
Årsredovisning

BRF ALMEN 1-5
1/1 2014 - 31/12 2014
Org nr 769612-5116

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta teck-

nats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Kassaflödesanalys	Bilaga
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Almen 19 i Malmö kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 36 lägenheter och 2 lokaler uppförda. Byggnaden är uppförd 1983. Fastighetens adress är Disponentgatan 1-5 och Föreningsatan 40 i Malmö.

Lägenhetsfördelning bostadsrätter:

2 rok	3 rok	4 rok
7	15	8

Lägenhetsfördelning hyresrätter:

2 rok	3 rok
2	4

Under 2014 sades en av hyresrättslägenheterna, nr 503, upp och uppläts då som bostadsrätt.

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	MC-plats
2	20	1

Total tomtarea:	1 083 m ²
Total bostadsarea:	2 984 m ²
Varav hyresrätter:	457 m ²
Total lokalarea:	299 m ²

Årets taxeringsvärde	33 271 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	33 271 000 kr

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningens lokalavtal

Företag	Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m
Colosseum Smile Sverige AB	Tandläkarklinik	100 m ²	2018-10-30
Colosseum Smile Sverige AB	Tandläkarklinik	183 m ²	2018-10-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 13,1% av föreningens totala intäkter.

4

Årsavgifter

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 januari 2014 då den höjdes med 1,5%.

Styrelsen beslutade i början av 2015 att höja årsavgifterna med 1,5% fr.o.m. 1 juli 2015. Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 615 kr/m²/år.

Underhåll och underhållsplan

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 40 tkr och planerat underhåll för 162 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2014 och visar på ett underhållsbehov på 253 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga eviga kostnaden per år för föreningen ligger på 77 kr/m². Avsättning för verksamhetsåret har skett med 77 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Takreovering	2013	
Cykelhörna	2012	
Effektivisering värmeanläggning	2011	
Målningsarbeten	2010	Trapphus, hissar, portar, gemensamma utrymmen
Modernisering tvättstuga	2010	

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Installationer	9
Tak	153

Planerat underhåll	År	Kommentar
Tak garage/mark innergård	2015	Nämnda underhållsarbeten görs i en samordnad arbetsinsats
Utemiljö innergård	2015	

Förvaltning

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal

Föreningen har ingått följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Underhållsplanering
Servicom	Fastighetservice
Servicom	Trappstädning
Hiss i Skåne AB	Hissar
Com Hem AB	Kabel-TV

Efter den senaste stämman och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse			Vald t.o.m. årsstämman
Ordinarie ledamöter			
Marta Dawad	Ordförande *	Stämman	2015
Fredrik Ahlfeldt	Ordförande *	Stämman	2015
Jennie Valby	Sekreterare	Stämman	2015
Salajdin Selmani	Kassör	Stämman	2015
Jack Becher	Ledamot	Stämman	2015

* Fredrik Ahlfeldt valdes på årsstämman 2014, men avgick som ledamot och ordförande i november 2014, Marta Dawad valdes då som ordförande av styrelsen.

Styrelsesuppleanter

Dzevad Mulabdic	Stämman	2015
Kim Mikkelsen	Stämman	2015

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2015
------------------	----------------------	---------	------

Valberedning

Maria Grahn	Stämman	2015
Amela Karahasanovic	Stämman	2015

Firmateckning

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Ekonomi

Förändringar i eget kapital genom att en hyresrätt sades upp och uppläts som bostadsrätt, i december 2014.

Det förmånliga ränteläget har hjälpt till att pressa räntekostnaderna på fastighetslånen avsevärt. Föreningen har även börjat att amortera på fastighetslånen, vilket kommer att minska räntekostnaderna ytterligare.

Miljö

Följande aktiviteter är genomförda.

Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

Föreningen har genomfört behovsstyrd styrning av ventilationssystem, rörelsestyrda armaturer i garage och effektivisering av värmeanläggningen. Dessa investeringar påverkar förbrukning och driftskostnaderna positivt.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 388 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 426 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. För att se hur likviditeten har förändrats under året hänvisas till kassaflödesanalysen. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 7 maj 2014. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande styrelsemöte.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 40.

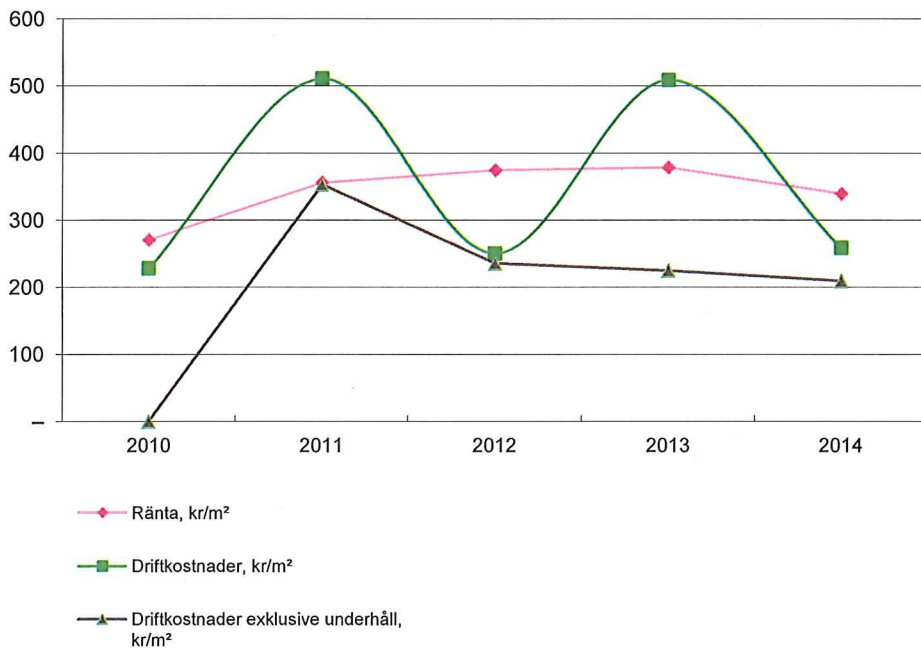
Överlåtelser

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter (föregående år 6 st) samt 1 upplåtelse av bostadsrätt skett.

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt förutom 6 som upplåts med hyresrätt.

Flerårsöversikt

Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



4

Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	2 578	2 539	2 484	2 449	2 423
Årets resultat	37	- 603	179	- 652	90
Resultat före avskrivningar	426	- 503	276	- 557	-
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	172	- 835	86	- 747	-
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	77	101	58	58	-
Balansomslutning	61 585	61 300	61 959	61 904	61 343
Soliditet	44%	42%	43%	43%	42%
Likviditet	454%	499%	549%	427%	484%
Avgifts- och hyresbortfall	0,33%	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	614	617	603	572	509
Driftkostnader, kr/m ²	259	509	250	511	228
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	209	225	235	353	-
Ränta, kr/m ²	339	378	374	355	270
Underhållsfond, kr/m ²	28	0	183	140	24
Lån, kr/m ²	10 311	10 615	10 615	10 615	10 615

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lånkr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-1 340 255
Årets resultat före fondförändring	37 338
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-253 448
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>161 550</u>
Summa underskott	-1 394 816

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-1 394 816
----------------------------	------------

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

7

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 557 107	2 517 193
Övriga rörelseintäkter	2	21 148	21 614
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 578 254	2 538 807
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	- 848 971	-1 671 337
Fastighetsadministration	4	- 168 840	- 120 242
Personalkostnader	5	- 58 349	- 58 482
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 388 415	- 100 233
Summa rörelsekostnader		-1 464 575	-1 950 294
Rörelseresultat		1 113 680	588 513
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	7	36 218	50 305
Räntekostnader och liknande poster	8	-1 112 560	-1 241 610
Summa finansiella poster		-1 076 342	-1 191 305
Resultat efter finansiella poster		37 338	- 602 792
Årets resultat		37 338	- 602 792

↗

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	58 396 691	58 785 106
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>58 396 691</u>	<u>58 785 106</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>58 396 691</u>	<u>58 785 106</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	10	6 327	–
Övriga fordringar	11	191	189
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	47 855	45 111
Summa kortfristiga fordringar		<u>54 373</u>	<u>45 300</u>
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	13	1 300 000	800 000
Summa kortfristiga placeringar		<u>1 300 000</u>	<u>800 000</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	1 834 219	1 669 267
Summa kassa och bank		<u>1 834 219</u>	<u>1 669 267</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 188 593</u>	<u>2 514 567</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>61 585 284</u>	<u>61 299 673</u>

4

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 535 895	27 285 895
Fond för yttre underhåll		92 318	420
Summa bundet eget kapital		<u>28 628 213</u>	<u>27 286 315</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 432 153	- 737 463
Årets resultat		37 338	- 602 792
Summa fritt eget kapital		<u>-1 394 816</u>	<u>-1 340 255</u>
Summa eget kapital		<u>27 233 397</u>	<u>25 946 060</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	33 650 000	34 850 000
Summa långfristiga skulder		<u>33 650 000</u>	<u>34 850 000</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	200 000	–
Leverantörskulder	17	206 358	39 386
Skatteskulder	18	773	76 081
Övriga kortfristiga skulder		–	914
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	294 755	387 231
Summa kortfristiga skulder		<u>701 886</u>	<u>503 613</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>61 585 284</u>	<u>61 299 673</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter		36 635 000	36 635 000
Summa ställda säkerheter		<u>36 635 000</u>	<u>36 635 000</u>
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

4

Noter med redovisnings- principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteutgifter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014

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. Avsättning 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 föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

4

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnad	Linjär *	120	2128

* Avskrivningsprincip har ändrats från progressiv till linjär per 2014-01-01.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31 2013-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	1 552 160	1 518 938
Hyror, bostäder	570 304	577 956
Hyror, lokaler	334 167	330 299
Hyror, garage	111 300	99 600
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	- 7 075	-
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	- 1 350	-
Rabatter (<i>ingick i hyresavtal lokaler fram till 31/3-14</i>)	- 2 400	- 9 600
	<u>2 557 107</u>	<u>2 517 193</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Ersättning elavgifter från lokaler	95	6 081
Kabel-tv-avgifter	8 841	9 156
Övriga ersättningar	12 052	-
Fakturerade kostnader	-	2 750
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 20	3 627
Inkassointäkter	180	-
	<u>21 148</u>	<u>21 614</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	40 473	74 008
Underhåll	161 550	932 736
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	68 522	68 270
Försäkringspremier	21 822	20 780
Kabel- och digital-TV	19 960	19 837
Fastighetsskötsel	44 217	35 025
Städning gemensamma utrymmen	-	14 139
Obligatoriska besiktningar	7 301	-
Förbrukningsmateriel	4 562	12 354
Fordons- och maskinkostnader	-	300
Vatten	98 650	96 137
El	100 163	107 008
Uppvärmning	223 350	236 354
Sophantering och återvinning	58 401	54 388
	<u>848 971</u>	<u>1 671 337</u>

↙

2014-12-31 2013-12-31

Not 4 Fastighetsadministration

Förvaltningsarvode	65 596	64 092
IT-kostnader	2 131	2 468
Inkassokostnader	900	200
Arvode, yrkesrevisorer	8 788	8 825
Möteskostnader	2 018	–
Övriga förvaltningskostnader	1 794	10 500
Konstaterade förluster hyror/avgifter	1	0
Medlems- och föreningsavgifter	5 020	4 780
Köpta tjänster	82 058	10 980
Konsultarvoden	–	13 540
Bankkostnader	535	654
Övriga externa kostnader	–	4 202
	<u>168 840</u>	<u>120 242</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	44 400	44 500
Summa	<u>44 400</u>	<u>44 500</u>
Sociala kostnader	13 949	13 982
	<u>58 349</u>	<u>58 482</u>

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	388 415	100 233
	<u>388 415</u>	<u>100 233</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	241	351
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	12 353	19 042
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	287	–
Ränteintäkter bankkonto SBAB	23 337	30 912
	<u>36 218</u>	<u>50 305</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader för fastighetslån	1 111 202	1 240 988
Övriga räntekostnader	1 358	622
	<u>1 112 560</u>	<u>1 241 610</u>

↙

2014-12-31 2013-12-31

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	45 068 147	45 068 147
Mark	14 117 353	14 117 353
	<u>59 185 500</u>	<u>59 185 500</u>
Summa anskaffningsvärden	59 185 500	59 185 500
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 400 394	- 300 161
	<u>- 400 394</u>	<u>- 300 161</u>
Årets avskrivning byggnader	- 388 415	- 100 233
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 788 809</u>	<u>- 400 394</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	58 396 691	58 785 106
Varav		
Byggnader	44 279 338	44 667 753
Mark	14 117 353	14 117 353
Taxeringsvärden		
bostäder	30 800 000	30 800 000
lokaler	2 471 000	2 471 000
Totalt taxeringsvärde	<u>33 271 000</u>	<u>33 271 000</u>
<i>varav byggnader</i>	<i>24 533 000</i>	<i>24 533 000</i>

Not 10 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	6 327	–
	<u>6 327</u>	<u>–</u>

Not 11 Övriga fordringar

Skattekonto	191	189
	<u>191</u>	<u>189</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	1 945	2 558
Förutbetalda försäkringspremier	22 912	21 822
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 990	4 990
Övriga förutbetalda kostnader	12 520	8 206
Övriga periodiserade kostnader	2 125	–
Övrigt	3 363	7 535
	<u>47 855</u>	<u>45 111</u>

12

2014-12-31 2013-12-31

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen					1 300 000	800 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
	90 dagar	450 000	1,05	2015-01-04		
	90 dagar	450 000	0,75	2015-02-04		
	90 dagar	400 000	0,75	2015-03-04		
					1 300 000	800 000

Not 14 Kassa och bank

Bankmedel	1 470 907	1 451 412
Förvaltningskonto i Swedbank	363 312	217 855
	1 834 219	1 669 267

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	12 000	27 273 895	420	- 737 463	- 602 792
Disposition enl årsstämmobeslut				- 602 792	602 792
Avsättning till underhållsfond			253 448	- 253 448	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 161 550	161 550	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	557 333	692 667			
Årets resultat					37 338
Vid årets slut	569 333	27 966 562	92 318	-1 432 153	37 338

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	33 850 000	34 850 000
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 200 000	-
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	33 650 000	34 850 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	3,77%	2014-03-06	11 616 668		11 616 668	
SWEDBANK HYPOTEK	2,50%	2016-12-20		11 616 668		11 616 668
SWEDBANK HYPOTEK	3,41%	2016-09-26	11 616 666			11 616 666
SWEDBANK HYPOTEK	1,66%	2019-10-25	11 616 666		1 000 000	10 616 666
			34 850 000	11 616 668	12 616 668	33 850 000

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 200 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 800 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 32 850 000 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	206 358	39 386
	206 358	39 386

2014-12-31 2013-12-31

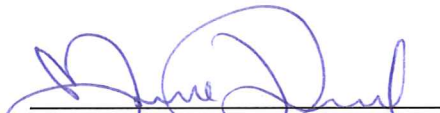
Not 18 Skatteskulder

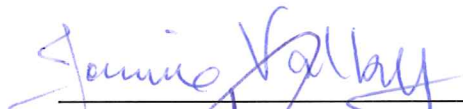
Skatteskulder	773	76 081
	<u>773</u>	<u>76 081</u>


Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


Upplupna löner och sociala avgifter	13 950	13 982
Upplupna räntekostnader	52 984	96 784
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 000	4 725
Upplupna elkostnader	7 637	7 949
Upplupna värmekostnader	38 209	33 463
Upplupna revisionsarvoden	8 900	8 800
Upplupna styrelsearvoden	44 400	44 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 076	3 646
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	119 599	173 382
	<u>294 755</u>	<u>387 231</u>

Malmö 2015-04-09


Marta Dawad



Jennie Valby


Jack Becher


Salajdin Selmani

Vår revisionsberättelse har lämnats

Malmö 2015-04-16


Thomas Swenson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Almen 1-5, org.nr 769612-5116

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Almen 1-5 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.

Revisorernas 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 av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Almen 1-5 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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av 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.

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 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 16 april 2015

Ernst & Young AB



Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

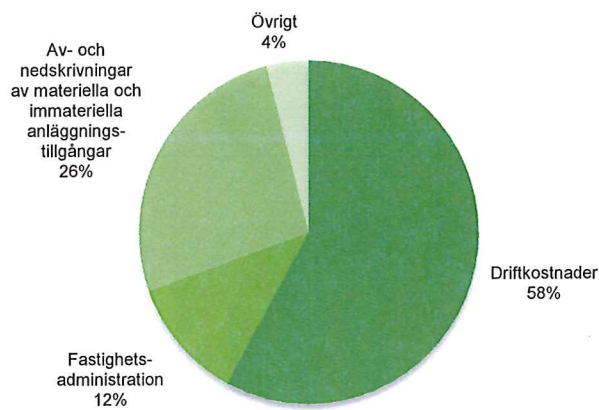
Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2014-12-31	2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	37 338	-602 792
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	388 415	100 233
	425 753	-502 559
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	425 753	-502 559
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-9 073	-90 081
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-1 726	97 091
Kassaflöde från den löpande verksamheten	414 953	-495 549
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 000 000	0
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	1 250 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	250 000	0
Årets kassaflöde	664 953	-495 549
Likvida medel vid årets början	2 469 267	2 964 815
Likvida medel vid årets slut (se Not 13 och Not 14)	3 134 219	2 469 267
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se Not 7 och Not 8		
Differens mot kassa och bank i BR:	0	0

Nyckeltal

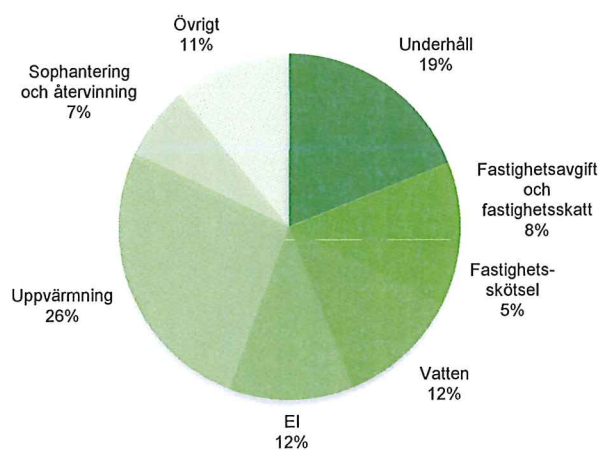
Kostnadsfördelning

	2014	2013
Driftkostnader	848 971	1 671 337
Fastighetsadministration	168 840	120 242
Personalkostnader	58 349	58 482
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	388 415	100 233
Summa kostnader	1 464 575	1 950 294



Driftskostnadsfördelning

	2014	2013
Reparationer	40 473	74 008
Underhåll	161 550	932 736
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	68 522	68 270
Försäkringspremier	21 822	20 780
Kabel- och digital-TV	19 960	19 837
Fastighetskötsel	44 217	35 025
Städning gemensamma utrymmen	0	14 139
Obligatoriska besiktningar	7 301	0
Förbrukningsmateriel	4 562	12 354
Fordons- och maskinkostnader	0	300
Vatten	98 650	96 137
El	100 163	107 008
Uppvärmning	223 350	236 354
Sophantering och återvinning	58 401	54 388
Summa driftkostnader	848 971	1 671 337



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2014	2013
BOA (kvm):	2984	2984
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	14	25
Underhåll	54	313
Fastighetsavgift och fastighetskatt	23	23
Försäkringspremier	7	7
Kabel- och digital-TV	7	7
Fastighetskötsel	15	12
Städning gemensamma utrymmen	0	5
Obligatoriska besiktningar	2	0
Förbrukningsmateriel	2	4
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	33	32
El	34	36
Uppvärmning	75	79
Sophantering och återvinning	20	18
Summa driftkostnader	285	560

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrätts-havaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rätts-havaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

BRF ALMEN 1-5

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF ALMEN 1-5 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se