

Brf Regnet 1
Org nr 716411-5557

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- tilläggsupplysningar	9
- noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas all belopp i kronor.
Uppgifter inom parentes avser föregående år.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Regnet 1, 716411-5557, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 -- 2015-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Regnet 1 är ett privatbostadsföretag som registrerades år 1978. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Regnet 3 med adresserna Stämpelgatan 1-15 i Örebro. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 11 februari 2016. Vid extrastämmor den 7 december samt 17 december 2015 togs beslut om ändrade stadgar med anledning av ny lika avgift för bredband och TV per lägenhet.

Enligt föreningens stadgar skall styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 19 maj 2015 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Björn Karlsson	Ordförande
Monica Björklund	Sekreterare
Leif Björklund	Ledamot
Helena Nyttning	Ledamot
Marja Virtanen	Suppleant
Mats Högman	Suppleant

- Föreningens firma tecknas av Björn Karlsson, Monica Björklund och Leif Björklund, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 8 (9) protokollförda sammanträden.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året utbetalats enligt stämmobeslut.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget If Skadeförsäkring AB.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Lars Andersson (huvudansvarig)

Valberedning

Marja Virtanen, Mats Högman

Byggnader

Byggnaderna uppfördes under år 1980 och består av fyra huskroppar i två våningsplan med totalt 32 lägenheter. I samfällighetsföreningen Regnet finns 23 st garageplatser och 6 st parkeringsplatser med motorvärmare som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Den totala boarean uppgår till 2 722 m².

Lägenhetsfördelning:

8 st 2 rum och kök, 72,5 kvm

16 st 3 rum och kök, 84 kvm (8 st), 86 kvm (4 st) 85,5 kvm (4 st)

8 st 4 rum och kök, 98 kvm

För bostadsrättshavarna finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar i kvartersgården

Bastu

Gemensamhetslokal

Solarium

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget If Skadeförsäkring AB.

Bostadsrättstillägg tecknas av bostadsrättshavarna.

Samfällighet

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Regnet. Föreningens andel är 30 %.

Samfälligheten förvaltar garage, parkeringsplatser, föreningsgård och lekplatser samt sköter sophantering, snöröjning och gemensam utebelysning.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning AB	ekonomisk förvaltning och felanmälan
----------------------------------	--------------------------------------

Samhall AB	yttre skötsel vår-höst
------------	------------------------

E.ON	el och fjärrvärme
------	-------------------

Örebrostarn	ventilationsavtal
-------------	-------------------

Örebro kommun	vatten
---------------	--------

ComHem AB	TV och bredband
-----------	-----------------

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Örebro kommun. Avgälden är oförändrad till och med 2019-07-01.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Resultatet för verksamheten under året visar ett positivt resultat på 170 tkr. Kostnaderna för värme och räntor blev lägre än budgeterat.

Under året har två lägenheter drabbats av vattenskador. Total kostnad för självrisk 27 tkr ingår under rubriken reparationer.

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om avsättning till och ianspråktagande av fond för yttre underhåll. Avsättning har i bokslutet för år 2015 gjorts med 117 tkr. Utfört underhåll år 2015 består av målning av samtliga fönster och blästring av betongpelare, totalt 201 tkr som tas i anspråk från fonden för yttre underhåll.

För år 2016 planeras rengöring och målning av taken samt målning av balkong- och trappräck. och förrådsdörrar. De närmast kommande åren finns diverse målning, byte värmeväxlare, värmekulvert och cirkulationspump upptaget till en kostnad av totalt 2,2 mkr.

Nytt gruppavtal har tecknats med ComHem för bredband och TV.

Fr.o.m. 1 januari 2016 har en boende i föreningen, Ove Ramström, anställts som vaktmästare.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 2004 och ingen höjning av avgifterna planeras under år 2016. Genomsnittlig årsavgift uppgår till 605 kr/m². Hyran för parkeringsplatserna är oförändrad men garagehyran har fr.o.m. den 1 januari 2016 höjts från 150 kr per månad till 200 kr per månad. Orsaken till höjningen beror på att samfälligheten höjt avgiften med 100 kr per månad och garage. Fr.o.m. 1 januari 2016 betalas förutom årsavgiften avgift för TV och bredband med 175 kr per månad.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 42 (44) medlemmar. Under året har 5 (1) överlåtelse skett varav en genom arv.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättning debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp per lån.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna, en rikstäckande service- och intresseorganisation för bostadsrättsföreningar.

FLERÅRSÖVERSIKT

		2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	tkr	1 694	1 694	1 693	1 693	1 553
Resultat efter finansiella poster	tkr	170	229	95	119	-70
Balansomslutning	tkr	10 270	10 165	9 989	9 906	9 814
Årsavgift per m ² bostadsyta	kr	605	605	605	605	555
Lån per m ² bostadsyta	kr	2 851	2 869	2 884	2 900	2 915
Elkostnad/kvm*	kr	15	14	14	11	21
Värmekostnad/kvm	kr	118	116	119	121	114
Vattenkostnad/kvm	kr	30	29	26	28	27
Likviditet	%	296	232	138	113	81
Soliditet	%	21	20	18	17	16

* kostnaden är felperiodiserad mellan åren 2011 och 2012

Definition till nyckeltal:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Visar föreningens kortfristiga betalningsförmåga.

Soliditet = summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

RESULTATDISPOSITION

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat före fondförändring	659 143
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-117 000
Anspråktagande av underhållsfond motsv årets kostnad	200 884
Årets resultat	170 436
	<u>913 463</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

till balanserat resultat överförs	913 463
	<u>913 463</u>

Resultaträkning	Not	2015	2014
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 693 836	1 693 686
Rörelsekostnader			
Drifts- Fastighetskostnader	2	-1 121 266	-956 579
Övriga rörelsekostnader	3	-83 967	-91 449
Personalkostnader och arvoden	4	-52 046	-53 189
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	5	-142 787	-142 786
Summa rörelsekostnader		-1 400 066	-1 244 003
Röresleresultat		293 770	449 683
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 024	316
Räntekostnader och liknande resultatposter		-143 358	-221 067
Summa finansiella poster		-123 334	-220 751
Resultat efter finansiella poster		170 436	228 932
Årets resultat		<u>170 436</u>	<u>228 932</u>

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	9 138 334	9 281 121
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		9 138 334	9 281 121
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	2 800	12 200
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		2 800	12 200
Summa anläggningstillgångar		9 141 134	9 293 321
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	1 066	1 060
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	112 362	107 260
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		113 428	108 320
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 015 893	763 312
Summa omsättningstillgångar		1 129 321	871 632
Summa tillgångar		10 270 455	10 164 953

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		463 600	463 600
Fond för yttre underhåll		809 901	893 785
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>1 273 501</u>	<u>1 357 385</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		743 027	430 211
Årets resultat		170 436	228 932
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>913 463</u>	<u>659 143</u>
Summa eget kapital		<u>2 186 964</u>	<u>2 016 528</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	7 701 505	7 773 056
Summa långfristiga skulder		<u>7 701 505</u>	<u>7 773 056</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	58 004	36 608
Leverantörsskulder		107 377	114 937
Aktuella skatteskulder		2 514	2 475
Övriga skulder	11	22 823	21 795
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	191 268	199 554
Summa kortfristiga skulder		<u>381 986</u>	<u>375 369</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>10 270 455</u>	<u>10 164 953</u>
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder			
Fastighetsinteckningar		9 949 000	9 949 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntat nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader 1%

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen och redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på vissa placeringar.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Hysesint garage/p-platser	46 800	46 800
Årsavgifter bostäder	1 647 936	1 647 936
Hyses.bortfall parkering	-900	-1 050
	<u>1 693 836</u>	<u>1 693 686</u>

Not 2 Drifts- Fastighetskostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Entrep.kostn fastighetssköt	24 162	70 000
Fastighetsskötsel utöver avtal	825	2 250
Övriga köpta tjänster	-	423
Sandupptagning	-	2 250
Reparationer	45 716	17 997
Underhåll	200 884	22 050
Fastighetsel	39 490	39 243
Fjärrvärme	320 511	315 204
Vatten	81 650	78 840
Hämtning trädgårdsavfall	-	1 548
Fastighetsförsäkringar	52 818	50 912
Tomträttsavgälder	51 910	51 910
Samfällighetsavgift	219 456	221 120
Kabel-TV	44 068	43 888
Fastighetsavgift	39 776	38 944
	<u>1 121 266</u>	<u>956 579</u>

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Förvaltningskostnader, interna	8 105	5 323
Förbrukningsinventarier	-	698
Förbrukningsmaterial	2 031	3 284
Revisionsarvoden	5 625	8 375
Förvaltn.arv grundavtal	52 756	50 880

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Förvaltningskostnader	7 740	8 559
Bankkostnader	2 490	2 930
Övr externa tjänster	470	6 650
Medlems-/föreningsavg	4 750	4 750
	<u>83 967</u>	<u>91 449</u>

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Styrelsearvoden fast ersättn	23 140	23 976
Sammanträdesersättning	18 690	20 868
Arb.givaravg löner/ersätt	10 216	8 345
	<u>52 046</u>	<u>53 189</u>

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	10 480 000	10 480 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 480 000	10 480 000
Ackumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-142 787	-142 786
Vid årets början	-1 198 879	-1 056 093
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 341 666</u>	<u>-1 198 879</u>
Redovisat värde	<u>9 138 334</u>	<u>9 281 121</u>

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 000 000	17 000 000
Taxeringsvärde mark	5 000 000	5 000 000
	22 000 000	22 000 000

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Bokfört <u>värde</u>	Antal <u>andelar</u>
Insats i Bostadsrätterna	<u>2 800</u>	1
Summa	<u>2 800</u>	

Not 7 Övriga fordringar

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Skattekonto	1 066	1 060
	<u>1 066</u>	<u>1 060</u>

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	53 827	52 818
Förutbet tomträttsavgäld	25 955	25 955
Förutbet förvaltningsarvode	-	12 720
Förutbet avgift TV/bredband	27 830	11 017
Förutbet medlemsavgift	4 750	4 750
Summa	<u>112 362</u>	<u>107 260</u>

Not 9 Eget kapital

	Medlems- <u>insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserad <u>vinst</u>	Årets <u>resultat</u>
Eget kapital 2014-12-31	463 600	893 785	430 211	228 932
Vinstdisposition enligt stämmobeslut			228 932	-228 932
Avsättning under året enligt underhållsplan		117 000	-117 000	
Årets uttag		-200 884	200 884	
Årets resultat				<u>170 436</u>
Eget kapital 2015-12-31	463 600	809 901	743 027	170 436

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2016 enl låneavtal	Lånebelopp 2015-12-31
Stadshypotek	1,55	rörligt		1 000 000
Stadshypotek	1,45	rörligt		1 000 000
Stadshypotek	1,55	2018-06-30	10 000	995 000
Stadshypotek	1,40	2017-03-30	23 896	2 371 790
Stadshypotek	1,54	2018-03-30	<u>24 108</u>	<u>2 392 719</u>
Totalt			58 004	7 759 509

Not 11 Övriga skulder

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Personalens källskatt	12 547	13 450
Avräk lagstadgade soc avg	10 216	8 345
Övriga kortfristiga skulder	60	-
	<u>22 823</u>	<u>21 795</u>

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Upplupna räntor	3 544	6 249
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	130 098	129 002
Upplupen elkostnad	6 819	6 855
Upplupen fjärrvärmekostnad	50 807	57 448
Summa	<u>191 268</u>	<u>199 554</u>

Örebro 2016-03-31



Björn Karlsson
Ordförande



Monica Björklund
Sekreterare



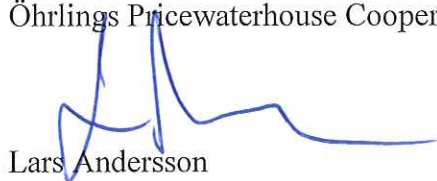
Helena Nyting
Ledamot



Leif Björklund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-04-07

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers



Lars Andersson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Regnet 1, org. nr 716411-5557

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Regnet 1 för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Regnet 1 för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

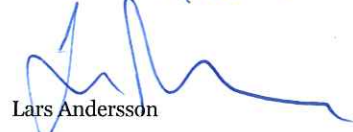
Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Örebro den

7/4-2016



Lars Andersson

Revisor