

Årsredovisning för

# Brf Allén

745000-0935

Räkenskapsåret

**2014-01-01 - 2014-12-31**

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter	6
Noter och redovisningsprinciper	7

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Allén, 745000-0935, får härmed avge årsredovisning för 2014.

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Filip Sjöström	Ordförande, utträde 2014-05-21	
Fredrik Hertervig	Ordförande	2015
Johanna Thulin	Ledamot, utträde 2014-05-21	
Simon Jäger	Ledamot	2015
Eric Ridell	Ledamot, tillträde 2014-05-21	2015
Petronella Ekdahl	Ledamot, tillträde 2014-05-21	2015

Fredrik Hertervig var ordinarie ledamot tom 2014-05-21 då han tillträde som ordförande

<u>Styrelsesuppleanter</u>		
Martin Jacobsson		2015
Jonas Bergholm	utträde 2014-05-21	
Filip Sjöström	tillträde 2014-05-21	2015

<u>Ordinarie revisorer</u>		
Anna Thulin	Föreningsvald revisor	2015

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hospitalsträdgården 7 i Lunds kommun med därpå uppförda byggnader med 32 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1939.

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt 30 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:		
1 rok	2 rok	3 rok
17 st	13 st	2 st
Total tomtarea:	2 094 kvm	
Total bostadsarea:	1 529 kvm	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. Från och med 1 januari 2015 är fastigheten fullvärdesförsäkrad i Folksam.

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 35 633 kr och planerat underhåll för 1 514 965 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det genomsnittliga underhållsbehovet de kommande tio åren till 264 000 kr per år. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av tak, vilket utgör den största posten i underhållsplanen under de kommande 10 åren.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 21 Maj 2014. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag.

### Resultat och ställning (tkr)

	2014	2013	2012	2011
Rörelsens intäkter	1 121	1 066	1 033	1 025
Årets resultat	-1 415	-158	14	-45
Avsättning till underhållsfond	-264	-49	-53	-53
lansspråkstagande av underhållsfond	545	59	-	-
Resultat efter fondförändringar	-1 134	-148	-39	-98
Totalt eget kapital	-781	634	793	779
Balansomslutning	4 014	3 895	4 108	4 103
Soliditet %	-20	16	19	19
Likviditet %	242	217	221	253
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	645	626	608	591
Driftskostnad, kr / kvm	407	413	403	310
Ränta, kr / kvm	55	54	62	56
Underhållsfond, kr / kvm	-	184	191	114
Lån, kr / kvm	2 941	1 989	2 003	1 465

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm samt eventuellt bränsletillägg i kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.  
Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och eventuell lokalarea som beräkningsgrund.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2014 då avgifterna höjdes med 3 %. Avseende årsavgifterna och avgifterna för Kabel-TV för 2015 har det fattats beslut att höja dessa med 4 % från och med 1 januari 2015.

### Överlåtelser

Under 2014 har 3 överlåtelser av bostadsrätter skett. Vid årets utgång hade föreningen 55 medlemmar. Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

### Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning	Fastighetsskötsel
Com Hem	Kabel-TV
E.on	El-avtal avseende volym
Kraftringen Nät AB	Fjärrvärme

## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-473 892
Årets resultat före fondförändring	-1 415 400
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-264 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	545 332
Summa över/underskott	-1 607 960

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-1 607 960</b>
-----------------------------------	-------------------

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Årsavgifter och hyror	1	1 066 716	1 039 437
Övriga rörelseintäkter	2	54 493	26 962
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 121 209</b>	<b>1 066 399</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3,4,5	-2 172 943	-912 011
Övriga kostnader	6	-118 025	-66 073
Personalkostnader	7	-34 071	-37 949
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-128 291	-128 289
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 453 330</b>	<b>-1 144 322</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 332 121</b>	<b>-77 923</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	9	1 051	2 556
Räntekostnader	10	-84 330	-82 882
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-83 279</b>	<b>-80 326</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 415 400</b>	<b>-158 249</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 415 400</b>	<b>-158 249</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 415 400</b>	<b>-158 249</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	3 292 721	3 421 012
Summa materiella anläggningstillgångar		3 292 721	3 421 012
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		3 292 721	3 421 012
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Skattefordringar		-	10 307
Övriga fordringar		252	154
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	13 872	18 978
Summa kortfristiga fordringar		14 124	29 439
<b>Kassa och bank</b>	13	707 278	444 517
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		721 402	473 956
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		4 014 123	3 894 968

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		52 538	52 538
Kapitaltillskott		774 419	774 419
Underhållsfond		-	281 332
Summa bundet eget kapital		826 957	1 108 289
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-192 560	-315 642
Årets resultat		-1 415 400	-158 249
Summa fritt eget kapital		-1 607 960	-473 891
<b>Summa eget kapital</b>		-781 003	634 398
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	15,16	4 496 213	3 041 733
Summa långfristiga skulder		4 496 213	3 041 733
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		145 549	76 908
Skatteskulder		3 249	-
Övriga skulder		2 485	6 660
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	147 630	135 269
Summa kortfristiga skulder		298 913	218 837
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		4 014 123	3 894 968

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	5 482 000	3 250 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>5 482 000</b>	<b>3 250 000</b>

### Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

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

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2), vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Belopp i kr om inget annat anges.

### Inkomstskatt

Sedan 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter till beskattning. Som skattepliktig intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som avser fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter som inte härör från förvaltningen av fastigheten, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 22% på skattepliktig inkomst.

Föreningen har inga utnyttjade underskott från tidigare år som skulle kunnat utnyttjats mot framtida skattepliktiga resultat.

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.



## Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

#### Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	1,5 %
Standardförbättringar 50 års	2 %
Standardförbättringar 40 års	2,5 %
Standardförbättringar relining	5 %
Standardförbättringar ventiler/termostater	4 %

## Noter

### Not 1 Årsavgifter och hyror

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Årsavgifter, bostäder	985 968	957 228
Hyror, p-platser/garage	80 748	82 209
<b>Summa</b>	<b>1 066 716</b>	<b>1 039 437</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	17 112	17 112
Överlåtelseavgifter	3 336	3 326
Övriga intäkter	4 894	6 524
Försäkringsersättningar	29 151	-
<b>Summa</b>	<b>54 493</b>	<b>26 962</b>

### Not 3 Reparationer

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	11 118	6 053
Ventilation, installationer	-	3 069
El, installationer	14 119	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	6 233	-
Huskropp	4 163	-
Vattenskador	-	211 650
Klottersanering	-	996
<b>Summa</b>	<b>35 633</b>	<b>221 768</b>

#### Not 4 Planerat underhåll

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
VA & sanitet, installationer	1 509 965	59 052
Markytor	5 000	-
<b>Summa</b>	<b>1 514 965</b>	<b>59 052</b>

#### Not 5 Driftskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsskatt	38 944	38 720
Fastighetsförvaltning	105 110	101 087
Gångbanerenshållning	4 517	4 317
Snöröjning	11 591	8 583
Serviceavtal	-	4 936
Förbrukningsinventarier	-	3 650
Förbrukningsmaterial	8 713	3 798
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	5 571
El	101 164	110 881
Uppvärmning	242 488	257 162
Vatten och avlopp	42 164	28 129
Avfallshantering	30 064	28 216
Fastighetsförsäkring	12 071	11 733
Systematiskt brandskyddsarbete	556	-
Kabel-TV	24 963	24 408
<b>Summa</b>	<b>622 345</b>	<b>631 191</b>

#### Not 6 Övriga kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	-	71
Tele och post	3 476	1 964
Förvaltningskostnader	64 605	62 282
Bankkostnader	566	1 587
Stämpelskatt	45 390	-
Övriga externa tjänster	3 088	-
Övriga externa kostnader	900	169
<b>Summa</b>	<b>118 025</b>	<b>66 073</b>

## Not 7 Arvoden

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Styrelsearvoden	30 000	30 000
<b>Summa</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
Sociala avgifter	4 071	7 949
<b>Summa</b>	<b>34 071</b>	<b>37 949</b>

## Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	128 291	128 289
<b>Summa</b>	<b>128 291</b>	<b>128 289</b>

## Not 9 Ränteintäkter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Ränteintäkter bank	796	2 382
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	182	120
Ränteintäkter, skattekonto	73	54
<b>Summa</b>	<b>1 051</b>	<b>2 556</b>

## Not 10 Räntekostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	84 314	82 882
Räntekostnader för kortfristiga skulder	16	-
<b>Summa</b>	<b>84 330</b>	<b>82 882</b>

## Not 11 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
<b>Anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	817 094	817 094
-Standardförbättringar	4 621 489	4 621 489
	<u>5 438 583</u>	<u>5 438 583</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<b>5 438 583</b>	<b>5 438 583</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-147 077	-134 821
-Standardförbättringar	-1 870 494	-1 754 462
	<u>-2 017 571</u>	<u>-1 889 283</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-12 257	-12 256
-Årets avskrivning på standardförbättringar	-116 034	-116 032
	<u>-128 291</u>	<u>-128 288</u>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-2 145 862</b>	<b>-2 017 571</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>3 292 721</b>	<b>3 421 012</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	657 760	670 017
Standardförbättringar	2 634 961	2 750 995
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	19 800 000	19 800 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>19 800 000</b>	<b>19 800 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>11 200 000</i>	<i>11 200 000</i>

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald försäkring	7 566	12 071
Övriga förutbetalda kostnader	6 306	6 907
	<u>13 872</u>	<u>18 978</u>

## Not 13 Kassa och bank

	2014-12-31	2013-12-31
Transaktionskonto, Handelsbanken	707 278	444 517
	<u>707 278</u>	<u>444 517</u>

### Not 14 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser och kapitaltillskott</i>	<i>Underhållsfond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>826 957</b>	<b>281 332</b>	<b>-325 694</b>	<b>-158 249</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-158 249	158 249
Avsättning till underhållsfond		264 000	-264 000	
lanspråktagande av underhållsfond		-545 332	545 331	
Årets resultat				-1 415 400
<b>Vid årets slut</b>	<b>826 957</b>	<b>-</b>	<b>-202 612</b>	<b>-1 415 400</b>

### Not 15 Förfall fastighetslån

	2014-12-31	2013-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	20 520	20 520
Förfaller 2-5 år från balansdagen	82 080	82 080
Förfaller senare än fem år från balansdagen	4 393 613	2 939 133
	<b>4 496 213</b>	<b>3 041 733</b>

### Not 16 Fastighetslån

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetslån	4 496 213	3 041 733
<b>Summa</b>	<b>4 496 213</b>	<b>3 041 733</b>

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,87 %	2015-07-30	2 041 733		20 520	2 021 213
Stadshypotek	1,72 %	3-mån	1 000 000			1 000 000
Stadshypotek	2,43 %	2017-07-30	-	500 000		500 000
Stadshypotek	1,25 %	2016-12-30	-	975 000		975 000
			<b>3 041 733</b>	<b>1 475 000</b>	<b>20 520</b>	<b>4 496 213</b>

## Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	17 582	28 103
Upplupna räntekostnader	2 192	1 240
Förutbetalda intäkter	73 582	62 021
Upplupna driftskostnader	53 208	42 701
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 066	1 204
	<b>147 630</b>	<b>135 269</b>

## Underskrifter

Malmö 2015-05-10

Fredrik Hertervig



Simon Jäger



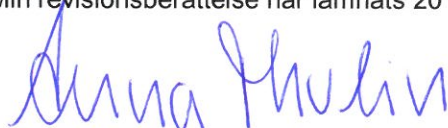
Eric Ridell



Petronella Ekdahl



Min revisionsberättelse har lämnats 2015-05-10



Anna Thulin  
Föreningsrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE FÖR  
BRF ALLÉN  
ORG.NR 745000-0935  
2014-01-01 – 2014-12-31

Till föreningsstämman

Härmed lämnar jag, Anna Thulin, revisor i Brf Allén, Lund, följande revisionsberättelse.

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2014. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.


Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att revisionen är planerad och genomförd för att i rimlig grad försäkra att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande för ansvarsfrihet, har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisnings sed i Sverige.

Jag rekommenderar därför föreningsstämman

- att fastställa balans- och resultaträkningen,
- att besluta om att disponera resultatet enligt styrelsens förslag samt
- att bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 10 maj 2015

  
Anna Thulin