader	2 620	3 063
Kostnad Va/värme avräkning	25 998	24 578
Föreningsavgifter	6 000	6 000
Årsmöte	12 074	30 980
Övriga kostnader	22 065	21 564
Lokalhyra	0	3 000
Rearation och underhåll löpande	208 232	51 526
Underhåll enligt underhållsplan	555 921	521 909
Besiktning	73 750	0
Fastighetsskötsel	78 938	0
Trädgårdsskötsel	60 962	260 134
Bevakning Larm	58 124	58 746
	4 105 651	4 042 253

Not 4 Specifikation personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvoden	113 800	113 150
Vicevärd	20 000	20 000
Fastighetsskötare	58 180	67 400
Arvode besiktning	0	18 900
Internrevisor	5 690	5 660
Arbetsgivaravgifter	35 919	42 190
Bilersättning	7 765	12 455
Olycksfallsförsäkring	590	0
	241 944	279 755

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 963 981	16 963 981
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 963 981	16 963 981
Ingående avskrivningar	-842 995	-758 175
Årets avskrivningar	-84 820	-84 820
Utgående ackumulerade avskrivningar	-927 815	-842 995
Utgående redovisat värde	16 036 166	16 120 986
Taxeringsvärden byggnader	51 257 000	51 578 000
	51 257 000	51 578 000

Not 6 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 787 200	6 394 658		-104 716
Disposition av föregående års resultat:			-104 716	104 716
Avsättning underhållsfond		103 156	-103 156	
Årets resultat				-131 905
Belopp vid årets utgång	3 787 200	6 497 814	-207 872	-131 905

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Datum för Långgivare	villkorsändring	%	Skuld 2015-12-31	Skuld 2014-12-31
Swedbank	2017-03-27	2,73	2 000 000	2 000 000
Swedbank	2019-01-25	1,20	2 000 000	2 000 000
Swedbank	2016-09-26	4,22	1 000 000	1 000 000
Swedbank	2016-12-22	1,05	1 500 000	1 500 000
Swedbank	2018-01-25	1,00	1 000 000	1 000 000
			7 500 000	7 500 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Malmö den 29 februari 2016



Göran Bolin
Ordförande



Elisabet Røding



Berndt Jönsson



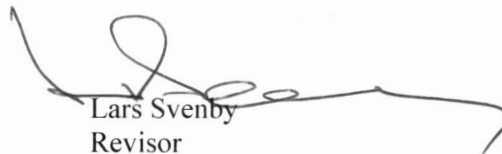
Inga Zeppezauer

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 10/3-16



Peter Jonzon
Godkänd revisor



Lars Svenby
Revisor