

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Nötskrikan 16

Org.nr. 769620-5694

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
- kassaflödesanalys	7
- tilläggsupplysningar	8
- underskrifter	11

# Brf Nötskrikan 16

Org.nr. 769620-5694

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

Föreningens verksamhet startade genom att Nötskrikan 16 förvärvades den 14 januari 2011.

Föreningen utgörs av fastigheten Malmö Nötskrikan 16 med adresserna Möllevångsgatan 30A, Möllevångsgatan 30B och Möllevångsgatan 32.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmar för nyttjande utan begränsning i tiden.

Fastigheten uppfördes ursprungligen 1968, tillbyggnad 2001. Värdeår 1968.

Fastigheten innehåller 81 st lägenheter, 5 lokaler, garage med 65 platser samt ett p-däck. Garaget och p-däcket är uthyrt till Q-Park. Den totala ytan uppgår till 4 728 kvm. Av ytan utgörs 3 801 kvm av lägenhetsyta och 927 kvm av lokalyta.

Lägenhetsfördelningen är:

1 rok: 57 st

2 rok: 6 st

3 rok: 15 st

4 rok: 3 st

Av de 81 lägenheterna är 73 upplåtna som bostadsrätter och 8 som hyresrätter.

Under året har 14 lägenhetsöverlåtelser och 4 lägenhetsupplåtelser gjorts.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Fastighetsägarnas Försäkring genom Osséen Försäkringsmäklare.

### Styrelse och revisorer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 styrelseledamöter samt lägst inga och högst 2 styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs årligen förtiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens förvaltning utses 1 till 2 revisorer med högst 2 revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

### Styrelsens sammansättning

Ordinarie ledamöter:

Björn Myrberg

Henrik Malm

Ylva Sund Svensson

Clara Linderöth

Enligt stadgar skall det årligen göras avsättning till fond för underhåll enligt upprättad underhållsplan. Styrelsens förslag med en avsättning om 25 kr/kvm bedöms svara mot behovet.

### Flerårsjämförelse\*

	2015	2014	2013**	2012**	2011**
Nettoomsättning	5 039 721	4 875 779	5 230 208	4 650 029	4 203 128
Res. efter finansiella poster	-263 441	-796 374	-1 338 106	-1 375 297	-1 081 764
Balansomslutning	106 888 224	103 813 122	101 689 757	101 583 192	101 782 402
Soliditet (%)	43,71	41,74	40,12	39,84	40,57

\*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

\*\* Från och med 1 januari 2014 tillämpar föreningen BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning ("K3"). Omräkning av tidigare år har ej skett. Tidigare tillämpade företaget Årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden.

### Investeringar

Under hösten har ett förfrågningsunderlag tagits fram tillsammans med Sydark Konstruera inför renovering av gårdsbjälklag, parkeringsdäck, ramper upp och ner till parkering/garage samt miljörum.

# Brf Nötskrikan 16

Org.nr. 769620-5694

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Säljarreversen har lösts under året och bytts ut mot en ny kredit hos SEB. Hos SEB får vi en väsentligt förmånligare ränta, vilket bättrar på föreningens ekonomi.

Föreningen har haft en bra utveckling av kassaflödet, framförallt beroende på sålda lägenheter, men också beroende på ett allt bättre resultat före avskrivningar.

Styrelsen hade planerat att renoveringen av gård, p-däck, ramper och miljörum skulle påbörjats under 2015. Då priser inhämtades från byggnadsföretag, visade det sig att kostnaderna för renoveringen av gården och ramperna kraftigt avvek mot den prisindikation som lämnats av konsulterna i den ekonomiska planen vid ombildningstillfället. Med anledning av den stora avvikelsen har Brf Nötskrikan 16, med hjälp av juridiskt ombud, reklamerat konsultuppdraget och begärt ersättning från konsulten som medverkade vid ombildningen.

Utgången och resultatet av processen med reklamationen och skadeståndet är oviss vid tidpunkten för sammanställningen av årsredovisningen.

Fastigheten har installerat passagesystem med taggar under året samt målat om trapphusen.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelse har beslutat att höja avgifterna med 2% från den 1 juli 2016.

Under början av året kommer två lån omförhandlas vilket kommer att förbättra föreningens ekonomi i och med lägre räntenivåer 2016 jämfört med 2015.

Renoveringen av gård, p-däck och ramper ska påbörjas under 2016. Vissa delar av parkeringsdäcket samt ramperna har renoverats akut.

## Viktiga avtal för föreningen

För fastighetsskötsel och förvaltning anlitas Lifra L&B i Malmö AB.

El levereras av EON Försäljning AB.

Fjärrvärmen tillhandahålles av EON Försäljning AB.

Vatten och avlopp är kontrakterade med VA SYD.

Service och underhåll av hissarna i fastigheten tillhandahålles av Hisselektra.

Ett flertal leverantörer anlitas för övriga fastighetstjänster.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans behandling finns

balanserad förlust	-5 079 430
årets förlust	<u>-263 441</u>
	-5 342 871

Styrelsen föreslår att	
till reservfonden avsätts	118 200
i ny räkning överföres	<u>-5 461 071</u>
	-5 342 871

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

# Brf Nötskrikan 16

Org.nr. 769620-5694

## RESULTATRÄKNING

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	5 039 721	4 875 779
Övriga rörelseintäkter	2	<u>212 407</u>	<u>100 799</u>
		5 252 128	4 976 578
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-2 764 073	-2 704 684
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5, 6	<u>-1 113 229</u>	<u>-1 094 125</u>
		-3 877 302	-3 798 809
<b>Rörelseresultat</b>		1 374 826	1 177 769
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	8
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	<u>-1 638 270</u>	<u>-1 974 151</u>
		-1 638 267	-1 974 143
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-263 441	-796 374
<b>Årets resultat</b>		<u><b>-263 441</b></u>	<u><b>-796 374</b></u>

**Brf Nötskrikan 16**

Org.nr. 769620-5694

**BALANSRÄKNING**

		<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	97 291 250	97 917 294
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	377 168	402 798
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	<u>499 269</u>	<u>300 652</u>
		98 167 687	98 620 744
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		98 167 687	98 620 744
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		4 498	34 898
Övriga fordringar		1 502	1 974
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	<u>171 669</u>	<u>171 251</u>
		177 669	208 123
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>8 542 868</u>	<u>4 984 255</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		8 542 868	4 984 255
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		8 720 537	5 192 378
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>106 888 224</b>	<b>103 813 122</b>

**Brf Nötskrikan 16**

Org.nr. 769620-5694

**BALANSRÄKNING**

	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatskapital		49 540 472	46 695 131
Upplåtelseavgifter		2 040 506	1 232 189
Yttre reparationsfond		487 888	369 688
		<u>52 068 866</u>	<u>48 297 008</u>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-5 079 430	-4 164 856
Årets resultat		-263 441	-796 374
		<u>-5 342 871</u>	<u>-4 961 230</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>46 725 995</u>	<u>43 335 778</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	58 496 099	46 209 999
Övriga skulder		0	12 686 100
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>58 496 099</u>	<u>58 896 099</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		400 000	0
Leverantörsskulder		475 268	261 511
Aktuell skatteskuld		381 320	367 208
Övriga skulder		32 475	86 946
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	377 067	865 580
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>1 666 130</u>	<u>1 581 245</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>106 888 224</b>	<b>103 813 122</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</b>			
Fastighetsinteckningar		<u>62 581 000</u>	<u>62 581 000</u>
		62 581 000	62 581 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

# Brf Nötskrikan 16

Org.nr. 769620-5694

## KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		1 374 826	1 177 769
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 113 229	1 094 125
Erhållen ränta m.m.		3	8
Erlagd ränta		-1 638 270	-1 974 151
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<hr/> 849 788	<hr/> 297 751
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		30 400	-32 348
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		54	584 315
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		213 757	-555 691
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-528 872	151 230
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<hr/> 565 127	<hr/> 445 257
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av byggnader och mark	5	-457 805	-77 441
Förvärv av maskiner och andra tekniska anläggningar	6	-3 750	-41 967
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	-198 616	-934 069
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<hr/> -660 171	<hr/> -1 053 477
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Sålda lägenheter		3 653 658	3 324 200
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<hr/> 3 653 658	<hr/> 3 324 200
<b>Förändring av likvida medel</b>		3 558 614	2 715 980
Likvida medel vid årets början		4 984 255	2 268 276
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<hr/> <b>8 542 868</b>	<hr/> <b>4 984 255</b>

# Brf Nötskrikan 16

Org.nr. 769620-5694

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### Redovisningsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Värderingsprinciper

##### 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.

##### Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

##### 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.

Då skillnaden i förbrukning av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	15 till 100
Maskiner och inventarier	10 till 20

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	<i>Nettoomsättning</i>		
	Avgifter bostadsrätter	2 443 647	2 137 283
	Hyror lägenheter	603 382	720 911
	Hyror lokaler	1 533 554	1 525 230
	Hyror garage och parkering	356 562	412 276
	Övriga intäkter	102 576	80 079
		<u>5 039 721</u>	<u>4 875 779</u>
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2015	2014
	<i>Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktsslag</i>		
	Försäkringsersättning	187 316	73 798
	Övriga intäkter	25 091	27 001
		<u>212 407</u>	<u>100 799</u>



**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**

<b>Not 3</b>	<b>Fastighetskostnader</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Fastighetsskötsel	211 609	153 826
	Fastighetsunderhåll	335 442	351 114
	Driftskostnader	1 287 608	1 279 490
	Fastighetsskatt	243 193	172 447
	Administrativa kostnader	490 053	375 094
	Styrelsearvode	116 964	116 699
	Återköpsgaranti	0	16 521
	Skador försäkringsfall	79 204	239 493
		<u>2 764 073</u>	<u>2 704 684</u>

<b>Not 4</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Fastighetskrediter	1 634 329	1 971 198
	Övriga räntekostnader	3 941	2 953
		<u>1 638 270</u>	<u>1 974 151</u>

<b>Not 5</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	100 911 253	99 713 082
	Inköp	457 805	77 441
	Omklassificeringar	0	1 120 730
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	101 369 058	100 911 253
	Ingående avskrivningar	-2 993 959	-1 928 215
	Årets avskrivningar	-1 083 849	-1 065 744
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 077 808	-2 993 959
	Utgående redovisat värde	97 291 250	97 917 294
	Redovisat värde byggnader	62 935 918	63 561 962
	Redovisat värde mark	34 355 332	34 355 332
		<u>97 291 250</u>	<u>97 917 294</u>

Styrelsen har fattat beslut att tillämpa redovisnings- och rapporteringsreglerna enligt K3.

I och med övergången till K3 har byggnaden komponentuppdelats i 10 komponenter. Varje grupp skrivs av enligt separata avskrivningsplaner efter bedömd ekonomisk livslängd.

***Taxeringsvärde***

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	56 787 000	56 787 000
varav byggnader:	32 968 000	32 968 000

<b>Not 6</b>	<b>Maskiner och andra tekniska anläggningar</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	467 402	425 435
	Inköp	3 750	41 967
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	471 152	467 402
	Ingående avskrivningar	-64 604	-36 223
	Årets avskrivningar	-29 380	-28 381
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-93 984	-64 604
	Utgående redovisat värde	377 168	402 798

# Brf Nötskrikan 16

Org.nr. 769620-5694

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	300 652	487 313
Inköp	198 617	934 069
Omklassificeringar	0	-1 120 730
Utgående redovisat värde	499 269	300 652

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Debiterade driftskostnader	23 103	24 030
Parkeringsintäkter	95 138	98 329
Övrigt	53 428	48 892
	171 669	171 251

### Not 9 Eget kapital

	Medlems- avgifter	Upplåtelse- avgifter	Rep fond	Ansamlad förlust
Belopp vid årets ingång	46 695 131	1 232 189	369 688	-4 961 230
Ökning av insatskapital	2 845 341	808 317	0	0
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Avsättning till reservfond			118 200	-118 200
Årets förlust				-263 441
Belopp vid årets utgång	49 540 472	2 040 506	487 888	-5 342 871

### Not 10 Långfristiga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	1 600 000	12 686 100
Amortering efter 5 år	56 896 099	46 209 999
	58 496 099	58 896 099

SEB 15 403 333 kr, ränta 0,72%, villkorsändringsdag 2016-02-28

SEB 15 403 333 kr, ränta 0,69%, villkorsändringsdag 2016-01-28

SEB 15 403 333 kr, ränta 5,13%, villkorsändringsdag 2016-01-28

SEB 12 686 100 kr, ränta 1,29%, villkorsändringsdag 2018-12-28

# Brf Nötskrikan 16

Org.nr. 769620-5694

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Revisionsarvode	12 340	12 340
	Styrelsearvode inkl sociala avgifter	116 700	116 700
	Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	232 752	331 985
	Räntor fastighetskrediter	15 275	397 580
	Övrigt	0	6 975
		<hr/> 377 067	<hr/> 865 580

## ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

### *Definition av nyckeltal*

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Malmö 2016-05-

Björn Myrberg

Ylva Sund Svensson

Henrik Malm

Clara Linderoth

Min revisionsberättelse har lämnats den      maj 2016

Paul Hansson

Auktoriserad revisor