

Årsredovisning 2014

Bostadsrättsföreningen Alba



Årsredovisning för
Brf Alba
746000-0842
Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Alba, 746000-0842, får härmed avge årsredovisning för 2014.

<i>Ordinarie ledamöter</i>		<i>Vald t.o.m. föreningsstämman</i>
Petronella Hagenfalk	Ordförande	2015
Niklas Olsson	Ledamot, utträde 2014-05-13	
Andreas Lembke	Ledamot	2015
Robin Henriksson	Ledamot, utträde 2014-05-13	
Nicklas Bengtsson	Ledamot, tillträde 2014-05-13	2015
Amanda Lindblom	Ledamot, tillträde 2014-05-13	2015
 <i>Styrelsesuppleanter</i>		
Ida Backman	tillträde 2014-05-13	2015
Tobias Halltour	tillträde 2014-05-13	2015
Amanda Lindblom	utträde 2014-05-13	
Niklas Ingmarsson	utträde 2014-05-13	
 <i>Ordinarie revisorer</i>		
Grant Thorntorn Sweden AB	Auktoriserad revisor	2015

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Poppeln 3 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 55 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1937.

Föreningen upplåter 55 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok
0 st	54 st	1 st

Total tomtarea:	3 221 kvm
Total bostadsarea:	2 902 kvm
Total lokalarea:	55 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 96 413 kr och planerat underhåll för 157 500 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Under året har föreningen renoverat hobbyrummet i källaren och målat klart trapporna samt dragit in fiber.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det genomsnittliga underhållsbehovet de kommande tio åren till 435 000 kr per år. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av tak.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Allmänt


Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 13 maj 2014. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag

Resultat och ställning (tkr)

	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	2 028	2 010	2 017	2 013	1 991
Årets resultat	129	-2	355	17	-637
Avsättning till underhållsfond	-435	-138	-141	-145	-145
lanspråkstagande av underhållsfond	158	158	-	145	629
Resultat efter fondförändringar	-148	17	213	17	-154
Totalt eget kapital	800	671	674	319	302
Balansomslutning	5 768	5 817	6 433	5 468	5 425
Soliditet %	14	12	11	6	6
Likviditet %	221	225	148	182	145
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	669	669	669	669	669
Driftskostnad, kr / kvm	384	386	330	337	257
Ränta, kr / kvm	56	58	57	63	78
Underhållsfond, kr / kvm	135	41	48	-	-
Lån, kr / kvm	1 573	1 625	1 674	1 584	1 620

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 har inte förändrat årsavgifterna under 2014. Från och med 1 oktober 2014 debiteras medlemmar för fiber om de anslutit sig. Avseende årsavgifterna för 2015 har det fram till och med avlämnandet av årsredovisningen inte skett någon förändring av nivån. Avgiften för bredband har sänkts per 1 januari 2015 från 185 till 171 kr/månad.

Överlåtelser

Under 2014 har 8 överlåtelser av bostadsrätter skett. Vid årets utgång hade föreningen 66 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
E.on	Fjärrvärme
Ownit	Bredband

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	505 840
Årets resultat före fondförändring	128 803
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-435 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	157 500
Summa över/underskott	357 143

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **357 143**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	1 992 918	1 993 008
Övriga rörelseintäkter	2	35 176	17 326
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 028 094	2 010 334
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-1 390 473	-1 454 350
Övriga kostnader	6	-132 724	-120 253
Personalkostnader	7	-87 526	-87 457
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-124 189	-183 447
Summa rörelsekostnader		-1 734 912	-1 845 507
Rörelseresultat		293 182	164 827
Finansiella poster			
Ränteintäkter	9	1 484	4 335
Räntekostnader	10	-165 863	-171 446
Summa finansiella poster		-164 379	-167 111
Resultat efter finansiella poster		128 803	-2 284
Resultat före skatt		128 803	-2 284
Årets resultat		128 803	-2 284

24

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	5 066 274	5 052 963
Summa materiella anläggningstillgångar		5 066 274	5 052 963
Summa anläggningstillgångar		5 066 274	5 052 963
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		3 176	100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	61 884	49 911
Summa kortfristiga fordringar		65 060	50 011
Kassa och bank	13	636 266	714 124
Summa omsättningstillgångar		701 326	764 135
SUMMA TILLGÅNGAR		5 767 600	5 817 098

in

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		43 980	43 980
Underhållsfond		399 000	121 500
Summa bundet eget kapital		442 980	165 480
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		228 340	508 124
Årets resultat		128 803	-2 284
Summa fritt eget kapital		357 143	505 840
Summa eget kapital		800 123	671 320
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15,16	4 649 930	4 805 132
Summa långfristiga skulder		4 649 930	4 805 132
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		116 975	156 947
Skatteskulder		5 852	4 371
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	194 720	179 328
Summa kortfristiga skulder		317 547	340 646
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 767 600	5 817 098

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	5 190 540	5 190 540

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

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 hör 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.

M

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader 40 år

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 942 110	1 942 200
Årsavgifter, lokaler	38 208	38 208
Hyror, lokaler	12 600	12 600
Summa	1 992 918	1 993 008

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	14 233	-
Överlåtelseavgifter	11 121	8 852
Övriga intäkter	9 809	8 474
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	13	-
Summa	35 176	17 326

Not 3 Reparationer

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Lokaler	-	70 448
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	5 950
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	5 743
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	24 773	-
VA & sanitet, installationer	14 711	12 463
Värme, installationer	-	24 146
El, installationer	4 332	8 865
Huskropp	18 528	9 252
Markytor	9 928	-
Vattenskador	19 552	19 912
Klottersanering	4 589	-
Summa	96 413	156 779

Not 4 Planerat underhåll

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Målning trapphus	157 500	157 500
Summa	157 500	157 500

20

Not 5 Driftskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsskatt	70 055	69 670
Fastighetsförvaltning	290 840	281 235
Städning	-	988
OVK	-	29 930
Snöröjning	7 796	18 563
Serviceavtal	9 041	8 684
Förbrukningsmaterial	14 240	10 296
EI	61 005	57 257
Uppvärmning	398 365	437 857
Vatten och avlopp	105 558	105 936
Avfallshantering	64 432	61 717
Fastighetsförsäkring	31 419	14 099
Kabel-TV	44 044	43 839
Internet	39 764	-
Summa	1 136 559	1 140 071

Not 6 Övriga kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	360	-
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	3 516	-
Kontorsmateriel och trycksaker	39	619
Tele och post	4 264	2 561
Förvaltningskostnader	103 312	99 172
Revision	19 125	15 750
Bankkostnader	718	711
IT-tjänster	465	465
Övriga externa kostnader	925	975
Summa	132 724	120 253

AN

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	66 600	66 750
Summa	66 600	66 750
Sociala avgifter	20 926	20 707
Summa	87 526	87 457

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	124 189	183 447
Summa	124 189	183 447

Not 9 Ränteintäkter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Ränteintäkter bank	952	3 827
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	531	486
Ränteintäkter, skattekonto	1	22
Summa	1 484	4 335

Not 10 Räntekostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	165 863	171 075
Räntekostnader för kortfristiga skulder	-	371
Summa	165 863	171 446

Not 11 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	411 695	411 695
-Standardförbättringar	6 848 487	6 848 487
-Mark	142 695	142 695
	<u>7 402 877</u>	<u>7 402 877</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	137 500	
<i>Årets omklassificeringar</i>		
- Byggnader	6 848 487	-
- Standardförbättringar	-6 848 487	-
	<u>7 540 377</u>	<u>7 402 877</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-411 695	-411 695
-Standardförbättringar	-1 938 219	-1 754 772
	<u>-2 349 914</u>	<u>-2 166 467</u>
<i>Årets omklassificeringar</i>		
-Byggnader	-1 938 219	-
- Standardförbättringar	1 938 219	-
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-124 189	-183 447
	<u>-124 189</u>	<u>-183 447</u>
	<u>-2 474 103</u>	<u>-2 349 914</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 066 274	5 052 963
<i>Varav</i>		
Byggnader	4 923 579	-
Mark	142 695	142 695
Standardförbättringar	-	4 910 268
Taxeringsvärden		
Bostäder	25 800 000	25 800 000
Lokaler	312 000	312 000
Totalt taxeringsvärde	26 112 000	26 112 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>18 219 000</i>	<i>18 219 000</i>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald försäkring	31 851	31 419
Övriga förutbetalda kostnader	30 032	18 492
	<u>61 883</u>	<u>49 911</u>

AA

Not 13 Kassa och bank

	2014-12-31	2013-12-31
Kassa	6 228	552
Transaktionskonto, Handelsbanken	630 038	713 572
	636 266	714 124

Not 14 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser och upplåtelseavgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	43 980	121 500	508 124	-2 284
Disposition enligt föreningsstämma			-2 284	2 284
Avsättning till underhållsfond		435 000	-435 000	
lanspråktagande av underhållsfond		-157 500	157 500	
Årets resultat				128 803
Vid årets slut	43 980	399 000	228 340	128 803

Not 15 Förfall fastighetslån

	2014-12-31	2013-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	155 202	155 202
Förfaller 2-5 år från balansdagen	620 808	620 808
Förfaller senare än fem år från balansdagen	3 873 920	4 649 930
	4 649 930	5 425 940

Not 16 Fastighetslån

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetslån	4 649 930	4 805 132
Summa	4 649 930	4 805 132

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	3,49 %	2015-06-25	2 858 132		71 452	2 786 680
Swedbank	3,60 %	2017-01-25	1 609 500		46 250	1 563 250
Swedbank	2,38 %	2016-09-23	337 500		37 500	300 000
			4 805 132	-	155 202	4 649 930

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	-	17 450
Förutbetalda intäkter	102 491	82 722
Upplupna driftskostnader	73 861	65 945
Upplupna revisionsarvoden	13 000	12 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 368	711
	194 720	179 328

Underskrifter

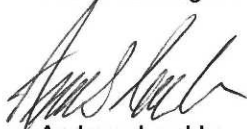
Malmö 2015-04-14




Petronella Hagenfalk



Amanda Lindblom



Andreas Lembke



Nicklas Bengtsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-04-22



Boel Hansson
Grant Thornton Sweden AB
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Alba
Org.nr. 746000-0842

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Alba 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


Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen. 

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Alba 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

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 revisionssed 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 och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Malmö den 22 april 2015

Grant Thornton Sweden AB



Boel Hansson

Auktoriserad revisor

