

# Årsredovisning

för

## BRF Strindbergs Väg

769616-5203

Räkenskapsåret

2015

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

Styrelsen för BRF Strindbergs Väg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Styrelsen för BRF Strindbergs Väg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-04-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-07-29 och nuvarande stadgar registrerades 2007-04-30 hos Bolagsverket.

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

<i>Fastighetsbeteckning</i>	<i>Förvärv</i>	<i>Kommun</i>
Brågarp 6:240-241	2008	Staffanstorp

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Fastighetens värdeår är 1964

Bygghandens totalyta är 4074 kvadratmeter, varav 3306 kvadratmeter utgör bostads-lägenhetsyta.

Vid årets slut upplåter föreningen 51 lägenheter med bostadsrätt och 3 lägenheter med hyresrätt. Föreningen hyr ut mindre lokaler till förvaring och en större lokal på 226 kvm där det bedrivs kemtvätt. Den totala lokalytan är 552 m<sup>2</sup>. Föreningens 12 garage uppgår till 216 m<sup>2</sup>.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:

<i>1 rok</i>	<i>2 rok</i>	<i>3 rok</i>	<i>4 rok</i>
18	16	16	4

Kontrakt på föreningens lokal löper enligt följande:

<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Moms</u>	<u>Yta kvm</u>	<u>Löptid</u>
Staffanstorps städ	Kemtvätt Ja		226	131001-160930

Föreningen har frivilligt momsregistrerat 253 kvm vilket motsvarar 7 % av fastighetens

totalyta

Ekonomisk och administrativ förvaltning LRF

Fastighetsskötsel

Självförvaltning

### Medlemsinformation

Föreningen har vid årets slut 51 medlemmar. Fyra lägenheter har överlåtits under året och en hyresrätt har sålts och omvandlats till bostadsrätt. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

### Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning

Annika Johansson	Ledamot
Maj-Britt Nilsson	Ledamot
Osk Robertsdotir	Ledamot
Kristina Mattisson	Ledamot
Magnus Natzen	Suppleant

### Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Ordinarie Extern
Boel Hellberg	

### Valberedning

Valberedning	
Sonja Lindsjö	Sammanställande
Lill Jörnkvist	
Eva Lindmark	

### Stämma

Ordinarie stämma hölls 2015-05-29.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

I början av året färdigställdes stambyte/-renovering i enlighet med vad som påbörjades föregående år. Efter avslutat projekt påbörjades byte av kulvertar mellan husen på grund av att läckor uppstått. En vattenränna placerades också på gången utanför 5A för att underlätta vattenavrinning.

Föreningen fick 2013 påbud av kommunen att anpassa dagvattenhanteringen till de nya regler som gäller inom kommunen. Fjorton pumpar installerades föregående år. Vid kommunens besiktning hösten 2015 godkändes föreningens genomförda anpassning av dagvattenhantering.

Under hösten togs alla buskar mot Strindbergs väg bort och självförvaltningen förberedde jorden och anlade gräsmatta.

I oktober genomförde Kiddes årlig kontroll av föreningen brandskyddsutrustning.

En ny tvättmaskin har köpts in för att ersätta en trasig maskin.

### Genomförda och kommande åtgärder

Genomförda åtgärder	År
Ny ytterbåge aluminium fönster	1988
Byte av kulvertar mellan hus	1990
Takpannor kompletterade	2008
Dränering framsida halva hus 1 och baksida hus 3	2008
Fogar lagade på fasad	2008
Byte nedre del stuprör baksida hus 3	2008
Nya gaspannor	2010
Byte av termostat/ventiler	2011
Byte av ventiler stammar och injustering	2012
Byte av entré- och källardörrar samt passersystem	2012
Dränering framsida hus 3 och 5. Byte trasiga brunnar/byte stuprör	2013
Renovering av källartrappa till kemptvätten	2013
Stöd till entrétak	2013
Byte av inkommande vattenledning hus 3	2013
Justering av felkopplad dagvattenhantering	2014
Stambyte/stamrenovering	2014
Isolering av inkommande vattenledning, nya vattenmätare	2014
Rotbeskärning dagvattenledningar	2014
Installation 14 pumpar för dagvatten- hantering	2014
Byte av kulvertar mellan hus	2015
Byte av ledning för dagvatten bakom hus 5	2015

### Kommande åtgärder

Extra dränering gräsmatta hus 5	> 2016
Byte dagvattenledningar i gjutjärn runt hus	> 2016
Byte av ytbeläggning på gångar framför hus	> 2016
Byte fönster (sker etappvis med	

prioritering av pivothängda fönster)	> 2016
Renovering tak (sker etappvis)	> 2016
Dränering baksida hus 1 och 3 samt halva framsidan hus 1	> 2016
Målning trappuppgångar	> 2016
Målning golv/väggar källare	> 2016
Målning husgrund och räcken	> 2016
Byte växter trädgård	> 2016
Omdragning varmvatten rör i pannrum för energieffektivisering	> 2016
Balkonger	> 2020

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Nettoomsättning	2 884	2 803	2 478	2 427	2 358
Resultat efter finansiella poster	-434	-2 337	-234	80	-44
Soliditet (%)	43	42	52	49	47

#### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 780 264
årets förlust	-433 943
	<b>-3 214 207</b>

behandlas så att avsättes till fonden för yttre underhåll 0,3 av taxeringsvärdet	67 989
i ny räkning överföres	-3 282 196
	<b>-3 214 207</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 883 827	2 802 558
Övriga rörelseintäkter		48	2 035
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 883 875</b>	<b>2 804 593</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 777 491	-3 713 254
Övriga externa kostnader	4	-164 609	-157 952
Personalkostnader	5	-101 020	-85 340
Av- och nedskrivningar av materiella och anläggningstillgångar		-686 446	-490 511
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 729 566</b>	<b>-4 447 057</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>154 309</b>	<b>-1 642 464</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 512	5 819
Räntekostnader och liknande resultatposter		-589 764	-700 454
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-588 252</b>	<b>-694 635</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-433 943</b>	<b>-2 337 099</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-433 943</b>	<b>-2 337 099</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-433 943</b>	<b>-2 337 099</b>

## Balansräkning

Not

2015-12-31

2014-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

6

35 423 674

35 423 760

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

6 670

651

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

56 341

54 601

**Summa kortfristiga fordringar**

**63 011**

**55 252**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

3 795 235

4 885 006

**Summa omsättningstillgångar**

**3 858 246**

**4 940 258**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**39 281 920**

**40 364 018**

**Balansräkning** Not 2015-12-31 2014-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

<b>Eget kapital</b>	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 419 271	16 099 981
Upplåtelseavgifter		3 293 402	2 987 692
Fond för yttre underhåll		453 951	385 962
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>20 166 624</b>	<b>19 473 635</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 780 264	-375 176
Årets resultat		-433 943	-2 337 099
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 214 207</b>	<b>-2 712 275</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>16 952 417</b>	<b>16 761 360</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	21 318 351	22 035 941
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		398 300	398 300
Leverantörsskulder		126 381	716 703
Skatteskulder		138 100	136 318
Övriga skulder		23 797	8 714
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		324 574	306 682
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 011 152</b>	<b>1 566 717</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>39 281 920</b>	<b>40 364 018</b>

**STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER**

**Ställda säkerheter**

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar*

Fastighetsinteckningar		23 041 000	23 041 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>23 041 000</b>	<b>23 041 000</b>

<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga
----------------------------	--	------	------



## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 67 år med 1,5% per år  
Förbättringar 10-20 år med 5-10% per år  
Uppskrivning 67 år med 1,5% per år

#### 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 Rörelseintäkter

	2015	2014
Hysesintäkter lägenheter	-194 508	-284 882
Hysesintäkter lokaler	-190 837	-101 604
Hysesintäkter lokaler moms fria	-90 308	-109 006
Garage	-37 535	-49 024
Årsavgifter	-2 369 523	-2 258 040
Övrigt	-1 116	
	<b>-2 883 827</b>	<b>-2 802 556</b>
<b>Övriga intäkter och debiterade avgifter</b>		
Övriga debiterade avgifter	-48	-2 035
	<b>-48</b>	<b>-2 035</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2015	2014
Städning	37 263	44 877
Extern tillsyn & besiktning	9 872	21 898
Bevakningskostnader	2 723	0

Gångbanerenshållning	11 534	2 173
Rep. bostadsrättslägenhet	22 225	0
Rep. lokal	0	1 664
Rep. gemensamma ytr/tvättutrustning	71 866	913
Underhåll dörrar/portar	7 588	0
Rep. gemensam utry. övrigt	4 001	3 075
Rep. VA/sanitet	693 848	2 650 295
Rep. ventilation	0	1 190
Underhåll av lås	1 274	151
Rep. tak, hängrännor mm	5 921	49 410
Underhåll av gård/trädgård	69 497	75 476
Elkostnad	40 672	44 096
Värmekostnad	480 965	495 028
Vatten & avlopp	113 833	136 432
Soptömning	81 388	73 973
Fastighetsförsäkring	41 325	38 176
Kabel-TV	53 104	53 114
Övriga fastighetskostnader	0	3 100
Fastighetsskatt	69 752	68 348
Momsavdrag	-41 160	-50 135
	<b>1 777 491</b>	<b>3 713 254</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Rep. & underhåll av inv.	11 770	0
Kontorsmateriel & trycksaker	1 341	4 375
Telefon	10 510	9 395
Postbefordran	385	350
Administrationskostnad	24 884	3 610
Revisionsarvoden externa	26 063	13 500
Kostnad möten/stämma	450	1 700
Förvaltningskostnad	51 407	90 775
Övriga externa tjänster	17 701	3 470
Bankkostnader	4 788	13 125
Tidningar/tidskrifter/facklitteratur	550	550
Föreningsavgifter	5 700	11 400
Förbrukningsmaterial	9 060	5 702
	<b>164 609</b>	<b>157 952</b>

**Not 5 Personal**

	2015	2014
Arvoden till styrelsen	81 000	64 937
Sociala avgifter	20 020	20 403
	<b>101 020</b>	<b>85 340</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 028 507	7 806 448
Inköp	686 360	3 222 059
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 714 867</b>	<b>11 028 507</b>
Ingående avskrivningar	-937 950	-722 894
Årets avskrivningar	-410 991	-215 056
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 348 941</b>	<b>-937 950</b>
Ingående uppskrivningar byggnader	18 363 658	18 363 658
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	-275 455	
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-275 455	-275 455
<b>Utgående uppskrivningar byggnader</b>	<b>17 812 748</b>	<b>18 088 203</b>
Ingående uppskrivningar mark	7 245 000	7 245 000
<b>Utgående uppskrivning mark</b>	<b>7 245 000</b>	<b>7 245 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>35 423 674</b>	<b>35 423 760</b>
Taxeringsvärde byggnader	16 463 000	16 463 000
Taxeringsvärden mark	6 200 000	6 200 000
	<b>22 663 000</b>	<b>22 663 000</b>

Avskrivning sker med 1,5% per år  
 Entrédörrar skrivs av med 5% per år på en anskaffningskostnad om 527.400 kr  
 Passersystem skrivs av med 10% per år på en anskaffningskostnad om 300.275 kr  
 Dränering förbättring skrivs av med 10% per år på en anskaffningskostnad om 250.000 kr  
 Ombyggnad lokaler skrivs av med 10% per år på en anskaffningskostnad om 250.000 kr  
 Pumpstationer skrivs av med 10% per år på en anskaffningskostnad om 602.500 kr  
 Byte stammar skrivs av med 5% per år på en anskaffningskostnad om 2.619.559 kr  
 Byte av stammar och kulvert skrivs av med 5% per år på en anskaffningskostnad om 614.485 kr  
 Ledningsdragningar skrivs av med 5% per år på en anskaffningskostnad om 71.875 kr

**Not 7 Förändring i eget kapital**

Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
-----------------------	-------------------------	--------------------------------	------------------------	-------------------

Belopp vid årets ingång	16 099 981	2 987 692	385 962	-375 176	-2 337 099
Ökning av insatskapital	317 920	305 710			
Disposition av föregående års resultat:			67 989	-2 405 088	2 337 099
Årets resultat					433 943
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>16 417 901</b>	<b>3 293 402</b>	<b>453 951</b>	<b>-2 780 264</b>	<b>433 943</b>

#### Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Sparbanken Skåne	1,95	Rörligt	1 687 026	2 156 316
Sparbanken Skåne	1,95	Rörligt	1 825 000	1 925 000
Sparbanken Skåne	1,95	Rörligt	1 850 000	1 950 000
Sparbanken Skåne	2,44	Rörligt	2 354 625	2 402 925
Swedbank Hypotek	1,99	2020-02-25	7 000 000	7 000 000
Swedbank Hypotek	3,36	2017-09-27	7 000 000	7 000 000
			<b>21 716 651</b>	<b>22 434 241</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			398 300	398 300

2015 års amortering uppgår totalt till 717.590 kronor

Staffanstorp 2016-~~04~~-05-23

  
Annika Johansson

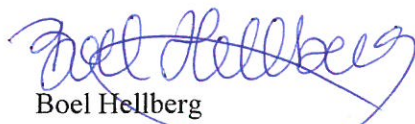
  
Osk Robertsdottir

  
Kristina Mattisson

  
Maj-Britt Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-~~04~~-05-25

Öhrlings PricewaterhouseCoopers

  
Boel Hellberg  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Strindbergs väg, org.nr 769616-5203

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Strindbergs väg 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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat 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 förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Strindbergs väg för 2015.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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 förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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.

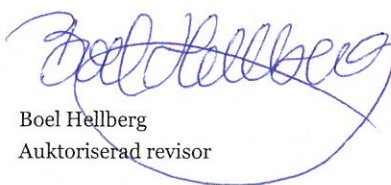
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

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

Lund den 25 maj 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Boel Hellberg  
Auktoriserad revisor