

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Guvernören 7

Org.nr. 716431-2105

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9
- underskrifter	12

Handwritten initials:
MH
AR. JP

Bostadsrättsföreningen Guvernören 7

Org.nr. 716431-2105

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2002. Föreningen äger byggnaden på fastigheten Guvernören 7, Malmö som byggdes år 1937 i vilken man upplåter lägenheter samt garage. Marken är friköpt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 16 september 2009.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 maj 2015. På stämman deltog 22 medlemmar varav röstberättigade var 14.

Styrelsens sammansättning, efter stämman, har under året varit:

Awi Szotten	Ordförande
Kristina Windseth	Ledamot
Jenni Pearson	Ledamot
Marcus Halltorp	Ledamot
Anders Fex	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Awi Szotten samt Anders Fex.

Firmateknare är Awi Szotten, Kristina Windseth, Marcus Halltorp samt Jenni Pearson, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har under året varit Liselotte Herrlander från Herrlander Revision AB.

Valberedning

Valberedningen har varit Jakob Wolman.

Fastighetsuppgifter

Föreningens fastighet som byggdes 1937 består av 1 bostadshus med 2 trapphus. I fastigheten finns 22 lägenheter varav 1 hyresrätt. och 1 lokal (garage). Total bostadsyta är 1 837 kvm. Lokalytan är totalt 200 kvm. Verksamheten utgörs av uthyrning av parkeringsplatser.

Föreningen äger marken. I föreningens fastighet finns ett garage med 14 parkeringsplatser varav samtliga hyrs ut till medlemmar.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
21	lägenheter (bostadsrätt)	1782
1	lägenheter (hyresrätt)	55
1	lokaler (garage)	200

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
Örehus Fastighetsförvaltning AB	Ekonomisk förvaltning
EON	Elavtal, el och nät
EON	Fjärrvärme
Bredbandsbolaget	Bredband, tv och IP telefoni
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Lars Hansson AB	Fastighetsskötsel

Bostadsrättsföreningen Guvernören 7

Org.nr. 716431-2105

Flerårsjämförelse

Beloppen i Flerårsjämförelse visas i KSEK

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 360	1 331	1 270	1 263
Res. efter finansiella poster	139	-143	113	99
Balansomslutning	19 069	18 935	19 059	19 218
Soliditet (%)	56	56	56	55
Kassalikviditet (%)	469	420	327	197
Fond för yttre underhåll	394	398	398	289
Årsavgiftsnivå kr per kvm	653	633	633	625

Definitioner av nyckeltal

Soliditet= Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (ej lån eller andra skulder)

Kassalikviditet= Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder.

Investeringar/ underhåll

Under året har större underhåll utförts enligt nedan:

Hissrenovering 448 750 kronor

Ny torktumlare 32 410 kronor

Kostnaden för hissen är aktiverad och kommer att skrivas av under en tid av 25 år, beloppet ingår i byggnadens värde.

Nedanstående underhåll har utförts

Utfört underhåll	År	Kommentar
Tvättstuga	2015	Ny torktumlare
Hiss i A-trappan	2015	Totalrenovering
Garaget	2014	Ommålning samt nya armaturer
Fiber/LAN	2014	Installation
Garagetak/Innergård	2012	Nytt tätskikt samt ytbeläggning
Rörstambyte	2009	Varm- och kallvattenstammar utbytta
Ny värmeväxlare	2009	
Relining av avloppsstammar	2008	
Totalrenovering tvättstuga	2008	
Garaget	2008	Förstärkning av balk/ny pelare
Ommålning trapphus	2007	
Omputsning av fasad	2006 - 2007	Endast fasad mot gård
Omläggning av tak	2006 - 2007	
Renovering av balkonger	2006 - 2007	Endast mot gård
Fönster / balkongdörrar	2003	Nya underhållsfria fönsterbågar/balkongdörrar

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har hissen i A-trappan helt renoverats, och en ny torktumlare har köpts in till föreningen.

Under våren 2016 har föreningen testat ett elektroniskt tvättstugebokningssystem som ska utvärderas. Det har även inletts upphandlingar för renovering av elcentral och -stammar.

Bostadsrättsföreningen Guvernören 7

Org.nr. 716431-2105

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året. Nedanstående tabell redovisar större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens plan.

Belopp i tkr redovisas här i 2015 års penningvärde.

BYGGDEL	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mark			238							
Fasad			320							
Balkonger etc			352				72			
Fönster			10							73
Yttertak										14
Trapphus							30			
Hissar			470							
Lägenheter								9		
Gemensamheter			15	5	6			99	8	53
Installationer	550		21	103		4		200	55	18

Medlemsinformation

Under året har 5st bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 31st.

Styrelsen beslöt att höja avgifterna med 3 % under året 2015. Hyresrättens avgift har höjts enligt Fastighetsägarnas indexförslag.

Framtida utveckling

Framtiden ser ljus ut för föreningens ekonomi. De nya redovisningsreglerna resulterade i en förlust 2014 men redan i år uppvisar föreningen en vinst och kan nu fokusera på att beta av den ansamlade förlusten samt sätta av till kommande renoveringar och underhåll.

Resultatdisposition

Förslag till disposition av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

Balanserad resultat	-1 119 975
Årets resultat	138 515
	<hr/>
	-981 460

Styrelsen föreslår att

Avsättning till underhållsfond	110 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-32 410
i ny räkning överföres	<hr/>
	-1 059 050
	-981 460

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

JP
MH
A.S.

Bostadsrättsföreningen Guvernören 7

Org.nr. 716431-2105

RESULTATRÄKNING

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	1 360 197	1 331 249
		<u>1 360 197</u>	<u>1 331 249</u>
Rörelsens kostnader			
Drift- och fastighetskostnader	2	-620 046	-661 588
Periodiskt underhåll	3	-32 410	-108 727
Övriga externa kostnader	4	-50 573	-66 202
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-384 579</u>	<u>-366 630</u>
		<u>-1 087 608</u>	<u>-1 203 147</u>
Rörelseresultat		272 589	128 102
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		148	1 190
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-134 222</u>	<u>-272 052</u>
		<u>-134 074</u>	<u>-270 862</u>
Resultat efter finansiella poster		138 515	-142 760
Årets resultat		<u>138 515</u>	<u>-142 760</u>

WJP
M4
A.S.

Bostadsrättsföreningen Guvernören 7

Org.nr. 716431-2105

BALANSRÄKNING		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	<u>18 192 121</u>	<u>18 127 950</u>
		18 192 121	18 127 950
Summa anläggningstillgångar		18 192 121	18 127 950
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och kundfordringar		0	2 000
Aktuell skattefordran		4 052	4 624
Övriga fordringar		18 004	21 164
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>4 821</u>	<u>0</u>
		26 877	27 788
Kassa och bank	6		
Kassa och bank		<u>850 062</u>	<u>779 724</u>
Summa kassa och bank		850 062	779 724
Summa omsättningstillgångar		876 939	807 512
SUMMA TILLGÅNGAR		19 069 060	18 935 462

CP
ML
A.S.

Bostadsrättsföreningen Guvernören 7

Org.nr. 716431-2105

BALANSRÄKNING

	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 043 761	10 043 761
Upplåtelseavgifter		1 258 887	1 258 887
Fond för yttre underhåll		394 242	397 969
		<u>11 696 890</u>	<u>11 700 617</u>
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 119 975	-980 942
Årets resultat		138 515	-142 760
		<u>-981 460</u>	<u>-1 123 702</u>
Summa eget kapital		<u>10 715 430</u>	<u>10 576 915</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	8 166 720	8 166 720
Summa långfristiga skulder		<u>8 166 720</u>	<u>8 166 720</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		34 840	27 833
Övriga skulder		2 600	1 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		149 470	162 794
Summa kortfristiga skulder		<u>186 910</u>	<u>191 827</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 069 060	18 935 462

POSTER INOM LINJEN**Ställda säkerheter**

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

Fastighetsinteckningar		10 100 000	10 100 000
		<u>10 100 000</u>	<u>10 100 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

CJP
MM
AD

Bostadsrättsföreningen Guvernören 7

Org.nr. 716431-2105

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		272 589	128 102
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		384 579	366 630
Erhållen ränta m.m.		148	1 190
Erlagd ränta		-134 222	-272 052
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>523 094</u>	<u>223 870</u>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		2 000	-2 000
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-1 089	57 694
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		7 007	-256
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-11 924	73 575
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>519 088</u>	<u>352 883</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	5	-448 750	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-448 750</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		0	-53 760
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>0</u>	<u>-53 760</u>
Förändring av likvida medel		70 338	299 123
Likvida medel vid årets början		779 724	480 601
Likvida medel vid årets slut		<u>850 062</u>	<u>779 724</u>

JP
MH
AS

Bostadsrättsföreningen Guvernören 7

Org.nr. 716431-2105

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	%
Byggnader	3 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen (flerfamiljshus) beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 243 kr per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet, som lokal taxeras även garage.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker 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 293 tkr.

JP
MK
A.L.

Bostadsrättsföreningen Guvernören 7

Org.nr. 716431-2105

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Årsavgifter bostäder	1 163 124	1 129 248
	Hyror bostäder	53 076	52 236
	Hyror garage	90 656	91 293
	Överlåtelseavgifter	6 668	1 584
	Pantsättningsavgifter	3 113	876
	Bredbandsintäkt	43 560	43 560
	Övriga intäkter	0	12 452
		<u>1 360 197</u>	<u>1 331 249</u>
Not 2	Drift- och fastighetskostnader	2 015	2 014
	Materialinköp	5 038	1 508
	Fastighetsskötsel, entreprenad	99 401	104 877
	Snöröjning	1 725	2 875
	Hissbesiktning	5 903	4 770
	Serviceavtal	13 130	11 209
	Löpande underhåll	44 950	73 642
	El	27 225	27 131
	Uppvärmning	190 533	197 272
	Vatten	43 899	43 157
	Renhållning	30 118	29 459
	Fastighetsförsäkring	19 534	20 891
	Kabel-Tv/ Bredband	66 548	62 755
	Förvaltningskostnad	39 706	50 278
	Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	32 336	31 764
		<u>620 046</u>	<u>661 588</u>
Not 3	Periodiskt underhåll	2 015	2 014
	Periodiskt underhåll garage	0	108 727
	Periodiskt underhåll gem. utrymme	32 410	0
		<u>32 410</u>	<u>108 727</u>
Not 4	Övriga externa kostnader	2015	2014
	Extern revisor	11 750	11 500
	Konsultarvode	17 675	31 925
	Övriga externa kostnader	21 148	22 777
		<u>50 573</u>	<u>66 202</u>

W JP
MM
A.S.

Bostadsrättsföreningen Guvernören 7

Org.nr. 716431-2105

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5 Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	13 352 516	13 352 516
Årets anskaffning	448 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 801 266	13 352 516
Ingående avskrivningar byggnad	-1 513 748	-1 147 119
Årets avskrivningar	-384 579	-366 630
Ingående anskaffningsvärde mark	6 289 183	6 289 183
Utgående redovisat värde	18 192 121	18 127 950
Redovisat värde byggnader	11 902 938	11 838 767
Redovisat värde mark	6 289 183	6 289 183
	18 192 121	18 127 950

Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Guvernören 7 i Malmö.

Marken är friköpt.

Fastighetens värdeår är 1938.

Taxeringsvärde bostäder	22 800 000 kronor
Taxeringsvärde lokaler	499 000 kronor
Totalt taxeringsvärde	23 299 000 kronor

Not 6 Kassa och Bank	2015-12-31	2014-12-31
Handelsbanken	847 605	776 256
Handkassa	2 457	3 468
	850 062	779 724

Not 7 Eget kapital	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	10 043 761	1 258 887	397 969	-980 942	-142 760
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			105 000		-105 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-108 727		108 727
Balanseras i ny räkning				-139 033	139 033
Årets vinst					138 515
Belopp vid årets utgång	10 043 761	1 258 887	394 242	-1 119 975	138 515

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Bostadsrättsföreningen Guvernören 7

Org.nr. 716431-2105

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år					
Stadshypotek	930975	1,65 %	3 månader rörligt	4 856 000	0
Förfaller inom 2-5 år					
Stadshypotek	999940	1,59 %	2017-10-30	3 310 720	0
				8 166 720	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					8 166 720
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					8 166 720

Malmö

2016-04-06


Jenni Pearson
Kristina Windseth
Awi Szotten
Marcus Halltorp

Vår revisionsberättelse har lämnats den

11/4 2016

Herrlander Revision AB


Liselotte Herrlander

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Guvernören 7, org nr 716431-2105

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Guvernören 7 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 Guvernören 7 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 av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed 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.

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 någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 11 april 2016

Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor