



2015

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Sjösidan



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sjösidan

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2011 och 2020.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 2001-02-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-05-12 och nuvarande stadgar registrerades 2003-03-27 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Lars Christian Jochum Arp	Ledamot
Johan Erik Richard Claesson	Ledamot
Lars Dennis Havander	Ordförande
Lars Ludwig Nordin	Ledamot
Jenny Charlotte Olsén Jusélius	Ledamot
Bo Willy Sjölin	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jonas Nihlberg	Ordinarie Extern	KPMG AB
----------------	------------------	---------

Valberedning

Mia Williamsson	Sammanställande
-----------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-06-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hising 6	2003	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

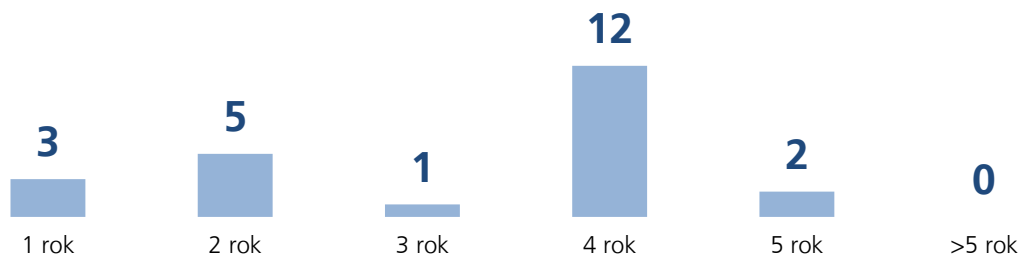
Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1938.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 532 m², varav 2 199 m² utgör lägenhetsyta och 333 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	73 m ²	2016-11-30
Konsult	73 m ²	2016-08-31

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2020. Underhållsplanen uppdaterades 2015.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av entréportar	2011	Gatusidan
Byte av garageport	2011	
Styrelserum	2011	
Rörstambyte	2006 - 2007	tappvatten samt relining avlopp
Elstambyte	2006 - 2007	
Fönsterbyte	2004	Gårdssidan
Omläggning av tak	2004	

Planerat underhåll	År	
Tvättstuga	2015	
omputsning av garagedörr	2016	
Byte av branddörrar	2016	
Trapphus	2016	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	VFAS
Ekonomiskförvaltning	SBC

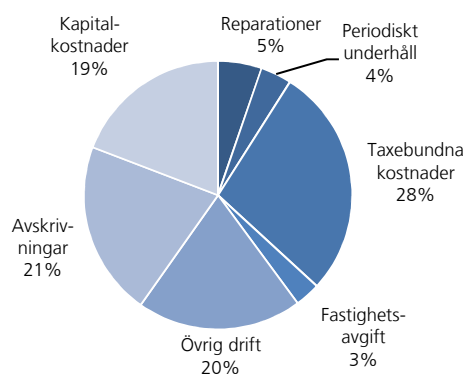
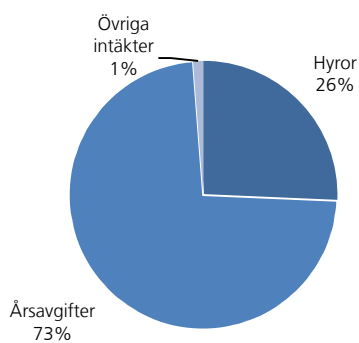
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2015 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2020.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 235 978	1 103 259
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 499 832	1 549 041
Finansiella intäkter	308	506
Minskning kortfristiga fordringar	50 373	0
Ökning av kortfristiga skulder	43 216	0
	1 593 729	1 549 547
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	890 156	883 106
Finansiella kostnader	286 636	368 336
Ökning av kortfristiga fordringar	0	20 890
Minskning av långfristiga skulder	100 000	100 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	44 496
	1 276 792	1 416 828
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 552 915	1 235 978
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	316 937	132 719

*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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Händelser efter året

Ommålning av trapphus kommer ske våren 2016. I samband med detta kommer samtliga branddörrar att bytas ut.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st

Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 38

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 39

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	543	543	525	554
Hyror/m ² hyresrättsyta	604	634	619	497
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 321	4 370	4 420	4 769
Elkostnad/m ² totalyta	17	18	21	20
Värmekostnad/m ² totalyta	108	85	113	105
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	24	21	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	113	145	146	152
Soliditet (%)	68	67	67	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	8	-17	57	-61
Nettoomsättning (tkr)	1 482	1 499	1 453	1 433

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 199 m² bostäder och 333 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	8 488
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 561 455
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-82 734
summa balanserat resultat	-1 635 701

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	-56 174
att i ny räkning överförs	-1 579 527
Totalt	-1 635 701

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	1 481 711	1 499 041
Övriga rörelseintäkter	Not 2	18 121	50 000
Summa rörelseintäkter		1 499 832	1 549 041
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-795 672	-813 973
Övriga externa kostnader	Not 4	-92 756	-64 901
Personalkostnader	Not 5	-1 728	-4 232
Avskrivningar	Not 6	-314 860	-314 860
Summa rörelsekostnader		-1 205 016	-1 197 966
RÖRELSERESULTAT		294 816	351 075
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		308	506
Räntekostnader och liknande resultatposter		-286 636	-368 336
Summa finansiella poster		-286 328	-367 830
ÅRETS RESULTAT		8 488	-16 755

Balansräkning

	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 7	26 090 342	26 405 203
Summa materiella anläggningstillgångar	26 090 342	26 405 203
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	26 090 342	26 405 203
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	568 061	502 549
Summa kortfristiga fordringar	568 061	502 549
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 015 369	814 317
Summa kassa och bank	1 015 369	814 317
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 583 430	1 316 866
SUMMA TILLGÅNGAR	27 673 773	27 722 069

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 9		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 301 050	19 301 050
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 016 897	934 163
Summa bundet eget kapital		20 317 947	20 235 213
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 644 189	-1 544 700
Årets resultat		8 488	-16 755
Summa fritt eget kapital		-1 635 702	-1 561 455
SUMMA EGET KAPITAL		18 682 245	18 673 758
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	8 607 820	8 695 740
Summa långfristiga skulder		8 607 820	8 695 740
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	120 000	132 080
Leverantörsskulder		70 803	74 970
Övriga skulder		44 784	0
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 12	148 120	145 521
Summa kortfristiga skulder		383 707	352 571
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 673 773	27 722 069
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 11	13 500 000	13 500 000
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	100 år
Elanläggning	30 år	30 år
Stambyte	50 år	50 år
Fönster	40 år	40 år
Tak	40 år	40 år
Fastighetförbättringar	20 år	20 år
Yttre anläggningar	10 år	10 år

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	1 096 730	1 096 730
	Hyror bostäder	159 165	159 165
	Hyror lokaler	150 236	165 251
	Hyror garage	75 551	77 868
	Öresutjämning	29	27
		1 481 711	1 499 041
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Försäkringsersättning	18 121	50 000
		18 121	50 000

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	87 695	82 667
	Fastighetsskötsel beställning	11 574	23 806
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	6 436
	Snöröjning/sandning	5 613	3 934
	Städning entreprenad	0	2 989
	Städning enligt beställning	993	0
	Hissbesiktning	2 156	2 156
	Gemensamma utrymmen	0	16 355
	Gård	3 231	3 219
	Serviceavtal	21 529	24 820
	Förbrukningsmateriel	14 561	13 824
	Störningsjour och larm	1 186	0
	Brandskydd	48	0
		148 586	180 205
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	10 401	0
	Brf Lägenheter	1 021	2 824
	Tvättstuga	9 621	14 862
	Sophantering/återvinning	1 599	0
	Källare	1 226	0
	Entré/trapphus	910	11 096
	Lås	0	2 413
	VVS	14 936	4 727
	Elinstallationer	9 688	609
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 461	7 802
	Tak	7 500	0
	Fönster	0	3 026
	Balkonger/altaner	598	3 264
	Garage/parkering	15 802	2 641
	Skador/klotter/skadegörelse	0	27 112
	Vattenskada	0	16 700
		77 763	97 076
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	26 000	0
	Tvättstuga	30 174	0
	Ventilation	0	40 625
		56 174	40 625
	Taxebundna kostnader		
	El	42 503	45 432
	Värme	272 672	215 732
	Vatten	62 070	60 863
	Sophämtning/renhållning	38 599	51 626
	Grovsopor	0	9 484
		415 844	383 137
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	32 112	43 117
	Kabel-TV	20 824	26 042
		52 936	69 159
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	44 369	43 771
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	795 672	813 973

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Kreditupplysning	1 200	1 469
	Tele- och datakommunikation	388	324
	Juridiska Åtgärder	8 250	0
	Inkassering avgift/hyra	8 500	0
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 625	-625
	Förvaltningsarvode	54 144	52 792
	Förvaltningsarvoden övriga	-312	0
	Administration	2 521	2 061
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 440	8 880
		92 756	64 901
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	2 985	2 975
	Sociala kostnader	-1 257	1 257
		1 728	4 232
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	188 403	188 403
	Förbättringar	126 457	126 457
		314 860	314 860
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	28 549 046	28 549 046
	Utgående anskaffningsvärde	28 549 046	28 549 046
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 143 843	-1 828 983
	Årets avskrivningar enligt plan	-314 860	-314 860
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 458 704	-2 143 843
	Planenligt restvärde vid årets slut	26 090 342	26 405 203
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 220 585	6 220 585
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 881 000	15 881 000
	Taxeringsvärde mark	11 697 000	11 697 000
		27 578 000	27 578 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	26 000 000	26 000 000
	Lokaler	1 578 000	1 578 000
		27 578 000	27 578 000

Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	2 779	2 554
	Skattefordran	27 736	28 334
	Klientmedel hos SBC	537 546	421 661
	Fordringar	0	50 000
		568 061	502 549

Not 9	EGET KAPITAL			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
		Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
	Bundet eget kapital				
	Inbetalda insatser	14 675 666	0	0	14 675 666
	Upplåtelseavgifter	4 625 384	0	0	4 625 384
	Fond för yttre underhåll	1 016 897	82 734	0	934 163
	S:a bundet eget kapital	20 317 947	82 734	0	20 235 213
	Fritt eget kapital				
	Balanserat resultat	-1 644 189	-82 734	-16 755	-1 544 700
	Årets resultat	8 488	8 488	16 755	-16 755
	S:a ansamlad förlust	-1 635 702	-74 246	0	-1 561 455
	S:a eget kapital	18 682 245	8 488	0	18 673 758

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2015-12-31	2014-12-31
	Vid årets början	934 163	851 429
	Reservering enligt stadgar	82 734	82 734
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lansspråktagande enligt stadgar	0	0
	lansspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 016 897	934 163

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31
	SBAB	1,860 %	0	4 677 820
	Swedbank	4,360 %	4 150 000	4 150 000
	Handelsbanken	1,120 %	4 577 820	0
	Summa skulder till kreditinstitut		8 727 820	8 827 820
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-120 000	-132 080
			8 607 820	8 695 740

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 127 820 kr.

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Arvoden	0	4 000
	Sociala avgifter	0	1 257
	Ränta	17 273	30 320
	Förutbetalda avgifter o hyror	130 847	109 944
		148 120	145 521

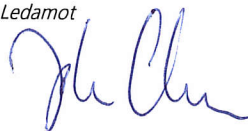
Styrelsens underskrifter

MALMÖ den / 2016

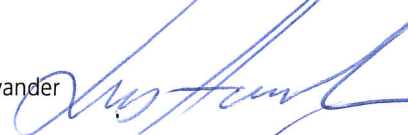
Lars Christian Jochum Arp
Ledamot



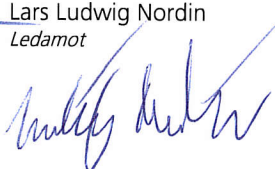
Johan Erik Richard Claesson
Ledamot



Lars Dennis Havander
Ledamot



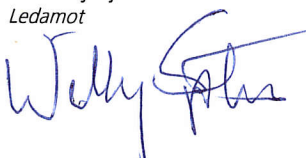
Lars Ludwig Nordin
Ledamot



Jenny Charlotte Olsén Juselius
Ledamot



Bo Willy Sjölin
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 6 2016

KPMG AB



Jonas Nihlberg

Amt. Extern-revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sjösidan, org.nr 769606-6864

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjösidan 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.

Revisorns 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 Brf Sjösidas finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 Sjösidan 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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande 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 vårt uttalande.

Uttalanden

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

Malmö den 9 juni 2016

KPMG AB



Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor