

Årsredovisning för
Brf Råby Ängar
769624-4826

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Upplysningar till resultaträkning	8
Upplysningar till balansräkning	9-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Råby Ängar, 769624-4826 får härmed avge årsredovisning för 2015.

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Styrelse

Styrelsen bestod fram till ordinarie föreningsstämma av en så kallad byggandestyrelse och bestod av

Elisabeth Dahlgren	Styrelseordförande
Martin Böök	Styrelseledamot
Peter Samuelsson	Styrelseledamot
Björn Johansson	Styrelseledamot
Andreas Lindqvist	Styrelseledamot

Alexandra Yllö	Styrelsesuppleant
Malin Norberg	Styrelsesuppleant

Föreningsstämman 2015-06-01 valde en ny styrelse som efter sitt konstituerande möte består av

Björn Lönngrén	Styrelseordförande
David Havia	Styrelseledamot
Andreas Lindqvist	Styrelseledamot
Alexandra Yllö	Styrelseledamot
Johan Ljungström	Styrelseledamot

Catti Ogén	Styrelsesuppleant
Rickard Berntsson	Styrelsesuppleant

Styrelsen har, förutom ordinarie föreningsstämma, hållit 10 stycken protokollförda sammanträden under verksamhetsåret.

Revisor

Johannes Aasa, BoRevision i Sverige AB.

Valberedning

Cecilia Kjaer som sammankallande samt Mark Siegbahn.

Firmateckning

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Den 22 februari 2012 togs beslut om att bilda bostadsrättsföreningen Råby Ängar. Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket den 14 mars 2012.

Stadgar

Extra stämma angående ändring av stadgar för att ge föreningen möjlighet att ta ut en administrativ avgift vid andrahandsuthyrning hölls 2015-02-02 vari 11 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslöt enhälligt anta förslag till nya stadgar för första gång. Andra beslutet att ändra stadgarna togs på den ordinarie stämman 2015-06-01.

Föreningens nya stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-08-31.

Föreningens fastighet

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, är innehavare av fastigheten Domprostén 1 i Lunds kommun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Folksam och inkluderar bostadsrätts tillägg. I försäkringen ingår även ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningens fastighet färdigställdes under 2014 och består av sex radhuslängor med två till tio lägenheter.

Lägenheter

Föreningen upplåter 28 radhuslägenheter med bostadsrätt. Inflyttning påbörjades i slutet av november 2013 och avslutades i slutet av februari 2014.

Lägenheterna är fördelade enligt nedan;

4 rum och kök	21 st
6 rum och kök	7 st
	28 st

Bostadsyta : 3 185 kvm Tomtarean: 7 466 kvm

Till varje lägenhet hör ett lägenhetsförråd beläget på tomten. Varje lägenhet har 1-2 biluppställningsplatser på tomten.

Föreningen har en gemensam u-formad asfaltväg genom området, gemensam parkering för föreningens gäster samt en mindre lekplats i mitten av området. I övriga gemensamma områden finns planteringar som består av träd och buskage.

Föreningen hade vid årets slut 58 (fg. år 57) medlemmar. Vid utgången av året var samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Under året har en (fg år en) bostadsrätter överlåts.

Arsavgifter

Föreningens tillämpning av en linjär avskrivningsplan innebär att föreningen redovisar en förlust för 2015 och kommer att visa förluster funder de kommande åren. Föreningen behöver dock inte ta ut avgifter för att fullt täcka upp för den höjda avskrivningen i förhållande till föreningens ekonomiska plan. Det föreningen löpande behöver ta ut avgifter för, är för att kunna betala sina löpande räkningar samt för att kunna möta framtida underhållskostnader.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Brf Ekonomen i Stockholm AB gällande ekonomisk förvaltning tom 2015-12-31 och med Riksbyggen från och med 1 januari 2016.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Riksbyggen. Avtalet omfattar skötsel av gemensamma grönytor och föreningens lekplats samt fastighetsjour och snöröjning.

Avsättning till yttre fond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker enligt föreningens stadgar. Avsättning till fonden sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan när sådan har upprättats.



VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Aktiviteter

Styrelsen anordnade i slutet av året en glöggträff för alla medlemmar. Detta var ett socialt arrangemang med möjlighet för medlemmarna att träffas, men även för att ta upp saker med styrelsen om man så önskade. Styrelse planerar 1-2 sociala träffar per år. Information kommer separat.

Underhåll/besiktningar

Under året har styrelsen jobbat med att förbättra säkerheten på vår gata, inte minst med tanke på alla våra små barn. Två stycken vägbulor har asfalterats, hastighets- samt "lekande barn" skyltar har satts upp vid infarten till området. Styrelsen hoppas detta avsevärt ska förbättra säkerheten vad gäller bilkörning på området.

Styrelsen har under året också beslutat att byta ekonomisk förvaltare. Detta p.g.a att vi vill ha någon lokalt som vi enkelt kan träffa och jobba tillsammans med. Styrelsen har valt Riksbyggen som har sitt kontor på Gastelyckan, 5 minuter från oss. De sköter även omvårdnaden av vår utemiljö. Separat information har lämnats kring detta och styrelsen rekommenderar att ni så snart som möjligt loggar in och bekantar er med Riksbyggens kundweb där man kan tillgå mycket information.

Styrelsen har också valt att binda om ett utav våra lån hos Swedbank på 3 år med en bunden ränta på 1,6%.

Styrelsen hoppas slutligen att de filter vi delade ut i höstas är installerade och klara. Dessa behöver bytas en gång om året och vi kommer inför nästa höst att upprepa denna procedur och köpa in filter gemensamt för att få bättre pris. Information kommer när det är dags.

Flerårsöversikt

Belopp i kr

	2015	2014
Nettoomsättning	1 576 366	919 547
Resultat efter finansiella poster	-757 123	-655 749
Soliditet, %	63,9%	64,4%

*Kostnadsutfallet 2014 avser endast del av år, vilket ger missvisande värden.

Resultatdisposition

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

balanserat resultat	-754 718
årets resultat	-844 151
Totalt	-1 598 869

disponeras för

yttre underhållsfond	96 000
balanseras i ny räkning	-1 694 869

Summa **-1 598 869**

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	1 576 366	919 547
Övriga rörelseintäkter	2	578	56 282
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 576 944	975 829
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-423 495	-160 368
Underhållskostnader		-17 375	-
Personalkostnader	3	-2 997	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-787 812	-787 813
Summa rörelsekostnader		-1 231 679	-948 181
Rörelseresultat		345 265	27 648
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39	322
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 189 455	-683 719
Summa finansiella poster		-1 189 416	-683 397
Resultat efter finansiella poster		-844 151	-655 749
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-844 151	-655 749
Skatter			
Årets resultat		-844 151	-655 749

Resultaträkningen för 2014 speglar perioden från månadsskiftet efter avräkningstidpunkten med entreprenören och framåt, dvs fr.o.m. den 1 juni t.o.m. den 31 december 2014.

Resultaträkningen 2014 inkluderar även erhållen ersättning från entreprenören avseende avskrivning och avsättning till yttre underhållsfond för perioden 1 januari - 30 maj 2014, med 55 749 kronor.

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	6	100 215 625	101 003 437
Pågående nyanläggningar	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		100 215 625	101 003 437
Summa anläggningstillgångar		100 215 625	101 003 437
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		14 349	22 122
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	43 480	199 990
Summa kortfristiga fordringar		57 829	222 112
Kassa och bank			
Kassa och bank		673 605	187 702
Summa kassa och bank		673 605	187 702
Summa omsättningstillgångar		731 434	409 814
SUMMA TILLGÅNGAR		100 947 059	101 413 251

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		65 960 000	65 960 000
Fond för yttre underhåll		96 000	-
Summa bundet eget kapital		66 056 000	65 960 000
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-754 718	-2 969
Årets resultat		-844 151	-655 749
Summa ansamlad förlust		-1 598 869	-658 718
Summa eget kapital		64 457 131	65 301 282
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	35 756 016	35 780 568
Summa långfristiga skulder		35 756 016	35 780 568
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		30 000	25 812
Leverantörsskulder		53 377	29 219
Skatteskulder		130 310	130 007
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	520 225	146 363
Summa kortfristiga skulder		733 912	331 401
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		100 947 059	101 413 251

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Företagsinteckningar	35 831 250	35 831 250

Ansvarsförbindelser

Summa ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------------	------	------

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2-reglerna). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Inkomstskatt

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 procent.

Yttre underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker enligt föreningens stadgar. Avsättning till fonden sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan när sådan har upprättats.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivning på byggnaderna sker enligt en 100-årig linjär plan och grundar sig på radhusens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 5 - 25 år.

Fastighetsskatt/avgifter

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Fastigheten har äsättas värdeår 2013/2014. Fastighetsskatt och fastighetsavgift som belöper på bostäder under tiden till och med av Skatteverket fastställt värdeår ingår i anskaffningskostnaden. Enligt nuvarande lagstiftning gäller frihet från fastighetsavgift i 15 år från värdeåret, alltså fram till och med 2028/2029.

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Årsavgifter	1 576 366	919 547
Nettoomsättning	1 576 366	919 547

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Avräkning med entreprenören 31 maj 2014		55 749
Övriga rörelseintäkter	578	533
Summa	578	56 282

Not 3 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Styrelsearvoden	2 997	-
Summa	2 997	-
Sociala kostnader	-	-

Not 4 Driftskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskötsel	75 275	60 307
Snöröjning	39 238	-
Fastighetsel	6 336	3 052
Vatten	121 068	19 041
Fastighetsförsäkring	36 089	22 075
Kabel-TV & bredband	43 184	27 189
Förvaltningskostnader	60 928	24 437
Konsultarvoden	33 750	-
Övriga kostnader	7 627	4 267
Summa driftskostnader	423 495	160 368

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Byggnader	787 812	787 813
Summa avskrivningar	787 812	787 813

Upplysningar till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	101 791 250	23 010 000
-Nyanskaffningar		10 908 019
-Omklassificeringar		67 873 231
	101 791 250	101 791 250
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-787 813	
-Årets avskrivning enligt plan	-787 812	-787 813
	-1 575 625	-787 813
Redovisat värde vid årets slut	100 215 625	101 003 437
varav mark	23 010 000	23 010 000
Taxeringsvärde, byggnader	26 530 000	17 347 000
Taxeringsvärde, mark	18 172 000	18 821 000
	44 702 000	36 168 000

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	-	67 873 231
Investeringar		-
Omklassificeringar		-67 873 231
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förvaltningsarvode	-	10 112
Fastighetsförsäkring	26 672	33 830
Kostnader att fakturera entreprenörn	6 012	135 354
Förutbetalda räntor	-	9 898
Internetabonnemang	10 796	10 796
	43 480	199 990

Not 9 Långfristig skuld till kreditinstitut

		2015-12-31	2014-12-31
Swedbank/Sparbanken Skåne, ffd 2016-01-04	ränta 3,25%	11 928 672	11 935 460
Swedbank/Sparbanken Skåne, ffd 2017-01-02	ränta 3,27%	11 928 672	11 935 460
Swedbank/Sparbanken Skåne, ffd 2019-01-02	ränta 3,43%	11 928 672	11 935 460
		35 786 016	35 806 380
varav kortfristig del		-30 000	-25 812
Redovisat värde vid årets slut		35 756 016	35 780 568

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förskottsaviseradehyror och avgifter	131 364	131 363
Räntekostnader	286 833	-
Vattenkostnad	87 028	-
Övriga upplupna kostnader	15 000	15 000
	520 225	146 363

Not 11 Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Ytter underhållsfond</i>	<i>Ansamlad förlust</i>
Belopp vid årets början	65 960 000	-	-658 718
<i>Korrigeringar vid övergång till BFNAR 2009:1</i>			
<i>Korrigerat belopp vid årets ingång</i>			
Avsättning till yttre underhållsfond		96 000	-96 000
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Årets resultat			-844 151
Belopp vid årets slut	65 960 000	96 000	-1 598 869

Underskrifter

Lund 2016-04-26



Björn Lönngren
Styrelseordförande



David Havia



Johan Ljungström



Andreas Lindqvist



Alexandra Yllö

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-05-02



Johannes Aasa
BoRevision i Sverige AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Råby Ängar, org.nr: 769624-4826.

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Råby Ängar för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

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 revisionsd 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 Bostadsrättsföreningen Råby Ängar för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

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 revisionsd 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 ersättningsskyldig 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.

Stockholm den 2 maj 2016



Johannes Aasa

BoRevision i Sverige AB