

# Årsredovisning 2015

Bostadsrättsföreningen Idet 11





Årsredovisning för  
**Brf Idet 11**  
769615-4892  
Räkenskapsåret  
**2015-01-01 - 2015-12-31**

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter	6
Noter och redovisningsprinciper	7

K

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Idet 11, 769615-4892, får härmed avge årsredovisning för 2015.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

Carl Belfrage	Ordförande
Alexander Gyllensten	Ledamot
Petter Källenius	Ledamot
Jesper Lindkvist	Ledamot
Magdalena Collin	Ledamot
Kim Landegren	Ledamot
Monique Holmqvist	Ledamot

#### Ordinarie revisorer

Kristina Hanevik	Föreningsvald revisor
------------------	-----------------------

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, samt av Alexander Gyllensten och Carl Belfrage i förening.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Idet 11 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnad med 52 lägenheter och 6 lokaler. Byggnaden är uppförd 1907.

Föreningen upplåter 49 lägenheter med bostadsrätt och 3 lägenheter samt 9 lokaler med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok
14	34	4

Total tomtarea:	1 561 kvm
Total bostadsarea:	2 617 kvm
Total lokalarea:	699 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

### Förvaltning

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

### Underhåll och reparationer

#### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 77 502 kr och planerat underhåll för 126 602 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

#### Underhållsplan och kommande års underhåll

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det genomsnittliga underhållsbehovet de kommande 30 åren till 441 000 kr per år.

*KM*

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 17 juni 2015. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag.

### Resultat och ställning (tkr)

	2015	2014	2013	2012
Rörelsens intäkter	3 932	3 827	3 566	3 312
Årets resultat	444	554	3	-177
Avsättning till underhållsfond	-441	-100	-90	-90
lanspråkstagande av underhållsfond	127	29	149	44
Resultat efter fondförändringar	130	483	62	-223
Totalt eget kapital	26 240	25 796	25 243	25 340
Balansomslutning	57 938	58 029	57 904	54 076
Soliditet %	45	44	44	47
Likviditet %	275	125	93	119
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	767	767	767	767
Driftskostnad, kr / kvm	418	363	508	501
Ränta, kr / kvm	246	296	309	339
Underhållsfond, kr / kvm	198	104	82	100
Lån, kr / kvm	9 304	9 418	9 525	8 380

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

För räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2014 och därefter gäller nya redovisningsprinciper, de s.k. K2/K3 regelverken. I samband med detta förändrades även regler kring avskrivningsprinciper där bland annat bostadsrättsföreningar nu ska tillämpa linjär (rak) avskrivning. I många föreningar medför detta att kostnaden för de årliga avskrivningarna kommer att öka och resultera i en bokföringsmässig förlust. Den bokförda förlusten är hänförlig till årets avskrivningar och har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning), på årsavgifterna eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten. Avskrivningarna har ingen påverkan på föreningens kassaflöde och årets resultat exklusive avskrivningar uppgår till 1 138 483 kr (1 226 516 kr fg år).

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2016 då avgifterna sänktes 15 %.

### Överlåtelse

Under 2015 har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett. Vid årets utgång hade föreningen 66 medlemmar. Av föreningens 52 lägenheter är 49 upplåtna med bostadsrätt.

### Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning	Fastighetsskötsel
Com Hem	Kabel-TV
E.on	El-avtal avseende volym
E.on	Fjärrvärme
Riksnet	Bredband
Klottedrets Fiende	Serviceavtal Klotted

## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-364 437
Årets resultat före fondförändring	443 736
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-441 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	126 732
Summa över/underskott	-234 969

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-234 969**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Kr

## 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, lagerförändringar m.m.</b>			
Årsavgifter och hyror	1	3 728 037	3 680 730
Övriga rörelseintäkter	2	203 688	143 544
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 931 725</b>	<b>3 824 274</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3,4,5	-1 591 497	-1 320 355
Övriga externa kostnader	6	-271 775	-181 700
Personalkostnader	7	-116 964	-119 358
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-695 047	-672 724
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 675 283</b>	<b>-2 294 137</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 256 442</b>	<b>1 530 137</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	3 603	5 760
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-816 309	-982 105
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-812 706</b>	<b>-976 345</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>443 736</b>	<b>553 792</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>443 736</b>	<b>553 792</b>

kn

## 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	11	55 604 616	56 299 663
Summa materiella anläggningstillgångar		55 604 616	56 299 663
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		55 604 616	56 299 663
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		51 515	31 828
Övriga fordringar		44 500	42 339
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	62 223	79 486
Summa kortfristiga fordringar		158 238	153 653
<b>Kassa och bank</b>	13	2 175 044	1 575 676
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 333 282	1 729 329
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		57 937 898	58 028 992

ka



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 816 984	25 816 984
Fond för yttre underhåll		658 153	343 886
Summa bundet eget kapital		26 475 137	26 160 870
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-678 704	-918 230
Årets resultat		443 736	553 792
Summa fritt eget kapital		-234 968	-364 438
<b>Summa eget kapital</b>		26 240 169	25 796 432
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	15,16	30 852 779	31 230 232
Summa långfristiga skulder		30 852 779	31 230 232
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		101 393	191 965
Skatteskulder		278 797	275 505
Övriga skulder		154 545	97 947
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	310 215	436 911
Summa kortfristiga skulder		844 950	1 002 328
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		57 937 898	58 028 992

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	32 210 000	32 210 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>32 210 000</b>	<b>32 210 000</b>

### Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	Inga	Inga
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	-	-

ka

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i kr om inget annat anges.

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

#### *Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader	87 år
Byggnader, uppskrivning	87 år
Standardförbättringar; Fönster	40 år
Standardförbättringar; Tak/fasad	40 år
Standardförbättringar; Tvättstugor	20 år
Standardförbättringar; Passagesystem	10 år

Ka

## Noter

### Not 1 Årsavgifter och hyror

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 891 848	1 891 848
Hyror, bostäder	159 072	156 594
Hyror, lokaler	1 677 117	1 632 288
<b>Summa</b>	<b>3 728 037</b>	<b>3 680 730</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	122 600	116 600
Överlåtelseavgifter	4 449	13 320
Övriga intäkter	76 641	13 623
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	-2	1
<b>Summa</b>	<b>203 688</b>	<b>143 544</b>

### Not 3 Reparationer

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	145	21 445
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	17 715	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	314
VA & sanitet, installationer	15 733	4 484
Värme, installationer	12 112	-
Ventilation, installationer	-	18 523
El, installationer	4 938	4 915
Tele/TV/porttelefon, installationer	1 135	-
Övriga installationer	703	-
Huskropp	3 976	4 850
Markytor	-	23 544
Klottersanering	17 474	3 114
Skadedjur	3 571	-
Övrigt	-	7 103
<b>Summa</b>	<b>77 502</b>	<b>88 292</b>

### Not 4 Planerat underhåll

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	7 058	-
VA & sanitet, installationer	10 000	-
Huskropp, fasader	109 544	-
Övrigt	-	28 846
<b>Summa</b>	<b>126 602</b>	<b>28 846</b>

Idet

### Not 5 Driftskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskatt	139 286	137 934
Fastighetsförvaltning	105 974	107 985
Städning	1 558	1 101
Bevakningskostnader	-	6 489
Serviceavtal	22 074	5 692
Förbrukningsinventarier	-	2 427
Förbrukningsmaterial	14 309	10 233
Övriga utgifter för köpta tjänster	146 256	-
El	79 301	84 067
Uppvärmning	460 470	461 842
Vatten och avlopp	113 781	115 044
Avfallshantering	93 454	78 582
Fastighetsförsäkring	52 594	35 260
Kabel-TV	34 332	33 996
Internet	124 004	122 565
<b>Summa</b>	<b>1 387 393</b>	<b>1 203 217</b>

### Not 6 Övriga kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Arbetskläder och skyddsmaterial	1 015	-
Kostnader för transportmedel	810	-
Resekostnader	4 108	-
Representation	740	-
Kontorsmateriel och trycksaker	1 930	-
Tele och post	15 920	11 400
Förvaltningskostnader	122 027	108 659
Revision	4 763	3 768
Jurist- och advokatkostnader	45 295	52 990
Bankkostnader	909	-
IT-tjänster	1 037	1 815
Övriga externa tjänster	66 671	-
Övriga externa kostnader	6 550	3 068
<b>Summa</b>	<b>271 775</b>	<b>181 700</b>

kn

## Not 7 Arvoden

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Styrelsearvoden	89 000	89 516
Utbildning	-	1 715
<b>Summa</b>	<b>89 000</b>	<b>91 231</b>
Sociala avgifter	27 964	28 127
<b>Summa</b>	<b>116 964</b>	<b>119 358</b>

## Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	695 047	672 724
<b>Summa</b>	<b>695 047</b>	<b>672 724</b>

## Not 9 Ränteintäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Ränteintäkter bank	192	5 608
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	3 170	-
Ränteintäkter, skattekonto	241	152
<b>Summa</b>	<b>3 603</b>	<b>5 760</b>

## Not 10 Räntekostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	813 258	980 452
Räntekostnader för kortfristiga skulder	3 051	1 653
<b>Summa</b>	<b>816 309</b>	<b>982 105</b>

th

## Not 11 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
<b>Anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	10 179 328	10 179 328
-Standardförbättringar	37 705 801	37 370 965
-Mark	12 968 273	12 968 273
	<u>60 853 402</u>	<u>60 518 566</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Standardförbättringar		334 836
	<u>-</u>	<u>334 836</u>
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<b>60 853 402</b>	<b>60 853 402</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-4 553 739	-3 881 015
	<u>-4 553 739</u>	<u>-3 881 015</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-695 047	-672 724
	<u>-695 047</u>	<u>-672 724</u>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-5 248 786</b>	<b>-4 553 739</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>55 604 616</b>	<b>56 299 663</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	34 032 409	34 457 814
Mark	12 968 273	12 968 273
Standardförbättringar	8 603 935	8 873 577
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	25 800 000	25 800 000
Lokaler	7 465 000	7 465 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>33 265 000</b>	<b>33 265 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	24 800 000	24 800 000

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald försäkring	16 984	35 610
Övriga förutbetalda kostnader	45 239	43 876
	<u>62 223</u>	<u>79 486</u>

## Not 13 Kassa och bank

	2015-12-31	2014-12-31
Transaktionskonto, Handelsbanken	2 175 044	208 028
Transaktionskonto, HSB	-	1 367 648
	<u>2 175 044</u>	<u>1 575 676</u>

Oh

### Not 14 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser och upplåtelseavgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>25 816 984</b>	<b>343 886</b>	<b>-918 230</b>	<b>553 792</b>
Disposition enligt föreningsstämma			553 792	-553 792
Avsättning till underhållsfond		441 000	-441 000	
lanspråktagande av underhållsfond		-126 733	126 734	
Årets resultat				443 736
<b>Vid årets slut</b>	<b>25 816 984</b>	<b>658 153</b>	<b>-678 704</b>	<b>443 736</b>

### Not 15 Förfall fastighetslån

	2015-12-31	2014-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	377 984	377 984
Förfaller 2-5 år från balansdagen	1 511 936	1 511 936
Förfaller senare än fem år från balansdagen	28 962 859	29 340 312
	<b>30 852 779</b>	<b>31 230 232</b>

### Not 16 Fastighetslån

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetslån	30 852 779	31 230 232
<b>Summa</b>	<b>30 852 779</b>	<b>31 230 232</b>

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	0,95 %	2017-12-21	8 057 315		167 000	7 890 315
Swedbank	2,85 %	2016-11-24	8 390 595		84 540	8 306 055
Swedbank	1,78 %	2019-10-25	9 350 322		13 913	9 336 409
Swedbank	3,03 %	2016-04-27	5 432 000		112 000	5 320 000
			<b>31 230 232</b>	-	<b>377 453</b>	<b>30 852 779</b>

### Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	5 103	96 771
Förutbetalda intäkter	217 000	208 028
Upplupna driftskostnader	82 203	-
Upplupna revisionsarvoden	5 000	5 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	909	127 112
	<b>310 215</b>	<b>436 911</b>

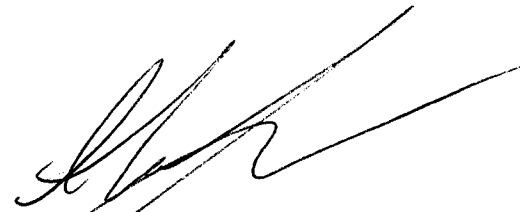
*th*

## Underskrifter

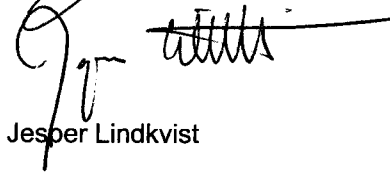
Malmö 2016-05-02



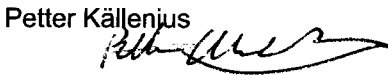
Carl Belfrage



Alexander Gyllensten



Jesper Lindkvist

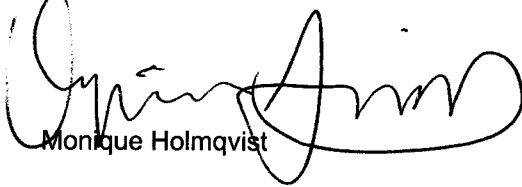


Petter Källén



Magdalena Collin

Kim Landegren



Monique Holmqvist



Min revisionsberättelse har lämnats 2016-05-06



Kristina Hanevik

Av föreningen vald revisor



## Bilaga till Årsredovisning - Kassaflöde

<i>Belopp i kr</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>	
Rörelsens intäkter inkl. finansiella intäkter	3 935 328
Reparations- och underhållskostnader	-204 104
Övriga rörelsekostnader exkl. avskrivningar (1)	-1 776 133
Finansiella kostnader (2)	-816 309
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (3)	-4 585
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (4)	-157 377
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>976 820</b>
<b>Investerings- och finansieringsverksamheten</b>	
Amortering av låneskulder	-377 453
<b>Kassaflöde från investerings- och finansieringsverksamheten</b>	<b>-377 453</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>599 367</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 575 677</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 175 044</b>

(1) Årets avskrivningar exkluderas från övriga rörelsekostnader då avskrivningar inte är en kassaflödespåverkande kostnadspost.

(2) Finansiella kostnader inkluderar årets totala räntekostnader samt eventuella övriga finansiella kostnader.

(3) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(4) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Räkenskapsåret 2015

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Idet 11

Org.nr 769615-4892

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt förvaltningen i Bostadsrättsföreningen Idet för år 2015. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed 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 av räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag rekommenderar föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen avser.

Malmö 2016-05-06



Kristina Hanevik

Av föreningen vald revisor



