

Årsredovisning för
Brf Amiralen 41
769611-1264

Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Tilläggsupplysningar	6
Upplýsningar till resultaträkning	6-8
Upplýsningar till balansräkning	8-9
Underskrifter	9

8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Amiralen 41, 769611-1264 får härmed avge årsredovisning för 2014, föreningens förvaltning för tiden 2014-01-01 – 2014-12-31.

Verksamheten

Föreningens verksamhet

Föreningen bildades år 2007 och har till ändamål att förvalta fastigheten Härden 2. Föreningen beskattas som privatbostadsföretag.

Fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Kommun	Byggår
Härden 2	Malmö	1937

Fastigheten består av 20 st lägenheter.

Boyta
943 m²

Underhåll av	Senaste åtgärd	Utfört år	Planerad åtgärd	Beräknat år
Vattenstammar		1937	Byte av stammar	2017
Avloppsstammar	Spolning	2008	Byte alt. relining	2020
Ei	Underhåll	2008	Byte	2030
Tak	Omläggning	2011		
Fönster	Byte till bullerdämpande	2008		
Dörrar	Byte till säkerhetsdörrar	2010		
Fasad	Fogning	2011		
Värmeanläggning	Byte	1973	Byte av vvx-plattor	2025
Balkonger	Renovering	2007		
Gård	Ny asfalt	2007		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Styrelse och revisorer

Styrelse	Befattning
Nina Andersson	Ordförande
Olle Thelin	Ledamot
Rickard Björk	Ledamot
Philip Cardell	Ledamot

Revisorer	
Thomas Anvelid Aukt.rev	EY

Förvaltning

Cymko Förvaltning AB har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens ekonomiska förvaltning.

8

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda sammanträden.
Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 juni 2014.
Av föreningens 20 lägenheter har under året sju lägenheter bytt ägare.

Det har inte genomförts några större reparationer under året.

Föreningen har aktuell femårsbudget och underhållsplan.

Det finns inga planer avseende större underhåll under 2015.
Årsaviften kan komma att förändras marginellt under 2015.

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	759	739	698	696
Resultat efter finansiella poster	91	66	-166	34
Soliditet, %	62	61	60	62
Årsavgifter snitt/kvm (kr)	598	580	546	546
Värmekostnad/kvm (kr)	139	151	151	163
Lån/kvm (kr)	4 892	5 053	5 197	4 975
Nettoränta/kvm (kr)	148	173	202	177

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-45 041
årets resultat	91 246
Totalt	46 205
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-27 315
balanseras i ny räkning	18 890

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

8

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	758 685	739 353
Övriga rörelseintäkter	2	8 751	32 996
Summa rörelseintäkter m.m.		<u>767 436</u>	<u>772 349</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-354 834	-365 708
Övriga externa kostnader	6	-82 468	-76 392
Personalkostnader	7	-22 338	-23 880
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-77 398	-77 152
Summa rörelsekostnader		<u>-537 038</u>	<u>-543 132</u>
Rörelseresultat		<u>230 398</u>	<u>229 217</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 304	3 835
Räntekostnader och liknande resultatposter		-141 456	-166 845
Summa finansiella poster		<u>-139 152</u>	<u>-163 010</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>91 246</u>	<u>66 207</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>91 246</u>	<u>66 207</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>91 246</u>	<u>66 207</u>

§

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	8	12 176 347	12 253 745
Summa materiella anläggningstillgångar		12 176 347	12 253 745
Summa anläggningstillgångar		12 176 347	12 253 745
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		8 423	6 771
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 895	8 723
Summa kortfristiga fordringar		36 318	15 494
Kassa och bank			
Kassa och bank		367 320	404 485
Summa kassa och bank		367 320	404 485
Summa omsättningstillgångar		403 638	419 979
SUMMA TILLGÅNGAR		12 579 985	12 673 724

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		7 761 500	7 761 500
Yttre fond		49 701	22 386
Summa bundet eget kapital		7 811 201	7 783 886
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-45 041	-83 933
Årets resultat		91 246	66 207
Summa fritt eget kapital		46 205	-17 726
Summa eget kapital		7 857 406	7 766 160
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9,10	4 613 200	4 764 560
Summa långfristiga skulder		4 613 200	4 764 560
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		41 624	24 163
Övriga skulder		7 649	13 744
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		60 106	105 097
Summa kortfristiga skulder		109 379	143 004
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 579 985	12 673 724

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	4 901 000	4 901 000
Summa ställda säkerheter	4 901 000	4 901 000

Ansvarsförbindelser

Summa ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------------	------	------

5

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med bokfört restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Procent per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,833 %
Fastighetsförbättringar (tidigare års fastighetsförbättringar har sammanlagts med byggnadens bokförda värde).	

Upplýsningar till resultaträkning

Not 1 Årsavgifter

Årsavgifter och Hyresintäkter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Årsavgifter	563 460	547 178
Hyresintäkter lägenheter	127 008	109 890
Garage	14 098	23 839
Garageplats momspl.	54 119	58 446
	758 685	739 353

Not 2 Övriga intäkter och debiterade avgifter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Förseningsavgifter intäkter	540	810
Överlåtelseavgifter	5 556	3 336
Pantsättningsavgift	2 655	890
Fakturerade inkassokostnader	0	160
Försäkringsersättning	0	28 631
Övriga rörelseintäkter	0	-432
Intäktskorrigeringar	0	-399
Summa	8 751	32 996

8

Not 3 Fastighetsskötsel

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsskötsel extraarbeten	5 759	10 343
Extern tillsyn o besiktning	1 228	0
Summa	6 987	10 343

Not 4 Reparation och underhåll

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Underhåll av dörrar/portar	1 793	0
Rep. Va, sanitet	67 729	6 281
Rep. värme	0	1 488
Rep. El	8 705	0
Underhåll av lås	0	1 399
Underhåll övrigt	29 413	2 350
Underhåll av hyreslägenhet	16 875	4 623
Underhåll av skador	0	74 300
Summa	124 515	90 441

Not 5 Övriga rörelsekostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Elkostnad	15 532	18 981
Värmekostnad	131 136	142 464
Vatten och avlopp	26 217	43 173
Soptömning	15 843	25 906
Fastig. försäkringspremie	6 615	6 552
Övriga fastighetskostnader	188	188
Fastighetsskatt	27 801	27 660
Summa	223 332	264 924

Not 6 Externa rörelsekostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Hyra av inventarier och verktyg	570	0
Förbrukningsinv & förbrukning	1 048	0
Förbrukningsmaterial	188	39
Styrelsekostnader	0	60
Förvaltningskostnader övrigt	18 333	14 015
Revisionsarvoden externa	19 688	12 313
Kostnad möten/stämma	0	849
Förvaltningskostnad	33 148	32 377
Konsultarvoden	3 125	10 625
Inkasso- / Påminnelseavg.	180	0
Bankkostnader	1 979	6 114
Föreningsavgifter	4 209	0
Summa	82 468	76 392

8

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Löner och andra ersättningar:	10 200	13 950
Styrelsearvode	6 800	5 600
Sociala kostnader	5 338	4 330
Summa	22 338	23 880

Upplysningar till balansräkning

Not 8 Byggnader och mark

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	9 632 540	8 077 671
-Fastighetsförbättringar	0	1 554 869
	9 632 540	9 632 540
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-341 107	-263 955
-Årets avskrivning enligt plan	-77 398	-77 152
	-418 505	-341 107
Mark	2 962 312	2 962 312
Redovisat värde vid årets slut	12 176 347	12 253 745

Tidigare års fastighetsförbättringar har slagits samman med anskaffningsvärdet på byggnaden. Tidigare års avskrivningar har slagits samman.

Not 9 Inteckningslån

	Räntesats	Villkorsändringsdag	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
SBAB	3,33	2015-08-06	143 750	168 750
SBAB	2,5	2015-08-24	1 302 500	1 332 500
SBAB	2,54	2015-06-10	1 820 800	1 892 480
SBAB	2,36	2015-12-29	752 000	756 000
SBAB	2,5	2015-08-24	594 150	614 830
			4 613 200	4 764 560

Not 10 Övriga skulder, lång- och kortfristiga

	2014-12-31	2013-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	151 360	135 850
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	605 440	543 400
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	3 856 400	4 085 310
	4 613 200	4 764 560

6

Not 11 Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid Årets ingång	7 761 500	0	22 386	-83 933	66 207
Disposition enl årsstämmobeslut Årets resultat			27 315	38 892	-66 207
Belopp vid årets slut	7 761 500	0	49 701	-45 041	91 246

Underskrifter

Malmö den 5 maj 2015



Ordförande
Nina Andersson



Ledamot
Olle Thelin

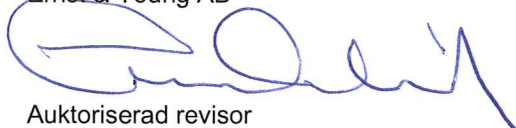
Ledamot
Rickard Björk



Ledamot
Philip Cardell

Min revisionsberättelse har lämnats den 11/5 2015

Ernst & Young AB



Auktoriserad revisor
Thomas Anvelid

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Amiralen, org.nr 769611-1264

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Amiralen 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för Brf Amiralen 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 revisionssed 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 ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

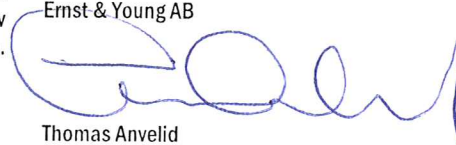
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Malmö den 11/5 2015

Ernst & Young AB



Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor