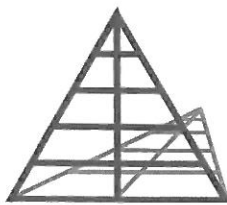


ÅRSREDOVISNING

RÄKENSKAPSÅRET

1 JANUARI – 31 DECEMBER 2015



**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SÖDRA HAMNEN**



ORGANISATIONSNUMMER 716415-8961

M

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Södra Hamnen, 716415-8961 får härmed avge årsredovisning för 2015.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsföreningen har till ändamål att i bostadsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen bildades och registrerades år 1988 och överlämnades av interimstyrelsen vid ordinarie föreningsstämma 1995. Föreningen äger och förvaltar tre fastigheter - Thule 1, 2, och 3 - med adress Södra Smedjegatan 3-23 samt Södra Kungsgatan 2-40. Föreningen har sitt säte i Luleå Kommun.

De olika lägenhetstyperna fördelas enligt nedan:

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta m²</u>
1 rum och kök	13	
2 rum och kök	58	
3 rum och kök	149	
4 rum och kök	69	
5 rum och kök	10	
Bostäder	299	24 315
Lokaler	7	1 253

Under året har alla lokaler varit uthyrda.

Byggnader är fullvärdesförsäkrade i Dina Försäkringar. Försäkringen regleras indexmässigt och omfattar bl a brand-, vattenlednings-, maskin-, inventarie- och ansvarighetsmoment.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Eric Sandström	ordförande
Christer Ejderberg	vice ordförande
Lis-Mari Norberg	sekreterare
Lars-Uno Höök	ledamot
Börje Degerman	ledamot
Kent Stenman	ledamot
Maria Wahlberg	ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för ledamöterna Eric Sandström, Börje Degerman, Lis-Mari Norberg samt Maria Wahlberg.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Eric Sandström, Christer Ejderberg, Börje Degerman och Kent Stenman, två i förening.

Löpande fastighetsskötsel och förvaltning handhas enligt avtal av följande entreprenörer, vilka alla har ansvarsförsäkring.

Se enligt nedan väsentliga avtal. M

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten

Gjorda underhåll och investeringar

2014 Lägenhetsombyggnation
2014 Tvättmaskiner
2014 Målning och fogning fasad
2015 Målning
2015 Nya tvättmaskiner och torktumlare
2015 Investerat i ny garagebelysning
2015 Investerat i 6 st nya p-platser

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen bytt ut tvättmaskiner samt bytt garagebelysning och investerat i 6 st nya P-platser.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållplanen. De närmste året planerar styrelsen inte några större underhållsåtgärder.

Ekonomi

Senaste förändringen gällande årsavgifterna för bostadsrättslägenheterna skedde år 2005 då de sänktes med 2% och är därefter oförändrade. Hyrorna för garage- och parkeringsplatser har varit oförändrade sedan år 1995.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 128 934 994 kr. Under året har föreningen amorterat 8 756 728 kr, varav extra amorteringar 6 000 000 kr. Föreningens amorteringstakt motsvarar 46,7 år exkl extra amorteringar.

Revisorer

Revisorer har varit Rolf Strömbäck , valda av föreningen samt KPMG AB.

Valberedning

Valberedningen har varit Eric Eriksson, Gun-Britt Larsson och Anna Drugge, med Eric Eriksson som sammankallande.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 april 2015, varvid 58 röstberättigade medlemmar deltog.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Lunet
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Luleå energi
Snö,sandning och utemiljö	BDX

Framtida förväntad utveckling

Föreningen förväntar att 2016 års resultat blir i likhet med 2015 års resultat. M

Resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till: *Belopp i kr*

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	47 889 005
Årets resultat	5 779 302
Balanseras i ny räkning	53 668 307

Förändring av fond för yttre underhåll

Fondbehållning vid årets början	8 793 556
Disponering ur fond enl stämmobeslut 2015	-676 736
Avsättning till fond enl stämmobeslut 2015	1 800 000
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	716 433
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-543 138
	10 090 115

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 442. Under året har 16 lägenhetsöverlåtelser skett. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att fler än en person kan äga samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. *M*

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

	2015	2014	2013	2012	2011
Ur Resultaträkningen, tkr					
Rörelseintäkter	23 328	23 326	23 268	23 230	23 676
Rörelsekostnader	-9 348	-9 770	-11 054	-10 811	-14 551
Avskrivningar	-4 066	-3 985	-4 920	-4 825	-4 635
Finansnetto	-4 135	-4 829	-4 900	-5 156	-5 910
Nettoresultat	5 779	4 742	2 394	2 438	-1 420
Ur Balansräkningen, tkr					
Omsättningstillgångar	6 722	6 467	4 417	5 304	5 425
Andelar o långfristiga fordringar	592	613	632	652	668
Anläggningar	222 524	225 918	228 843	233 379	236 307
Summa tillgångar	229 838	232 998	233 892	239 335	242 400
Kortfristiga skulder	6 303	6 491	7 385	6 278	6 303
Ej räntebärande kortfr. skulder	78	78	79	81	81
Räntebärande långfr. skulder	126 178	134 930	140 571	149 514	154 990
Yttre underhållsfond	10 090	8 794	9 015	9 320	14 247
Eget kapital exkl yttre uh-fond	87 188	82 705	76 842	74 142	66 779
Summa skulder och eget kapital	229 837	232 998	233 892	239 335	242 400
Nyckeltal					
Årsavgifter bostäder, kr/m2	764	764	764	764	764
Driftskostnad, kr/m2	334	345	326	312	288
Låneskuld, kr/m2 *	5 043	5 385	5 902	6 279	6 480
Yttre underhållsfond, kr/m2	395	344	353	365	558
Likviditet i % **	107	100	60	84	86
Soliditet i % ***	42	39	37	35	33
Genomsnittlig ränta lån i %	3,1	3,5	3,5	3,3	3,8
Fjärrvärme/m2 total yta	56	56	56	56	53
Elkostnad /m2	70	75	76	75	72
Vattenkostnad/m2	29	28	27	26	27

* Eftersom Södra Hamnen har utökat sin verksamhet med en lägenhet så har ytorna i bostadsrättsföreningen förändrats. Därför kan 2013 års nyckeltal variera mot fg årsredovisning.

** Likviditet = Omsättningstillgångar/kortfristiga skulder

*** Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Ordförande har ordet

Vår ekonomi är fortsatt god vilket gett oss möjlighet att till fonden för yttre underhåll avsätta 716 433 kr enligt stadgarna. Föreningens banklån uppgår vid årets slut till sammanlagt 128,9 milj. kronor efter amorteringar på lånen under 2015 med 8,7 milj. kronor.

Styrelsen har beslutat att inte höja avgifterna för 2016, utan låta dessa ligga kvar oförändrade.

Föreningens åtgärder för yttre underhåll har genomförts enligt plan. Under 2015 har 6 stycken nya parkeringsplatser anlagts vid Sk2. Vidare har nyenergieffektiv garagebelysning installerats i alla garage. Installation av nya tvättmaskiner har fortsatt under året.

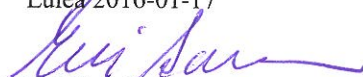
Den planerade ombyggnaden av befintlig lokal till lägenhet har försenats beroende på mindre vattenskada.

Den uppgradering av våra grönområden som inleddes under 2014 har slutförts.

Vi tackar också alla de frivilliga medlemmar, som hjälper till med gräsklippning och skötsel av våra planteringar.

Föreningen har under året hållit öppet hus-möte där medlemmarna gavs tillfälle att ställa frågor och lämna synpunkter.

Luleå 2016-01-17



Ordförande
Eric Sandström *ES*

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>
Nettoomsättning	1	23 266 769	23 118 966
Övriga rörelseintäkter	2	61 460	207 233
		<u>23 328 229</u>	<u>23 326 199</u>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	3	-8 549 181	-8 833 323
Underhåll	4	-543 138	-676 737
Övriga externa kostnader	5	-68 325	-81 605
Personalkostnader	6	-187 231	-178 150
Avskrivningar	7	-4 066 403	-3 985 461
		<u>-13 414 279</u>	<u>-13 755 275</u>
Rörelseresultat		9 913 950	9 570 924
<i>Finansiella poster</i>			
Resultat från värdepapper som är anläggningstillgång	8	35 104	36 304
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	5 476	16 374
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-4 175 228	-4 881 335
		<u>-4 134 648</u>	<u>-4 828 657</u>
Resultat efter finansiella poster		5 779 302	4 742 267
Resultat före skatt		5 779 302	4 742 267
Årets resultat		5 779 302	4 742 267

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	222 520 759	225 910 778
Inventarier	12	4 052	8 105
		<u>222 524 811</u>	<u>225 918 883</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för	13	6 000	6 000
Andra långfristiga fordringar		585 537	606 593
		<u>591 537</u>	<u>612 593</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>223 116 348</u>	<u>226 531 476</u>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		94 776	83 296
Aktuell skattefordran		22 840	70 815
Avräkning HSB Norr ek för		5 839 305	4 830 076
Övriga fordringar	14	230 722	226 545
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	505 419	391 661
		<u>6 693 062</u>	<u>5 602 393</u>
<i>Kassa och bank</i>	16	28 484	864 495
Summa omsättningstillgångar		<u>6 721 546</u>	<u>6 466 888</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>229 837 894</u>	<u>232 998 364</u>

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>	<i>17</i>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		31 776 847	31 776 847
Upplåtelseavgift		1 743 153	1 743 153
Yttre underhållsfond		10 090 115	8 793 556
		<u>43 610 115</u>	<u>42 313 556</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		47 889 005	44 443 297
Årets resultat		5 779 302	4 742 267
		<u>53 668 307</u>	<u>49 185 564</u>
Summa eget kapital		<u>97 278 422</u>	<u>91 499 120</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	<i>18</i>	126 178 266	134 929 726
Övriga långfristiga skulder		78 390	78 390
		<u>126 256 656</u>	<u>135 008 116</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	<i>19</i>	2 756 728	2 761 996
Leverantörsskulder		959 296	1 099 271
Fond för inre underhåll	<i>20</i>	162 296	164 154
Övriga skulder	<i>21</i>	47 023	43 910
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>22</i>	2 377 473	2 421 797
		<u>6 302 816</u>	<u>6 491 128</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>229 837 894</u>	<u>232 998 364</u>

Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	338 294 000	338 294 000
Varav i eget förvar	2 044 000	2 044 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga *M*

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,2 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

Fastighetsskatt på bostäder ersattes av en kommunal avgift fr o m 2008-01-01. För flerbostadshus blir avgiften 1 243 kr/lgh för 2015, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Skatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag är 54 583 802.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut fr.om. 2015 och baseras på föreningens stadgar. Detta är en förändring jämfört med tidigare år då stämman fattade beslut om reservering och disposition. Ändringen är baserad på ny tolkning av stadgarna.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar i brf:s likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt direkta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

M

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	5 779 302	4 742 267
Avskrivningar,extra ordinära kostnader	4 066 405	3 985 461
	<u>9 845 707</u>	<u>8 727 728</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	9 845 707	8 727 728
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-52 305	-88 581
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-212 181	-715 723
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 581 221	7 923 424
Investeringsverksamheten		
Investeringar	-672 331	-1 059 056
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-672 331	-1 059 056
Finansieringsverksamheten		
Insatser/upplåtelseavg fsg lgh		900 000
Förändring av fin. anl. tillgång	21 056	19 856
Amortering av låneskulder	-8 756 728	-5 820 279
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-8 735 672	-4 900 423
Årets kassaflöde	173 218	1 963 945
Likvida medel vid årets början	5 694 571	3 730 626
Likvida medel vid årets slut	5 867 789	5 694 571
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	28 484	864 495
Avräkning HSB Norr ek för	5 839 305	4 830 076
	<u>5 867 789</u>	<u>5 694 571</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Avgifter	18 585 672	18 577 169
Hysesintäkter	2 265 774	2 245 099
Intäkter el	958 210	836 509
Intäkter uppvärmning	1 462 096	1 462 466
Intäkter bredband	1 620	1 620
	<u>23 273 372</u>	<u>23 122 863</u>
<i>Avgår</i>		
Avgiftsbortfall	-	-2 696
Rabatter/Avdrag	-6 603	-1 201
	<u>23 266 769</u>	<u>23 118 966</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, pantförskrivning, överlåtelser, fastighetsskatt	61 460	207 233
	<u>61 460</u>	<u>207 233</u>

Not 3 Drift

	2015	2014
Fastighetsskötsel	1 419 160	1 306 113
Reparationer	1 085 321	1 352 560
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	1 786 353	1 925 005
Uppvärmning	1 421 892	1 419 403
Vatten	735 501	724 573
Renhållning	563 204	563 634
Övrigt	-	600
Förvaltningskostnader	337 474	378 879
Försäkring	103 206	92 105
Fastighetsskatt/avgift	506 524	498 776
Kommunikation och media		
Datakommunikation	358 649	358 459
Kabel-TV	231 897	213 216
	<u>8 549 181</u>	<u>8 833 323</u>

Not 4 Underhåll

	2015	2014
Utfört underhåll lokaler	-	130 450
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	-25 902	69 538
Utförd underhåll installationer	440 621	57 891
Utfört underhåll huskropp utvändigt	128 419	333 929
Utfört underhåll garage och parkering	-	84 929
	<u>543 138</u>	<u>676 737</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Förbrukningsmaterial och - inventarier	17 983	8 923
Telefon och porto mm	17 779	10 869
Konsult och bankkostnader	5 584	42 105
Bolagsverket, årsredovisningar, fika	26 979	16 745
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	-	2 963
	<u>68 325</u>	<u>81 605 M</u>

Not 6 Personalkostnader

2015 2014

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Vicevärd har varit Arne Nikolausson

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Arvoden enligt stämmobeslut	145 500	140 700
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 000	2 000
Sociala kostnader förtroendevalda	25 415	24 531
	172 915	167 231

Kostnader för fastighetskötsel

Pensionskostnader	450	-16
Försäkring/medlemskap Fastigo	10 680	10 680
Övriga personalkostnader	3 186	255
	187 231	178 150

Not 7 Avskrivningar

	2015	2014
Byggnader	3 983 468	3 981 408
Inventarier	4 053	4 053
Utrangering	78 882	-
	4 066 403	3 985 461

Not 8 Intäkter från långsiktiga fordringar

	2015	2014
Ränteintäkter, anslutningslån Luleå Energi	35 104	36 304
Summa	35 104	36 304

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015	2014
Ränteintäkter transaktionskonto	2 634	13 850
Övriga ränteintäkter	2 842	2 524
Summa	5 476	16 374

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015	2014
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	4 175 228	4 881 397
Övriga finansiella kostnader	-	-62
Summa	4 175 228	4 881 335

Not 11 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	337 569 980	336 124 813
-Årets anskaffningar	672 331	1 445 167
-Årets utrangeringar	-293 690	
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	337 948 621	337 569 980
<i>Ackumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
Nedskrivning av fastighet	-61 000 000	-61 000 000
	-61 000 000	-61 000 000
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-69 055 033	-65 073 625
-Årets utrangering	214 808	
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-3 983 468	-3 981 408
Summa ackumulerade avskrivningar	-72 823 693	-69 055 033
Bokfört värde byggnader	204 124 928	207 514 947
Bokfört värde mark	18 395 831	18 395 831
Summa bokfört värde byggnader och mark	222 520 759	225 910 778
Taxeringsvärde byggnader:	186 234 000	186 234 000
Taxeringsvärde mark:	52 577 000	52 577 000

Not 12 Inventarier

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	306 226	306 226
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	306 226	306 226
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-298 121	-294 068
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-4 053	-4 053
Summa ackumulerade avskrivningar	-302 174	-298 121
Planenligt restvärde vid årets slut	4 052	8 105

Not 13 Finansiella anläggningstillgångar

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Andel i SCB	6 000	6 000
Redovisat värde vid årets slut	6 000	6 000
Vid årets början	606 593	626 449
Amortering anslutningslån Luleå Energi	-21 056	-19856
Redovisat värde vid årets slut	585 537	606 593
Totalt redovisat värde vid årets slut	591 537	612 593

Not 14 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	2 044	-
Skattekonto	228 678	226 545
	230 722	226 545

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Gemensamhetsel	337 154	303 070
Fastighetsförsäkring	26 648	23 262
Comhem	54 667	53 933
Alltele	717	717
Övriga fordringar	86 233	10 679
	505 419	391 661

Not 16 Bank

	2015-12-31	2014-12-31
Handkassa	2 500	2 500
Kapitalkonto	25 984	861 995
	28 484	864 495

Not 17 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	31 776 847	1 743 153	8 793 556	44 443 297	4 742 267
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2015-04-14			1 123 264	3 619 003	-4 742 267
Förändring i yttre fond 2015-12-31			173 295	-173 295	
Årets resultat					5 779 302
Vid årets slut	31 776 847	1 743 153	10 090 115	47 889 005	5 779 302

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	Ränte konv. datum	Ränta rörlig del	2015-12-31	2014-12-31
NOBK	Rörligt	1,47%	27 750 000	28 350 000
SHYP	2016-03-03	0,58%	51 238 979	51 760 495
SHYP	2016-06-03	0,80%	16 686 155	19 886 015
SHYP	2016-12-30	0,80%	21 088 260	25 266 012
NOBK	2019-03-04	1,47%	12 171 600	12 429 200
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-2 756 728	-2 761 996
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			126 178 266	134 929 726
Genomsnittsränta vid årets utgång			3,1%	3,5%
Amorteringar inom 1 - 5 år beräknas uppgå till			13 783 640	13 809 980
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			112 394 626	121 119 746
			126 178 266	134 929 726

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2015-12-31	2014
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	2 756 728	2 761 996
	2 756 728	2 761 996

Not 20 Fond för inre underhåll

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	164 154	168 272
Uttag under året	-1 858	-4 118
Vid årets utgång	162 296	164 154

Not 21 Övriga skulder

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Momsskuld	47 023	43 910
	<u>47 023</u>	<u>43 910</u>

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Räntor	82 407	123 031
Förutbetalda avgifter/hyror	1 902 078	1 899 840
Borevision	15 794	15 794
El	170 730	189 544
Fjärrvärme	163 663	162 688
Renhållning	12 796	12 912
Snöröjning	-	1 163
Övrigt	30 005	16 825
	<u>2 377 473</u>	<u>2 421 797</u>

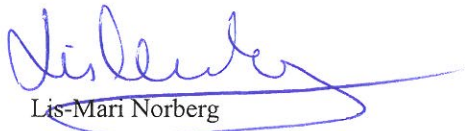
Luleå 2016-^{03.07}.....


Eric Sandström


Christer Ejderberg


Börje Degerman

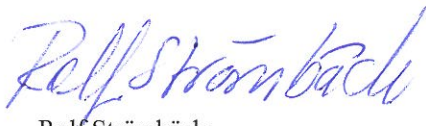

Lars-Uno Höök

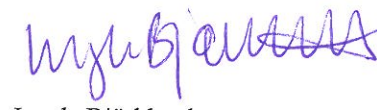

Lis-Mari Norberg


Kent Stenman


Maria Wahlberg

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2016-^{03.14}.....


Rolf Strömbäck
Av föreningen vald revisor


Ingela Björklund
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Södra Hamnen, org. nr 716415-8961

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Södra Hamnen 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsd. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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.

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 Brf Södra Hamnens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Södra Hamnen 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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd 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 ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Luleå den 14/3-16

KPMG AB

Ingela Björklund
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Rolf Strömbäck
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till förmingsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (tex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt olika slag av kortfristiga skulder (förskotthyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar).

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, tex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långfristiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årligen avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

En äkta bostadsrättsförening (sk privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder (i förekommande fall lokaler) i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (sk oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag.

En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Övriga inkomster och utgifter beskattas inte. Medlemmarna i privatbostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

En oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter medlemmarna i ett oäkta bostadsföretag beskattas för hyresförmån av att bo i fastigheten. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

Vad är en bostadsrätt?

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar.

Måste man vara medlem i föreningen?

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet. Om man inte blir antagen som medlem i föreningen kan man få frågan prövad i hyresnämnden.

Ägare

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har nyttjanderätt till lägenheten utan tidbegränsning. Bostadsrätten kan överlätas eller säljas.

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta organ. Här ska bl.a beslutas fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka olika frågor styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för skötseln av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

Hur fungerar ekonomin?

En bostadsrättsförening ska själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi. Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmarnas intresse - framförallt de ekonomiska - på bästa sätt. En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration mm.

Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?

Det finns inga arvodesnivåer som kan sägas vara normala. Alltifrån inget arvode alls till relativt höga belopp förekommer. Det är ansvarsfullt att vara styrelseledamot men också givande. Lagen säger inget om arvodering, men i stadgarna finns oftast en bestämmelse om arvode ska fattas av ordinarie föreningsstämma.

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer avgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.

Drabbas alla andra i föreningen om någon inte har råd att betala sina kostnader?

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse att föreningens ekonomi sköts på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens medlemmar väljer. En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli vräkt. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallana årsavgifter mm genom panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses och priset. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättningarna att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.