



2015

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Adjutanten i Slottsstaden



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Adjutanten i Slottsstaden

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 2013 och 2023.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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

att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-05-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-08-10 och nuvarande stadgar registrerades 2005-05-18 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Filip Hagelbäck	Ordförande	
Sahar el Nasser	Vice ordförande	Kassör
Roland Klarr	Ledamot	
Anela Tahirovic	Ledamot	
Aida Zorlak	Ledamot	
Saahil Chudasama	Suppleant	
Frida Hallqvist	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mats Gyllenberg	Ordinarie Extern	Revisionsfirman Sven-Erik Nilsson i Malmö Ab
-----------------	------------------	--

Valberedning

Anela Tahirovic	Sammanställande
-----------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Adjutanten 2	2005	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1909 och består av 1 flerbostadshus.

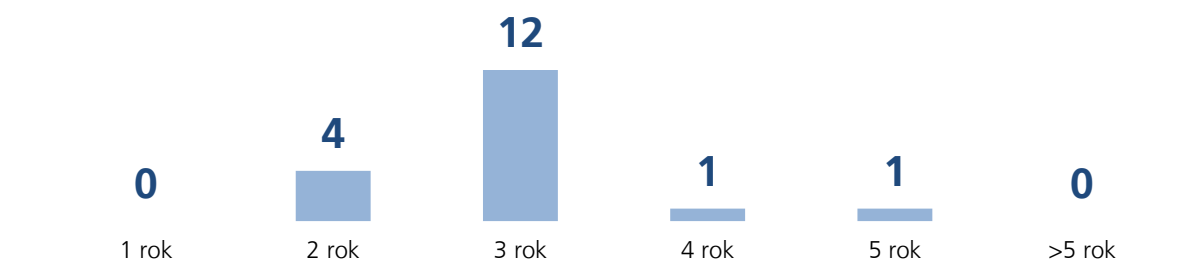
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 750 m², varav 1 750 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2023.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Målning och renovering av fönster samt plåtdetaljer	2014

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering innergård	2016	Underlag för offertförfrågan skall tas fram
Underhåll av tvättstuga	2016	Offertförfrågan
Indragning av fiberkabel till samtliga lägenheter och vinden	2016	Kostnaden blir 305 kr/lgh
Ny automatisk soprumsdörr	2016	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Sveriges Bostadsrätts Centrum	Förvaltningsavtal

Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	1 103 950	1 103 717
Finansiella intäkter	327	1 541
Minskning kortfristiga fordringar	0	6 468
Ökning av kortfristiga skulder	0	272 697
	1 104 277	1 384 423

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	416 147	973 850
Finansiella kostnader	376 060	471 843
Ökning av kortfristiga fordringar	6 448	0
Minskning av kortfristiga skulder	209 321	0
	1 007 976	1 445 693

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

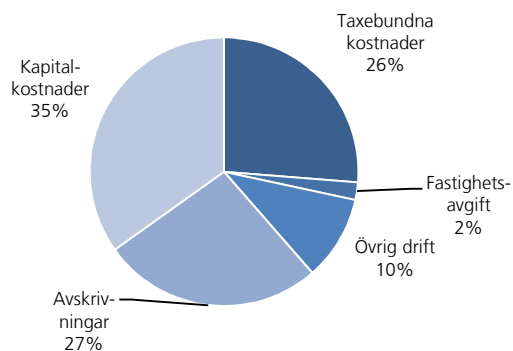
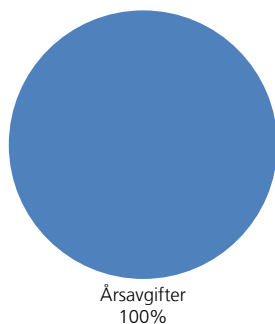
748 396 **652 095**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

96 301 **-61 270**

*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

Samarbetet med SBC har fortsatt fungerat bra.

Styrelsen, som till stora delar är helt ny, har hittat bra former för hur styrelsearbetet skall bedrivas framöver. Styrelsen har under året haft 4 protokollförda sammanträden. Styrelsen eller delar av styrelsen har därutöver haft ett flertal arbetsmöten. Fiber kommer att dras in till lägenheterna. Informationen härom har varit bristfällig. Styrelsen hoppas att medlemmarna kan ha överseende med detta.

Händelser efter året

Plåttaket har inspekterats och visat sig vara i bättre skick än väntat. Årlig kontroll av dess status kommer att utföras för att kunna bestämma framtida underhåll.

Planering av innergårdens renovering har påbörjats och underlag för offertförfrågan skall tas fram. Ny soprumsdörr kommer att monteras under 2016.

Under 2016 kommer fiberkabel att dras in till samtliga lägenheter och till vinden.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st

Överlåtelse under året: 1 st

Nyupplåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 30 st

Tillkommande medlemmar: 3 st

Avgående medlemmar: 4 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 29 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	631	630	626	646
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 735	8 735	8 735	9 181
Elkostnad/m ² totalyta	19	17	20	19
Värmekostnad/m ² totalyta	110	85	114	120
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	20	19	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	215	270	279	293
Soliditet (%)	20	19	22	23
Resultat efter finansiella poster (tkr)	24	-628	-175	-216
Nettoomsättning (tkr)	1 103	1 103	1 096	1 076

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 750 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	24 470
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-26 177 041
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-72 600
summa balanserat resultat	-26 225 171

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-26 225 171
----------------------------------	--------------------

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	1 103 470	1 103 087
Övriga rörelseintäkter	Not 2	480	630
Summa rörelseintäkter		1 103 950	1 103 717
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-362 920	-924 011
Övriga externa kostnader	Not 4	-53 227	-49 839
Avskrivningar	Not 5	-287 600	-287 599
Summa rörelsekostnader		-703 747	-1 261 449
RÖRELSERESULTAT		400 203	-157 732
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		327	1 541
Räntekostnader och liknande resultatposter		-376 060	-471 843
Summa finansiella poster		-375 733	-470 302
ÅRETS RESULTAT		24 470	-628 034

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 6	18 565 248	18 839 142
Maskiner och inventarier Not 7	0	13 706
Summa materiella anläggningstillgångar	18 565 248	18 852 847
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	18 565 248	18 852 847
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	16 958	10 636
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	678 561	282 163
Summa kortfristiga fordringar	695 519	292 799
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	91 890	391 862
Summa kassa och bank	91 890	391 862
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	787 409	684 660
SUMMA TILLGÅNGAR	19 352 657	19 537 508

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 9		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 452 882	13 452 882
Uppskrivningsfond		16 507 975	16 507 975
Fond för yttre underhåll	Not 10	72 600	510 372
Summa bundet eget kapital		30 033 457	30 471 229
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-26 249 641	-26 059 379
Årets resultat		24 470	-628 034
Summa fritt eget kapital		-26 225 171	-26 687 413
SUMMA EGET KAPITAL		3 808 286	3 783 816
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	15 287 000	15 287 000
Summa långfristiga skulder		15 287 000	15 287 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		28 713	29 524
Skatteskulder		44 280	43 686
Övriga skulder		0	190 264
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 12	184 378	203 218
Summa kortfristiga skulder		257 371	466 692
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 352 657	19 537 508
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 11	16 742 000	16 742 000
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	50 år	50 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	1 103 479	1 103 099
	Öresutjämning	-9	-12
		1 103 470	1 103 087

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	480	630
		480	630

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	0	6 751
	Städning entreprenad	0	23 040
	Hissbesiktning	1 491	0
	Gemensamma utrymmen	1 796	1 500
	Gård	750	563
	Serviceavtal	15 364	14 827
	Förbrukningsmateriel	356	758
		19 757	47 439
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	1 250
	Lås	0	1 041
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 370
		0	3 661
	Periodiskt underhåll		
	Fönster	0	564 994
		0	564 994
	Taxebundna kostnader		
	El	32 731	29 583
	Värme	191 754	149 399
	Vatten	35 457	35 781
	Sophämtning/renhållning	23 588	17 424
		283 530	232 187
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	22 015	34 759
	Kabel-TV	15 244	19 065
		37 259	53 824
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	22 374	21 906
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	362 920	924 011

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Kreditupplysning	0	288
	Tele- och datakommunikation	0	299
	Revisionsarvode extern revisor	0	738
	Föreningskostnader	0	2 523
	Styrelseomkostnader	1 360	0
	Fritids- och trivselkostnader	92	0
	Förvaltningsarvode	43 798	38 806
	Administration	3 858	1 665
	Korttidsinventarier	0	1 400
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 120	4 120
		53 227	49 839

Not 5	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	38 933	38 933
	Uppskrivning byggnad	234 961	234 961
	Inventarier	13 706	13 705
		287 600	287 599

Not 6	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	2 678 322	2 678 322
	Utgående anskaffningsvärde	2 678 322	2 678 322
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	18 681 363	18 681 363
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-234 961	-234 961
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-2 162 349	-1 927 388
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	16 284 053	16 519 014
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-358 194	-319 261
	Årets avskrivningar enligt plan	-38 933	-38 933
	Utgående avskrivning enligt plan	-397 127	-358 194
	Planenligt restvärde vid årets slut	18 565 248	18 839 142
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 664 978	7 664 978
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 200 000	15 200 000
	Taxeringsvärde mark	9 000 000	9 000 000
		24 200 000	24 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	24 200 000	24 200 000
		24 200 000	24 200 000
Not 7	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	83 526	83 526
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	83 526	83 526
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-69 820	-56 115
	Årets avskrivningar enligt plan	-13 706	-13 705
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-83 526	-69 820
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	13 706
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	22 055	21 929
	Klientmedel hos SBC	656 506	260 234
		678 561	282 163

Not 9 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	12 633 135	0	0	12 633 135
Uppskrivningsfond	16 507 975	0	0	16 507 975
Upplåtelseavgifter	819 747	0	0	819 747
Fond för yttre underhåll	72 600	72 600	-510 372	510 372
S:a bundet eget kapital	30 033 457	72 600	-510 372	30 471 229
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-26 249 641	-72 600	-117 662	-26 059 379
Årets resultat	24 470	24 470	628 034	-628 034
S:a ansamlad förlust	-26 225 171	-48 130	510 372	-26 687 413
S:a eget kapital	3 808 286	24 470	0	3 783 816

Not 10 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	510 372	437 772
Reservering enligt stadgar	72 600	72 600
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-510 372	0
Vid årets slut	72 600	510 372

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	2,981 %	5 081 000	5 081 000	Rörligt
Swedbank	1,880 %	5 081 000	5 081 000	Rörligt
Swedbank	1,730 %	5 125 000	5 125 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		15 287 000	15 287 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		15 287 000	15 287 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 287 000 kr.

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Ränta	81 117	105 061
	Förutbetalda avgifter och hyror	103 261	98 157
		184 378	203 218

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 19 / 4 2016



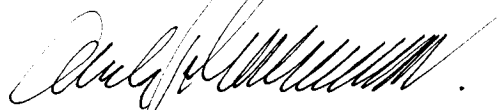
Filip Hagelbäck
Ordförande



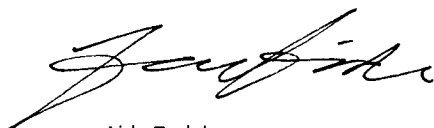
Sahar el Nasser
Vice ordförande



Roland Klarr
Ledamot

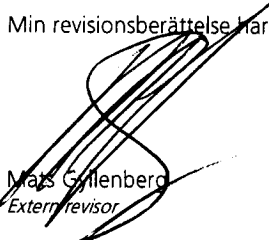


Anela Tahirovic
Ledamot



Aida Zorlak
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 / 7 2016



Mats Gyllenberg
Extern revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Adjutanten i Slottsstaden
Org.nr. 769612-5397

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Adjutanten i Slottsstaden 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Adjutanten i Slottsstaden 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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

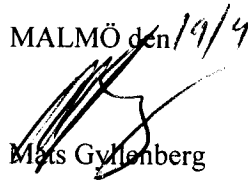
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamoten är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om styrelseledamoten på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

MALMÖ den 19/9 2016


Mats Gyllenberg
Godkänd revisor FAR