

Årsredovisning för
Brf Hököpinge Bitsockret
769609-9352
Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter	7
Noter och redovisningsprinciper	8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hököpinge Bitsocket, 769609-9352, får härmed avge årsredovisning för 2015.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<i>Ordinarie ledamöter</i>		<i>Vald t.o.m. föreningsstämman</i>
Andreas Eriksson	Ordförande	2016
Therese Tell	Kassör	2016
Daniel Björk		2016
Niklas Lundström		2016
Niklas Johansson		2017
 <i>Styrelsesuppleanter</i>		
Ewy Lundblad		2016
Else-Marie Abrahamsson		2016
 <i>Ordinarie revisorer</i>		
Peter Cederblad, KPMG	Auktoriserad revisor	2016
 <i>Valberedning</i>		
Per Abrahamsson		2016
Evalott Andersson		2016
Lars Nilsson		2016

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av Andreas Eriksson och Therese Tell.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hököpinge 55:80 i Vellinge kommun med därpå uppförda byggnader med 32 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2006.

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt och 13 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
5	15	12

Total tomtarea:	6 062 kvm
Total bostadsarea:	2 866 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 116 521 kr och planerat underhåll för 210 732 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 36 000 kr per år.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 11 maj 2015 samt extra föreningsstämma 31 maj 2015. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag.

Resultat och ställning (tkr)

	2015	2014	2013	2012	2011
Rörelsens intäkter	2 396	2 243	2 154	2 110	2 032
Årets resultat	-180	-301	-69	-50	-196
Avsättning till underhållsfond	-36	-34	-34	-15	-53
lanspråkstagande av underhållsfond	211	78	19	41	131
Resultat efter fondförändringar	-5	-257	-84	-62	-115
Totalt eget kapital	33 849	34 029	34 330	34 399	34 449
Balansomslutning	60 277	60 397	60 744	61 035	61 266
Soliditet %	56	56	56	56	56
Likviditet %	168	62	17	47	91
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	765	743	714	694	670
Driftskostnad, kr / kvm	260	265	317	237	269
Ränta, kr / kvm	284	310	332	363	370
Underhållsfond, kr / kvm	13	74	90	85	80
Lån, kr / kvm	9 086	9 059	9 059	9 114	9 182

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm samt eventuell bränsletillägg 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 eventuell 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 339 284 kr (184 584 kr föregående år).

Verksamhetsberättelse

Bostäderna

BRF Hököpinge Bitsocket innehar 32 bostadsrätter inrymda i föreningens två fastigheter. Under 2015 har 1 av dessa bostadsrätter bytt ägare. B102 har övertagits av Peter Brandt. Styrelsen hälsar den nya bostadsrättsinnehavaren välkommen i föreningen.

Styrelsen

Styrelsen har sedan årsstämman 2015 bestått av ordförande Andreas Eriksson, kassaförvaltare Therese Thell, ledamöterna Daniel Björk, Niklas Lundström och Nicklas Johansson samt suppleanterna Ewy Lundblad och Else-Marie Abrahamsson. Andreas Eriksson har tillsammans med Therese Thell tecknat föreningens firma. Under 2015 har styrelsen haft 11 protokollförda styrelsemöten, 1 protokollförd årsstämma samt en protokollförd extrastämma. Under 2015 fastställdes nya stadgar för BRF Hököpinge Bitsocket genom årsstämman samt en extra stämma. Under sommaren 2015 registrerades de nya stadgarna hos bolagsverket.

Föreningen har bytt försäkringsbolag från tidigare Länsförsäkringar till Folksam då nytt ramavtal har tecknats genom Bredablick Förvaltning.

Ekonomi

Under 2015 har styrelsen tecknat ett nytt avtal med DONG Energy gällande leverans av naturgas. Marknadsmässigt lämnade DONG Energy det mest fördelaktiga pris för föreningen och avtalet löper fram t.om. 2018-11-30.

Föreningen har flyttat 2 av 3 fastighetslån från Swedbank Vellinge till SBAB. Där lånen bands på 3-mån, 5 och respektive 7år.

Styrelsen beslöt att sänka avgiften from 1 januari 2016 med 5%. Avgiften för tv, bredband och telefoni är än så länge oförändrad under 2016.

Anlitade entreprenörer

- * Ekonomisk förvaltning: Bredablick Förvaltning i Sverige AB
- * Värme, varmvatten och ventilation: Climat 80-gruppen
- * Markskötsel: Samhall AB
- * Trappstädning: Samhall AB
- * Entrémattor: Hr Björkmans Entrémattor
- * Lås och nycklar: Malmö Låstjänst AB
- * Hisskötsel: Kone AB
- * El och naturgas: DONG Energy
- * TV, bredband och telefoni: Telia AB

Trivsel

Föreningen anordnade två trädgårdsdagar där medlemmarna hjälpts åt att fälla träd på området samt i att iordningsställa marken bakom carportarna. I december månad träffades en del medlemmar på glöggmingel.

Fastigheten

Följande underhåll och reparationer har utförts:

- * Underhåll av pannrummen
- * Underhåll av hissar
- * Reparationer av takpannor efter stormen
- * Reparation av frånluftsfläkt
- * Byte av HF-don i hus A och B
- * Byggt innertak över 5 carportsplatser
- * Underhåll av vindskenor, hängrännor och mindre plåtarbeten på tak och fönster
- * Avverkning av träd på föreningens mark
- * Utförd och godkänd OVK

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna 1 januari 2015 då avgifterna höjdes med 3 %. Avseende årsavgiftsnivån för 2016 har denna sänkts med 5 % från och med 1 januari 2016.

Överlåtelse

Under 2015 har en överlåtelse av bostadsrätter skett. Vid årets utgång hade föreningen 50 medlemmar. Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Telia AB	Kabel-TV
Telia AB	Bredband
Samhall AB	Trappstädning
DONG Energy	El-avtal avseende volym
DONG Energy	Naturgas

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-360 750
Årets resultat före fondförändring	-179 886
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-36 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	210 733
Summa över/underskott	-365 903

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning -365 903

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

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>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	2 215 296	2 150 766
Övriga rörelseintäkter	2	180 252	92 253
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 395 548	2 243 019
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-1 071 958	-967 373
Övriga externa kostnader	6	-116 942	-137 311
Personalkostnader	7	-52 931	-30 561
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-519 170	-519 171
Summa rörelsekostnader		-1 761 001	-1 654 416
Rörelseresultat		634 547	588 603
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	-	367
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-814 432	-889 502
Summa finansiella poster		-814 432	-889 135
Resultat efter finansiella poster		-179 885	-300 532
Årets resultat		-179 886	-300 532

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	59 618 007	60 133 613
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	10 397	13 961
Summa materiella anläggningstillgångar		59 628 404	60 147 574
Summa anläggningstillgångar		59 628 404	60 147 574
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		39	30
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	54 536	22 332
Summa kortfristiga fordringar		54 575	22 362
Kassa och bank	14	593 850	327 756
Summa omsättningstillgångar		648 425	350 118
SUMMA TILLGÅNGAR		60 276 829	60 497 692

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		34 176 608	34 176 608
Fond för yttre underhåll		38 656	213 388
Summa bundet eget kapital		34 215 264	34 389 996
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-186 018	-60 218
Årets resultat		-179 886	-300 532
Summa fritt eget kapital		-365 904	-360 750
Summa eget kapital		33 849 360	34 029 246
<i>Långfristiga skulder</i>			
Checkräkningskredit		-	100 863
Fastighetslån	16	26 041 317	25 963 581
Summa långfristiga skulder		26 041 317	26 064 444
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		95 253	80 888
Skatteskulder		1 254	1 603
Övriga skulder		4 238	4 238
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	285 407	317 273
Summa kortfristiga skulder		386 152	404 002
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 276 829	60 497 692

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>	54 000 000	54 000 000
Summa ställda säkerheter	54 000 000	54 000 000

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

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	92 år
Markanläggningar	10 år
Trädgårdsanläggningar	5 år
Maskiner/inventarier	5 år

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 193 096	2 129 030
Hyror, p-platser/garage	22 300	21 036
Övriga objekt	-100	700
Summa	2 215 296	2 150 766

R

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	84 480	84 480
Överlåtelseavgifter	1 113	5 553
Övriga intäkter	81 455	2 218
Försäkringsersättningar	13 203	-
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	1	2
Summa	180 252	92 253

Not 3 Reparationer

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	2 894
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	984	3 332
VA & sanitet, installationer	24 181	5 312
Värme, installationer	13 019	27 373
Ventilation, installationer	24 802	-
El, installationer	4 015	2 875
Hiss	6 549	41 013
Huskropp	41 097	10 991
Markytor	1 874	-
Vattenskador	-	35 900
Summa	116 521	129 690

Not 4 Planerat underhåll

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	6 000	-
VA & sanitet, installationer	-	28 866
Värme, installationer	-	39 500
Tele/TV/porttelefon, installationer	70 106	-
Markytor	68 376	-
P-platser/garage	-	9 885
Övrigt	66 250	-
Summa	210 732	78 251

Not 5 Driftskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskatt	19 888	19 472
Fastighetsförvaltning	27 000	96 607
Städning	37 637	39 345
OVK	32 688	-
Besiktningkostnader	3 761	2 195
Serviceavtal	10 161	18 933
Förbrukningsinventarier	10 323	-
Förbrukningsmaterial	26 727	3 337
Övriga utgifter för köpta tjänster	8 616	11 136
El	79 614	81 298
Uppvärmning	158 548	178 769
Vatten och avlopp	155 257	122 811
Avfallshantering	21 094	30 913
Fastighetsförsäkring	14 187	14 473
Systematiskt brandskyddsarbete	1 163	2 372

Samfälligheter	49 416	49 416
Internet	86 230	86 013
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	2 395	2 342
Summa	744 705	759 432

Not 6 Övriga kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	6 488	6 591
Kostnader för transportmedel	1 615	-
Resekostnader	-	614
Kontorsmateriel och trycksaker	1 708	7 153
Tele och post	1 829	2 269
Förvaltningskostnader	58 377	64 422
Revision	14 063	15 313
Jurist- och advokatkostnader	25 396	35 997
Bankkostnader	687	887
IT-tjänster	388	468
Övriga externa tjänster	3 307	-
Övriga externa kostnader	3 084	3 597
Summa	116 942	137 311

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	40 992	23 900
Summa	40 992	23 900
Sociala avgifter	11 939	6 661
Summa	52 931	30 561

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	486 116	486 116
Markanläggningar	29 490	29 490
Maskiner och inventarier	3 564	3 565
Summa	519 170	519 171

Not 9 Ränteintäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Ränteintäkter bank	-	335
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	-	19
Ränteintäkter, skattekonto	-	13
Summa	-	367

2

Not 10 Räntekostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	814 136	883 643
Räntekostnader, checkräkningskredit	296	4 509
Räntekostnader för kortfristiga skulder	-	1 350
Summa	814 432	889 502

Not 11 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	45 599 350	45 599 350
-Mark	15 835 650	15 835 650
-Markanläggningar	132 500	213 700
	61 567 500	61 648 700
<i>Årets anskaffningar</i>	-	-
Summa anskaffningsvärden	61 567 500	61 648 700
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 362 790	-876 674
-Markanläggningar	-152 297	-122 807
	-1 515 087	-999 481
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-486 116	-486 116
-Årets avskrivning på markanläggning	-29 490	-29 490
	-515 606	-515 606
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 030 693	-1 515 087
Restvärde enligt plan vid årets slut	59 618 007	60 133 613
<i>Varav</i>		
Byggnader	43 750 444	44 236 560
Mark	15 835 650	15 835 650
Markanläggningar	31 913	61 403
Taxeringsvärden		
Totalt taxeringsvärde	22 066 000	22 066 000
<i>Varav byggnader</i>	19 200 000	19 200 000

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2015-12-31	2014-12-31
Anskaffningsvärden		
-Maskiner och inventarier	17 823	17 823
	<u>17 823</u>	<u>17 823</u>
Accumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-3 862	-297
-Årets avskrivning enligt plan	-3 564	-3 565
	<u>-7 426</u>	<u>-3 862</u>
Redovisat värde vid årets slut	10 397	13 961

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda försäkring	14 187	14 187
Övriga förutbetalda kostnader	40 349	8 145
	<u>54 536</u>	<u>22 332</u>

Not 14 Kassa och bank

	2015-12-31	2014-12-31
Transaktionskonto, Handelsbanken	507 812	327 756
Transaktionskonto, Swedbank	86 038	
	<u>593 850</u>	<u>327 756</u>

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser och upplåtelseavgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	34 176 608	213 388	-60 218	-300 532
Disposition enligt föreningsstämma			-300 532	300 532
Avsättning till underhållsfond		36 000	-36 000	
lanspråktagande av underhållsfond		-210 732	210 732	
Årets resultat				-179 886
Vid årets slut	34 176 608	38 656	-186 018	-179 886

Not 16 Fastighetslån

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetslån	26 041 317	25 963 581
Summa	26 041 317	25 963 581

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank		löst	9 040 603		9 040 603	0
Swedbank	3,43 %	2018-10-25	8 300 179		-	8 300 179
Swedbank		löst	8 622 799		8 622 799	-
SBAB	0,80 %	2016-11-25	0	5 913 738		5 913 738
SBAB	1,67 %	2020-11-20	0	5 913 700		5 913 700
SBAB	2,14 %	2022-11-21	0	5 913 700		5 913 700
			<u>25 963 581</u>	<u>17 741 138</u>	<u>17 663 402</u>	<u>26 041 317</u>

Not 17 Upplupna kostnader och f﻿rutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	53 876	58 350
Upplupna räntekostnader	29 461	388
F﻿rutbetalda intäkter	149 018	168 289
Upplupna driftskostnader	38 864	76 736
Upplupna revisionsarvoden	13 500	13 000
Övriga upplupna kostnader och f﻿rutbetalda intäkter	687	510
	285 406	317 273

Underskrifter

Malmö 2016 - 04-07



Andreas Eriksson

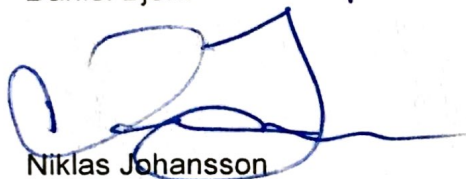
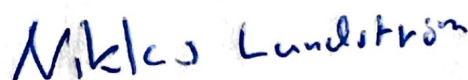


Therese Tell



Daniel Björk

Niklas Lundström



Niklas Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016 - 04-12

KPMG



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Bilaga till Årsredovisning - Kassaflöde

<i>Belopp i kr</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Rörelsens intäkter inkl. finansiella intäkter	2 395 548
Reparations- och underhållskostnader	-327 253
Övriga rörelsekostnader exkl. avskrivningar (1)	-914 578
Finansiella kostnader (2)	-814 432
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (3)	-32 213
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (4)	-17 851
Kassaflöde från den löpande verksamheten	289 221
Investerings- och finansieringsverksamheten	
Upptagna lån	-17 663 402
Amorterade lån	17 741 138
Kassaflöde från investerings- och finansieringsverksamheten	77 736
Årets kassaflöde	366 957
Likvida medel vid årets början	226 893
Likvida medel vid årets slut	593 850

(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.