

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Hamnallén i Lomma får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-04-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-11-01. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2013-04-23.

Föreningen äger fastigheten med beteckningen Lomma 25:6, Lomma Kommun.
Föreningens gatuadresser: Hamnallén 4,8,12,16 och Skymningsgränd, 234 34 Lomma.

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening.
Fr.o.m. 2015-12-01 har föreningen fullvärdes- och ansvarsförsäkring hos Trygg Hansa, tidigare hos Folksam, Leif Bolander & Co AB.
Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Det som är viktigt vid bedömning av bostadsrättsföreningars ekonomi är hur mycket pengar som blir över när normalt förekommande utgifterna är betalda, vanligt talat kassaflöde.

Vår förening har ett kassaflöde på 142 kr/kvm under 2015 och budgeterat 132 kr/kvm för 2016. Avsättningen enligt ekonomisk plan är 30 kr/kvm. Vår förening har därmed bra kassaflöde vilket gör att vi kan spara till framtida underhåll.

Föreningens styrelse

	Funktion	Vald t.o.m stämma
Malin Sörbris	Ledamot	2016
Amanda Olaison	Ledamot	2017
Mattias Olsson	Ledamot	2016
Mia Ramsten	Ledamot	2016
Leif Karlberg	Ledamot	2017
Mayliz Olsson	Suppleant	2016
Maria Johansson	Suppleant	2016
Lars Årefors	Suppleant	2017

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden.
Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Auktoriserad revisor som KPMG utser.

Valberedning

Bengt Holmkvist och Ann-Sofie Larsson, valda t.om. stämma 2016.

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.
HSB Malmö har svarat för den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten

Fastigheten Lomma 25:6 har en tomtareal om 5 387 kvm.
Marken innehas med äganderätt.
Föreningens byggnader uppfördes under 2012/2013 inflyttning påbörjades i december 2013.
Värdeåret för fastighetsbeskattning är 2014. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Föreningens byggnader utgörs av 4 stycken fyravåningshus med totalt 56 lägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Till fastigheten hör också 54 garageplatser samt 2 parkeringsplatser på fastighetens gård.

Den totala boytan uppgår till 4 520 kvm bostadsarea.

Lägenhetsfördelning:

14 stycken 2 rum och kök

24 stycken 3 rum och kök

18 stycken 4 rum och kök

JW

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2015-05-04. 43 medlemmar var närvarande och 31 lägenheter var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

Medlemmarna har utfört en vårstädning av båda gårdsplanen samt en kräftsiva har hållits på hösten.

Utfört underhåll

Föreningen har tecknat ett kollektivt avtal med Telia som avser Tv, bredband och telefoni. Mellan det bruna och röda huset på östra sidan, har en gång stängts av och det har istället såtts gräs och planterats buskar. I båda garage har några platser gjorts om så att de som har svårt att parkera sina bilar i respektive ruta får bättre plats. Föreningen har fått 200 st. växter (utan kostnad) eftersom de som redan var planterade inte hade klarat väder och vind.

Framtida underhåll

Skanska har gjort en 2-års besiktning. De fel och brister som avser utsidan av de 4 husen och samtliga 56 lägenheter kommer att åtgärdas under Skanskas ansvar. Styrelsen har även gjort en egen utvändig besiktning av husen, samt protokollfört detta.

Medlemsinformation

Medlemsantalet

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 87 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Det har skett 17 stycken överlåtelser under 2015.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5% av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0% av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2016 är 44 300 kr (år 2015, 44 500 kr)

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes och med 2% 2015-01-01. För 2016 höjs avgifterna med 2%.
Årsavgiften är 646 kr/kvm efter denna höjning.

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor.</i>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	3 333	2 700
Årets resultat	- 285	- 357
Totalt eget kapital	145 988	146 273
Balansomslutning	197 694	198 107
Soliditet	73,9%	73,8%
Bokfört värde, byggnader och mark	196 001	196 927
Taxeringsv., byggnader och mark	63 289	70 000
Taxeringsvärde, byggnader	54 289	61 000
Årsavgift kr/kvm	646	537
Bankskuld	51 085	51 127
Bankskuld kr/kvm	11 302	11 311
Belåningsgrad	73%	73%
Likvida medel	1 109	872
Likviditet	251%	155%
Kassaflöde, kr/kvm	142	92
Avsättning yttre fond, kr/kvm	30	25

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital/balansomslutning

Bankskuld kr/kvm bostadsrättsyta

Belåningsgrad = bankskuld/taxeringsvärde

Likviditet = likvida medel + kortfristiga fordringar/kortfristiga skulder

Kassaflöde = resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll/ kvm bostadsyta + lokalyta

Avsättning yttre fond, kr/kvm bostadsyta + lokalyta

Förslag till vinstdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-470 580
Årets avsättning till fond för yttre underhåll	-135 600
Uttag ur yttre fond, motsvarande periodiskt underhåll	0
Årets resultat	-285 436
Till stämmans förfogande	-891 616

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-891 616
--	-----------------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 333 261	2 700 024
Summa rörelseintäkter		3 333 261	2 700 024
Rörelsekostnader			
Drift	2	-1 231 927	-1 056 904
Löpande underhåll	3	-74 997	-29 205
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-926 075	-771 008
Summa rörelsekostnader		-2 232 999	-1 857 117
Rörelseresultat		1 100 262	842 907
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 543	251
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 387 241	-1 199 738
Summa finansiella poster		-1 385 698	-1 199 487
Resultat efter finansiella poster		-285 436	-356 580
Resultat före skatt		-285 436	-356 580
Årets resultat		-285 436	-356 580

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	196 001 419	196 927 494
Pågående byggnation	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		196 001 419	196 927 494
Summa anläggningstillgångar		196 001 419	196 927 494
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		33 048	4 954
Övriga fordringar	7	490 631	261 100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	59 860	41 547
Summa kortfristiga fordringar		583 539	307 601
<i>Kassa och bank</i>		1 108 712	872 301
Summa omsättningstillgångar		1 692 251	1 179 902
SUMMA TILLGÅNGAR		197 693 670	198 107 396

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		146 630 000	146 630 000
Fond för yttre underhåll		249 600	114 000
Summa bundet eget kapital		146 879 600	146 744 000
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-606 180	-114 000
Årets resultat		-285 436	-356 580
Summa fritt eget kapital		-891 616	-470 580
Summa eget kapital		145 987 984	146 273 420
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		51 030 240	51 071 718
Summa långfristiga skulder		51 030 240	51 071 718
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	55 304	55 304
Leverantörsskulder		128 808	178 894
Skatteskulder		230 000	438 000
Övriga skulder		44 546	7 178
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	216 788	82 882
Summa kortfristiga skulder		675 446	762 258
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		197 693 670	198 107 396
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		51 168 500	51 168 500
		51 168 500	51 168 500
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

JK

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperiod vilken är 180 år. Tillkommande värdehöjande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Följande avskrivningstider och metoder tillämpas
Byggnader

180 år

linjär

Fordringar

Fordringar har uttagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens ekonomiska plan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgift från bostadsrätter	2 920 825	2 426 311
Hysesintäkter, garage	317 261	261 625
Hysesintäkter, p-platser	5 450	2 042
Bredband	83 720	0
Överlåtelse och pantförskrivelser	6 005	0
Övriga intäkter	0	10 046
Summa	3 333 261	2 700 024

Not 2 Drift

	2015	2014
El	67 886	121 098
Uppvärmning	313 076	354 738
Vatten & avlopp	153 103	139 020
Avfallshantering	47 080	41 360
Snörenhållning	6 640	8 491
Tvättning sopkärl	22 330	0
Hissbesiktning	4 205	3 161
Servicekontrakt hiss	23 938	20 274
Fastighetsförsäkring	44 637	35 632
Kabel-TV, Bredband, Telefoni	95 732	0
Bredband, Telia Internet	0	6 384
Fastighetsskötsel	219 772	71 589
Trädgårdsskötsel	0	105 895
Fastighetsskatt, garagedel	32 890	75 000
Förbrukningsinventarier/material	20 323	4 249
Administrativa kostnader	9 788	3 792
Extern revisor	11 875	0
Ekonomisk förvaltning	62 470	48 055
Föreningsverksamhet/stämma	12 173	1 610
Styrelsearvode inkl. sociala avgifter	84 009	16 556
	1 231 927	1 056 904

JM

Not 3 Löpande underhåll

Till löpande underhåll redovisas kostnader för ej planerat underhåll.

	2015	2014
Löpande underhåll, material	4 306	1 088
Löpande underhåll, bostäder	13 974	0
Löpande underhåll, gemensamt utrymme	469	2 288
Löpande underhåll, ventilation	13 066	16 804
Löpande underhåll, el	2 615	0
Löpande underhåll, hissar	0	4 275
Löpande underhåll, fastighet utvändigt	8 500	4 750
Löpande underhåll, markytor	20 569	0
Löpande underhåll, garage	11 498	0
Summa	74 997	29 205

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2015	2014
Avskrivning byggnader	926 075	771 008
	926 075	771 008

På grund av ändrade årsredovisningsregler från och med 2014 måste föreningen använda en linjär avskrivningsplan vilket ökar kostnaden för avskrivningen jämfört med kostnaden enligt ekonomis plan. Detta påverkar dock inte föreningens ekonomi i övrigt.

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader		0
Årets anskaffning, omfört från pågående byggnation	166 538 502	166 538 502
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	166 538 502	166 538 502
Ingående avskrivningar	-771 008	0
Årets avskrivningar	-926 075	-771 008
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 697 083	-771 008
Utgående redovisat värde	164 841 419	165 767 494
Taxeringsvärden byggnader	54 289 000	61 000 000
Taxeringsvärden mark	9 000 000	9 000 000
	63 289 000	70 000 000
Bokfört värde byggnader	164 841 419	165 767 494
Bokfört värde mark	31 160 000	31 160 000
	196 001 419	196 927 494

Fastighetsbeteckningar: Lomma 25:6

Marken innehas med äganderätt.

Värdeår: 2014 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

Taxeringsvärde efter färdigställande är ännu inte fastställt.

Not 6 Pågående byggnation

	2015-12-31	2014-12-31
Byggnad under uppförande	0	166 538 502
Omfört till byggnad	0	-166 538 502
Summa	0	0

Not 7 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	335 631	105 297
Avräkning Skanska	155 000	155 000
Övriga kortfristiga fordringar	0	803
Summa	490 631	261 100

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	42 040	40 816
Förutbetald Telia internet	16 754	0
Förutbetald kostnad Fortnox	1 065	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	731
Summa	59 859	41 547

Not 9 Förändring av eget kapital

	Medlems insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	146 630 000	114 000	-114 000	-356 580
Resultatdisposition			-356 580	356 580
Avsättning år 2014 yttre fond		135 600	-135 600	
Årets resultat				-285 436
Belopp vid årets utgång	146 630 000	249 600	-606 180	-285 436

Av medlemsinsatser utgör 143 730 000 kronor insatser och 2 900 000 kronor upplåtelseavgifter vilket överensstämmer med ekonomisk plan.

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2015-12-31	Nästa års amortering
SEB	0,47	2016-02-28	6 785 544	55 304
SEB	2,51	2017-02-28	10 000 000	0
SEB	2,63	2018-02-28	10 000 000	0
SEB	3,80	2018-02-28	14 300 000	0
SEB	2,79	2019-02-28	10 000 000	0
			51 085 544	55 304

Kortfristig del av långfristig skuld 55 304 kronor (55 304 kronor), vilket är det belopp föreningen amorterar nästkommande verksamhetsår.

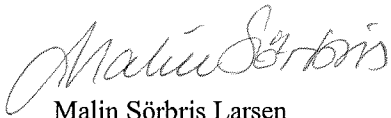
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till 50 809 024 kronor (50 850 502 kronor).

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

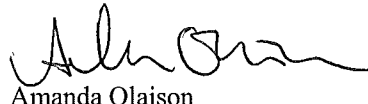
	2015-12-31	2014-12-31
Förskottsbetalningar	5 120	0
Upplupen räntekostnad	8 841	9 734
Förutbetalda hyror och avgifter	0	73 148
Summa	13 961	82 882

JN

Lomma 2016- 04/ - 12



Malin Sörbris Larsen
Ordförande



Amanda Olaison



Mattias Olsson



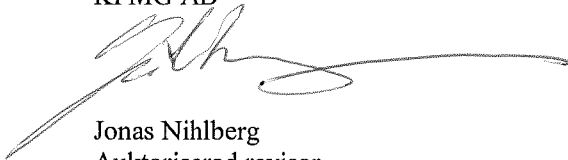
Mia Ramsten



Leif Karlberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-04-18 och avulter från ständedeltagarna.

KPMG AB



Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hamnallén i Lomma, org.nr 769622-9272

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hamnallén i Lomma 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 Hamnallén i Lommas finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Upplysning

Som framgår av årsredovisningen är byggnadens nyttjandeperiod enligt styrelsen bedömd till 180 år. Detta är en förhållandevis lång avskrivningstid och medför således lägre kostnader för avskrivningar än om en kortare nyttjandeperiod identifierats av styrelsen.

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 Hamnallén i Lomma 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 revisions sed 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 ersättningskyldig 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 18 april 2016

KPMG AB


Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor