

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Robbans grannar

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2010 och 2020.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-11-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-05-27 och nuvarande stadgar registrerades 2004-12-01 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Bengt Robert Almhov	Ledamot
Nils Petter Bjerkås	Ledamot
Rebecca Marianne Cronheim	Ledamot
Anders Christian Jangegård	Ledamot
Majlis Agneta Knutsdotter Ljungh	Ledamot

Carl Birger Mikaelsson	Suppleant
Mona Lisa Sellersjö	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Bengt Robert Almhov, Rebecca Marianne Cronheim, Anders Christian Jangegård och Carl Birger Mikaelsson.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Thomas Anvelid

Ordinarie Extern

Ernst & Young

Valberedning

Mona Lisa Sellersjö

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-06-02.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GYLLEHOLM 1	2005-07-01	LUND
GYLLEHOLM 2	2005-07-01	LUND

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

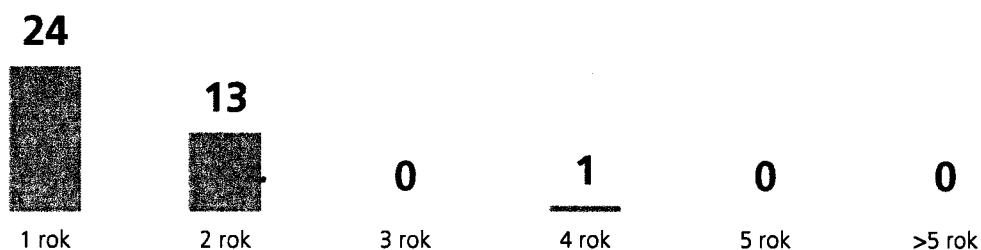
Fastigheterna bebyggdes 1940 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1940.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 558 m², varav 1 538 m² utgör lägenhetsyta och 20 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lager målerifirma	20 m ²	2015-09-30

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Reparation av tak	2012 - 2013	Gjort vid infästning av snörasskydd och tätat läckage samt klätt in skorstenarna med plåt
Byte av tvättmaskiner	2009	Bytt ut samtliga 4 tvättmaskiner på grund av att de var utslitna
Reparation av balkonger	2008	Blästring och rostskydd av bärande balkar. Behandling av yta med fuktspärre för att skydda mot framtida rost.

9
af
ali
B
34
u

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

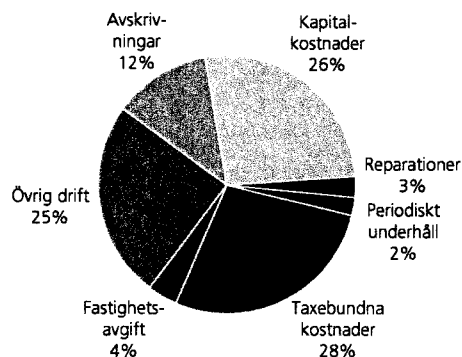
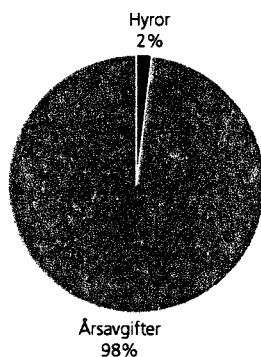
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kabel TV (samt bredband och telefoni som tecknas separat av lägenhetshavarna)	Com Hem
Städning och trädgårdsskötsel	Lawe's fastighetsservice

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	1 354 930	1 413 086
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	1 321 135	1 297 133
Finansiella intäkter	11 583	9 313
Minskning korta fordringar	25 053	0
Ökning av korta skulder	0	3 820
	1 357 771	1 310 265
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	758 543	996 978
Finansiella kostnader	330 686	333 659
Ökning av korta fordringar	0	9 964
Minskning av föreningens lån	0	27 820
Minskning av korta skulder	46 960	0
	1 136 188	1 368 421
KASSA VID ÅRETS SLUT	1 576 513	1 354 930
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	221 583	-58 157

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

S

af
alp

13
24
11

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Händelser efter året

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 38 st

Överlåtelse under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar 2014-12-31: 66 st

Förändring från föregående år: 1 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	843	826	810	783
Hyror/m ² hyresrättsyta	347	347	394	385
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 434	6 434	6 452	6 452
Elkostnad/m ² totalyta	25	29	32	34
Värmekostnad/m ² totalyta	134	163	169	156
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	33	30	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	212	214	202	184
Soliditet (%)	61	61	61	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	91	-70	127	181
Nettoomsättning (tkr)	1 321	1 297	1 277	1 235

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 538 m² bostäder och 20 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	90 702
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	565 934
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-193 000
summa balanserat resultat	463 636

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	463 636
----------------------------------	----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

BJ
alij
B
BT
K

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 321 236	1 297 103
Övriga rörelseintäkter	Not 2	-101	30
		1 321 135	1 297 133
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-162 564	-364 869
Driftkostnader	Not 4	-483 581	-514 911
Övriga externa kostnader	Not 5	-73 530	-78 730
Personalkostnader	Not 6	-38 868	-38 469
Avskrivningar	Not 7	-152 788	-45 836
		-911 331	-1 042 815
		409 804	254 318
RÖRELSERESULTAT			
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		11 583	9 313
Räntekostnader		-330 686	-333 659
		-319 103	-324 346
		90 702	-70 029
ÅRETS RESULTAT			

af
alg
ll

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 8	24 154 837	24 307 625
		24 154 837	24 307 625
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
		24 154 837	24 307 625
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		5 479	3 207
SBC Klientmedel i SHB		574 297	0
Övriga fordringar		85 073	84 772
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	0	27 626
		664 849	115 605
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 002 215	938 698
SBC klientmedel i SHB		0	416 232
		1 002 215	1 354 930
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
		1 667 065	1 470 535
SUMMA TILLGÅNGAR			
		25 821 902	25 778 160

6

alg B
K
K

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL	Not 10		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 006 418	15 006 418
Fond för yttre underhåll	Not 11	227 990	273 417
		15 234 408	15 279 835
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		372 934	397 536
Årets resultat		90 702	-70 029
		463 636	327 507
SUMMA EGET KAPITAL		15 698 044	15 607 342
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	9 895 430	9 895 430
		9 895 430	9 895 430
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		62 355	74 717
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	166 073	200 671
		228 428	275 388
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 821 902	25 778 160
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 12	14 100 000	14 100 000
Varav i eget förvar		0	0
Ansvarsförbindelser		inga	inga

0

alg AB
27
11

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	100 år	333 år

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	1 296 307	1 270 884
	Hyror lokaler	6 939	6 944
	Hyror parkering	17 990	19 275
		1 321 236	1 297 103

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Öresutjämning	-102	1
	Övriga intäkter	1	29
		-101	30

7

alg B
Cf 27
K

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	85 301	95 323
	Fastighetsskötsel beställning	10 275	9 333
	Snöröjning/sandning	2 971	14 823
	Gård	432	0
	Serviceavtal	1 250	1 251
	Förbrukningsmateriel	2 197	3 164
		102 426	123 892
	Reparationer		
	Tvättstuga	2 360	0
	Lås	5 226	568
	VVS	22 403	0
	Elinstallationer	1 109	1 981
	Mark/gård/utemiljö	1 600	0
		32 698	2 549
	Periodiskt underhåll		
	Tak	0	238 427
	Mark/gård/utemiljö	27 440	0
		27 440	238 427
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	162 564	364 869

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	38 765	44 742
	Värme	208 778	254 050
	Vatten	46 737	51 677
	Sophämtning/renhållning	50 456	54 932
	Grovsopor	0	455
		344 736	405 856
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	31 075	14 944
	Kabel-TV	61 084	47 691
		92 159	62 635
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	46 686	46 420
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	483 581	514 911

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Revisionsarvode extern revisor	350	12 813
	Föreningskostnader	800	500
	Förvaltningsarvode	58 232	56 854
	Administration	4 008	3 733
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 140	4 830
		73 530	78 730

alp AB
af RA
ll

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	30 000	30 000
	Sociala kostnader	8 868	8 469
		38 868	38 469
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	152 788	45 836
		152 788	45 836
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	24 683 025	24 683 025
	Utgående anskaffningsvärde	24 683 025	24 683 025
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-375 400	-329 564
	Årets avskrivningar enligt plan	-152 788	-45 836
	Utgående avskrivning enligt plan	-528 188	-375 400
	Planenligt restvärde vid årets slut	24 154 837	24 307 625
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 404 233	9 404 233
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	10 444 000	10 444 000
	Taxeringsvärde mark	6 918 000	6 918 000
		17 362 000	17 362 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	17 318 000	17 318 000
	Lokaler	44 000	44 000
		17 362 000	17 362 000
Not 9	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	15 436
	Kabel-TV	0	12 190
		0	27 626

7

alj B
K
K

Not 10 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	15 000 000	0	0	15 000 000
Upplåtelseavgifter	6 418	0	0	6 418
Fond för yttre underhåll	227 990	193 000	-238 427	273 417
S:a bundet eget kapital	15 234 408	193 000	-238 427	15 279 835
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	372 934	-193 000	168 398	397 536
Årets resultat	90 702	90 702	70 029	-70 029
S:a fritt eget kapital	463 636	-102 298	238 427	327 507
S:a eget kapital	15 698 044	90 702	0	15 607 342

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	273 417	221 331
Reservering enligt stadgar	193 000	52 086
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Anspråktagande enligt stadgar	0	0
Anspråktagande enligt stämmobeslut	-238 427	0
Vid årets slut	227 990	273 417

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	2,320 %	2 195 375	2 195 375	2018-06-28
SEB	3,350 %	2 664 000	2 664 000	2017-06-28
SEB	3,430 %	2 275 000	2 275 000	2015-06-28
SEB	3,650 %	2 761 055	2 761 055	2017-06-28
Summa skulder till kreditinstitut		9 895 430	9 895 430	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		9 895 430	9 895 430	


Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 895 430 kr.

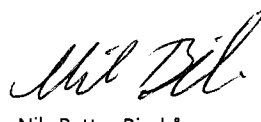
alj 13
13
12

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	El	0	4 182
	Värme	0	29 820
	Vatten	0	3 961
	Extern revisor	0	12 500
	Arvoden	30 000	30 000
	Sociala avgifter	9 426	9 426
	Ränta	10 633	10 851
	Avgifter och hyror	116 014	99 931
		166 073	200 671

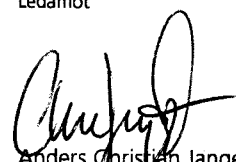
Styrelsens underskrifter


LUND den 10/5 2015


Bengt Robert Almhov
Ledamot

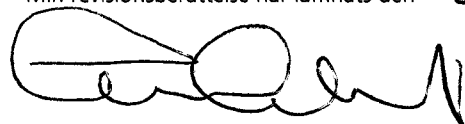

Nils Petter Bjerkås
Ledamot


Rebecca Marianne Cronheim
Ledamot


Anders Christian Jangegård
Ledamot


Majlis Agneta Knutsdotter Ljungh
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27/5 2015


Thomas Anvelid
Extern revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Robbans grannar, org.nr 769611-6891

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Robbans grannar för år 2014.

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 jag 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 2014 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Robbans grannar för år 2014.

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 av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige.

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

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 ersättningskyldig 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 har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Malmö den 27/5 2015

Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor