

Årsredovisning för

# Bostadsföreningen Christinelund u p a

746000-1063

Räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

## Innehållsförteckning:

## Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultatdisposition	3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Redovisningsprinciper	7
Upplysningar till resultaträkningen	7-9
Upplysningar till balansräkningen	9-10
Underskrifter	10

8

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsföreningen Christinelund u p a, 746000-1063 får härmed avge årsredovisning för 2015, föreningens förvaltning för tiden 2015-01-01 -- 2015-12-31.

### Verksamheten

#### Föreningens verksamhet

Föreningen bildades år 1927 och har till ändamål att förvalta fastigheten Ulla 9. Föreningen beskattas som privatbostadsföretag.

#### Fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Kommun
Ulla 9	Malmö

Fastigheten består av 23 st lägenheter.

Boyta  
1 367 m<sup>2</sup>

Taxvärde byggnad	Bostadsdel	9 400 000
Taxvärde mark	Bostadsdel	7 000 000
		<hr/>
		<b>16 400 000</b>

Underhåll av	Senaste åtgärd	Utfört år	Planerad åtgärd	Beräknat år
Vattenstammar	Delvis bytt	2006		
Avloppsstammar	Spolning	2013	Spolning	2018
Elstammar	Totalrenoverat	2005		
Tak	Totalrenoverat	2014		
Fönster	Bättringsmålning	2014		
Fasad	Tvätt plus omfogning	2014		
Värmeanläggning	Värmeövervakning NODA	2013		
Gård	Ny cykelparkering	2014		

Föreningen följer fastställd underhållsplan.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar

### **Styrelse och revisorer**

Styrelse	Befattning	
Jonas Palmqvist	Ordförande	2014 - 2016
Carl Holgersson	Sekreterare	2014 - 2016
Tore Wirdelöv	Kassör	2015 - 2017

Suppleanter		
Peter Syrjänen		2014 - 2016
Magnus Nilsson		2015 - 2017

Revisorer		
Thomas Anvelid Aukt.rev	EY	Tillsvidare
Christine Rosell	Internrevisor	2015 - 2016

Valberedning		
Patricia Zell		2015 - 2016
Henrik Fagerström		2015 - 2016

### **Förvaltning**

Cymko Förvaltning AB har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens ekonomiska förvaltning.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.  
Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 mars 2015 och extra föreningsstämma 10 juni 2015.

### **Planer avseende större underhåll 2016**

- Föreningen ser över möjligheterna för renovering/ombyggnad av basturummet.
- I övrigt inga större underhåll planerade

### **Större reparationer, underhåll och förändringar 2015**

- Merparten av lägenheterna har installerat vattenspararprodukter i dusch och kranar
- Föreningen har upphandlat nytt förvaltningsavtal - och fortsätter med Cymko som förvaltare
- Kampanj inom miljösortering och nya kärl
- Ny specialdesignad entréskylt i emalj
- Traditionsenlig arbetsdag på vår och höst med bra resultat

### **Större reparationer, underhåll och förändringar 2014**

- Taket är totalrenoverat med ny läkt, ny papp och nya takpannor
- Fasaden är totalrenoverad med tvätt och omfogning
- Fönsterbläck ommålade och fönster bättringsmålade
- Ny belysning ytterfasad och samtliga gårdar
- Plattsättning för ny cykelparkering samt kantsten lagd
- Helt ny maskinpark i tvättstugan
- Traditionsenlig arbetsdag på hösten med bra resultat

S

### Medlemsinformation

Av föreningens 23 lägenheter har under året 2 st bytt ägare.  
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

### Årsavgift 2016

Det finns ingen planerad avgiftshöjning eftersom föreningen är fortsatt lågt belånad och har en god ekonomi med bra kassaflöde. Genom större engagemang från medlemmar och en hög kostnadsmedvetenhet har Styrelsen som målsättning att minst behålla nuvarande avgift. Ett stort framtida arbete ligger i att sänka våra kostnader ytterligare med bibehållen standard.

### Kommentarer angående viktiga poster

#### Föreningens El

Den totala elkonsumtionen ligger på ungefär samma nivå som de tre senaste åren. En procentuell minskning har noterats men beror på förra årets ökade konsumtion för upptorkning efter en översvämning i källarlokalerna. Spotpriset ligger 22% lägre än förra årets genomsnittliga nivå som redan var väldigt lågt. Priset beror på övekapacitet i landet, överskott av el samt varmare väder över årets månader. Den totala elkostnaden för Bf Christinelund har sjunkit med 13%. Därifrån ska den extra konsumtionen för översvämningen exkluderas, eftersom den får anses vara extraordinär. Estimerad verklig reducering är cirka 9%, största delen beroende på ett billigare elpris.

Flerårsöversikt	Belopp i kr			
	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	624	624	650	587
Resultat efter finansiella poster	106	120	8	40
Soliditet, %	20	18	26	27
Årsavgifter snitt/kvm (kr)	410	410	429	382
Värmekostnad/kvm (kr)	128	138	151	149
Lån/kvm (kr)	3 151	3 151	1 615	1 615
Nettoränta/kvm (kr)	31	51	37	52

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	124 481
årets resultat	105 692
Totalt	230 173
Disponeras för	
årets fondavsättning enligt stadgarna	-172 000
årets ianspråktagande av yttre fond	0
<b>balanseras i ny räkning</b>	<b>58 173</b>

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

7



## 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>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	624 168	624 168
Övriga rörelseintäkter	2	329 458	537 846
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>953 626</b>	<b>1 162 014</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3,4,5	-487 995	-659 153
Övriga externa kostnader	6	-131 371	-184 205
Personalkostnader	7	-45 539	-45 235
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8,9	-140 277	-82 765
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-805 182</b>	<b>-971 358</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>148 444</b>	<b>190 656</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		80	1 436
Räntekostnader och liknande resultatposter		-42 832	-71 927
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-42 752</b>	<b>-70 491</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>105 692</b>	<b>120 165</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>105 692</b>	<b>120 165</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>105 692</b>	<b>120 165</b>

8

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	4 670 658	4 781 854
Inventarier, verktyg och installationer	9	53 350	82 431
Summa materiella anläggningstillgångar		4 724 008	4 864 285
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		4 724 008	4 864 285
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		4 647	5 201
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 527	17 426
Summa kortfristiga fordringar		22 174	22 627
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		854 263	661 070
Summa kassa och bank		854 263	661 070
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		876 437	683 697
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		5 600 445	5 547 982

8

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		45 000	45 000
Yttre fond		816 055	644 055
Summa bundet eget kapital		861 055	689 055
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		124 481	176 316
Årets resultat		105 692	120 165
Summa fritt eget kapital		230 173	296 481
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 091 228</b>	<b>985 536</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10,11	4 308 000	4 308 000
Summa långfristiga skulder		4 308 000	4 308 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		32 102	120 784
Övriga skulder		10 824	10 346
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		158 291	123 316
Summa kortfristiga skulder		201 217	254 446
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 600 445</b>	<b>5 547 982</b>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	4 308 000	4 308 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>4 308 000</b>	<b>4 308 000</b>

### Ansvarsförbindelser

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

8

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50
-Inventarier, verktyg och installationer	5

## Upplysningar till resultaträkning

### Not 1 Nettoomsättning

#### Nettoomsättning

	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Årsavgifter	560 916	560 916
Div avgifter	600	600
Kabel tv	17 112	17 112
Bredband	45 540	45 540
	<b>624 168</b>	<b>624 168</b>

### Not 2 Övriga intäkter och debiterade avgifter

	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Elkostnader debiterade	83 123	83 203
Värmerkostnader debiterade	176 400	176 400
Förseningsavgifter intäkter	600	120
Överlåtelseavgifter	4 443	2 224
Pantsättningsavgift	880	445
Fakturerade inkassokostnader	45	0
Övriga fakturerade kostnader	31 754	31 906
Övriga rörelseintäkter	6 525	243 548
Övriga ersättningar och intäkter	25 688	0
<b>Summa</b>	<b>329 458</b>	<b>537 846</b>

8



### Not 3 Fastighetsskötsel

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Städning	26 869	25 765
Extern tillsyn o besiktning	0	1 116
<b>Summa</b>	<b>26 869</b>	<b>26 881</b>

### Not 4 Reparation och underhåll

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Underhåll av dörrar/portar	2 658	0
Rep. Va, sanitet	1 059	25 893
Rep. värme	10 186	44 112
Rep. El	0	3 165
Övriga trädgårdskostnader	2 693	2 184
Underhåll övrigt	4 625	37 925
Rep. av tvättutrustning	3 750	10 301
Rep/hårdgjorda ytor	0	56 250
Rep. Tele/TV/KabelTV/bredband	0	1 595
<b>Summa</b>	<b>24 971</b>	<b>181 425</b>

### Not 5 Övriga rörelsekostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Elkostnad	82 832	83 684
Värmekostnad	174 967	188 070
Vatten och avlopp	42 825	40 394
Soptömning	23 968	29 575
Fastig. försäkringspremie	14 481	14 423
Kabel TV	20 888	20 900
Bredband och internet avgift	47 605	45 810
Fastighetsskatt	28 589	27 991
<b>Summa</b>	<b>436 155</b>	<b>450 847</b>

### Not 6 Externa rörelsekostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Förbrukningsinv & förbrukning	20 173	0
Förbrukningsmaterial	35 020	29 257
Resekostnader	0	3 604
Kontorsmaterial och trycksaker	688	59
Telekommunikation	2 299	2 333
Förvaltningskostnader övrigt	11 071	9 732
Revisionsarvoden externa	16 250	17 050
Kostnad möten/stämma	8 311	4 587
Förvaltningskostnad	33 636	33 012
Konsultarvoden	0	27 230
Bankkostnader	2 456	45 321
Advokat- och rättegångskostnad	0	10 000
Frakter och transport	1 467	330
Annonsering/reklam	0	1 690
<b>Summa</b>	<b>131 371</b>	<b>184 205</b>

8

## Not 7 Personalkostnader

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Styrelsearvode	34 375	34 374
Arvode internrevisor	500	0
Bileresättning, skattefria	38	680
Sociala kostnader	10 626	10 181
<b>Summa</b>	<b>45 539</b>	<b>45 235</b>

## Upplysningar till balansräkning

### Not 8 Byggnader och mark

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 559 820	2 720 017
-Fastighetsförbättringar	0	2 839 803
	5 559 820	5 559 820
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-891 699	-814 892
-Årets avskrivning enligt plan	-111 196	-76 807
	-1 002 895	-891 699
Mark	113 733	113 733
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 670 658</b>	<b>4 781 854</b>

### Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	145 405	72 616
-Nyanskaffningar	0	72 789
	145 405	145 405
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-62 974	-57 016
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-29 081	-5 958
	-92 055	-62 974
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>53 350</b>	<b>82 431</b>

### Not 10 Inteckningslån

	Räntesats	Villkorsändringsdag	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Swedbank	0,77	rörligt	2 208 000	2 208 000
Swedbank	0,77	rörligt	2 100 000	2 100 000
			<b>4 308 000</b>	<b>4 308 000</b>

4

### Not 11 Lång- och kortfristiga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	0	0
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	0	0
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	4 308 000	4 308 000
	<b>4 308 000</b>	<b>4 308 000</b>

### Not 12 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	45 000	644 055	176 316	120 165
Disposition enl årsstämmobeslut		172 000	-51 835	-120 165
Årets resultat				105 692
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>45 000</b>	<b>816 055</b>	<b>124 481</b>	<b>105 692</b>

### Underskrifter

Ort och datum

Malnø 1 mars 2016

  
Jonas Palmqvist

  
Carl Holgersson

  
Tore Wirdelöv

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7/3 2016

  
Thomas Anvelid Auktoriserad revisor  
Ernst & Young

  
Christine Rosell  
Internrevisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bf Christinelund, org.nr 746000-1063

### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bf Christinelund 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.

#### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Auktoriserad revisor har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed 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. Förtroendevald revisor har utfört revisionen enligt god revisionsssed för förtroendevalda revisorer i Sverige.

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 uppräftar 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bf Christinelund 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.

#### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen, 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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 7/3 2016



Thomas Anvelid

Christine Rosell

Auktoriserad revisor

Internrevisor