

Årsredovisning 2014

Bostadsrättsföreningen Bobergsängen



Årsredovisning för

Brf Bobergsängen

746000-1121

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 Bobergsängen, 746000-1121, får härmed avge årsredovisning för 2014.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Vald t.o.m. föreningsstämman
<i>Ordinarie ledamöter</i>		
Viktor Brauer	Ordförande	2015
Ingrid Klapp Åström	Ledamot	2015
Ulf Krantz	Ledamot, utträde 2014-05-07	
Nora Stjerneaa Hansen	Ledamot	2015
Per Synnergren	Ledamot, tillträde 2014-05-07	2016
Zofia Hallberg	Ledamot, tillträde 2014-05-07	2016
<i>Styrelsesuppleanter</i>		
Wiveca Hane		2015
Jesper Palm		2015
Per Glimelius		2015
<i>Ordinarie revisorer</i>		
Lars Hallberg	Föreningsvald revisor	2015
Rolf Ekström	Föreningsvald revisor	2015
<i>Revisorssuppleanter</i>		
Anthony Makowski	Revisorssuppleant	2015
<i>Valberedning</i>		
Carina Harvardsson	Valberedning	2015
Britta Thomé	Valberedning	2015

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, Viktor Brauer, Zofia Hallberg, Nora Stjerneaa Hansen, Ingrid Klapp Åström, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaden Falster 1 i Malmö kommun som är upplåten med tomträtt. Byggnaden har 32 lägenheter och 3 lokaler samt 49 garageplatser. Byggnaden är uppförd 1947.

Föreningen upplåter 32 lägenheter och 3 lokaler med bostadsrätt och 49 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
3 st	6 st	17 st	2 st	3 st	1 st

Övriga ytor:

Lokaler	Garageplatser
3 st	49 st

Total tomtarea:	2 798 kvm
Total bostadsarea:	2 414 kvm
Total lokalarea:	182 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

M

Förvaltning

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

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 99 973 kr och planerat underhåll för 1 045 219 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Under året har föreningen installerat fibrer samt genomfört en fönsterrenovering.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det genomsnittliga underhållsbehovet de kommande tio åren till 189 000 kr per år. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av tappvattenledningar, vilket utgör den största posten i underhållsplanen under de kommande 10-åren.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 7 maj 2014 och extra föreningsstämma 22 januari 2014. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag

Resultat och ställning (tkr)

	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	1 240	1 215	1 217	1 181	1 132
Årets resultat	-1 077	42	47	131	74
Avsättning till underhållsfond	-155	-	-	-	-94
lanspråkstagande av underhållsfond	1 045	24	38	31	-
Resultat efter fondförändringar	-187	66	85	162	-20
Totalt eget kapital	822	1 899	1 857	1 810	1 679
Balansomslutning	5 475	5 702	5 808	7 011	1 955
Soliditet %	15	33	32	26	76
Likviditet %	116	258	235	139	272
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	249	266	266	260	250
Bränsleavgift för bostäder, kr / kvm	135	116	166	114	109
Driftskostnad, kr / kvm	289	246	218	214	211
Ränta, kr / kvm	46	46	47	10	-
Underhållsfond, kr / kvm	57	400	410	425	51
Lån, kr / kvm	1 614	1 356	1 387	1 418	-

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

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2014 då avgifterna sänktes med 6,3 % och värmetillägget höjdes med 16,7 %. Avseende årsavgifterna för 2015 har dessa höjts med 2 % from 150101.

Överlåtelser

Under 2014 har 1 överlåtelse av bostadsrätter skett. 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	814 382
Årets resultat före fondförändring	-1 076 543
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-155 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 045 219
Summa över/underskott	628 058

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning 628 058

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

V3

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	877 766	926 316
Övriga rörelseintäkter	2	362 111	288 246
Summa rörelsens intäkter		1 239 877	1 214 562
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-1 894 745	-694 002
Övriga kostnader	6	-96 407	-88 304
Personalkostnader	7	-37 084	-108 364
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-170 940	-167 497
Summa rörelsens kostnader		-2 199 176	-1 058 167
Rörelseresultat		-959 299	156 395
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	9	1 489	4 313
Räntekostnader	10	-118 733	-118 492
Resultat efter finansiella poster		-1 076 543	42 216
Resultat före skatt		-1 076 543	42 216
Årets resultat		-1 076 543	42 216

✓

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	4 937 221	4 935 946
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	-	35 387
		<u>4 937 221</u>	<u>4 971 333</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 937 221</u>	<u>4 971 333</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 665	2 970
Skattefordringar		-	16 454
Övriga fordringar		71	18
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	31 064	22 022
		<u>33 800</u>	<u>41 464</u>
Kassa och bank	15	503 733	688 373
Summa omsättningstillgångar		<u>537 533</u>	<u>729 837</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>5 474 754</u>	<u>5 701 170</u>

13

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		45 400	45 400
Underhållsfond		148 777	1 038 996
		<u>194 177</u>	<u>1 084 396</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 704 601	772 166
Årets resultat		-1 076 543	42 216
		<u>628 058</u>	<u>814 382</u>
Summa eget kapital		<u>822 235</u>	<u>1 898 778</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	17	4 190 000	3 520 000
		<u>4 190 000</u>	<u>3 520 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		227 456	112 547
Skatteskulder		16 869	-
Övriga skulder		-	538
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	218 194	169 307
		<u>462 519</u>	<u>282 392</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>5 474 754</u>	<u>5 701 170</u>

Ställda säkerheter

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>	4 230 000	3 700 000

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Garagrombyggnad, 1998	20 år
Ackumulerade förbättringar tidigare än 1998	50 år
Byte av kall- och vattenstammar, 2002	20 år
Utbyte tak, 2012	50 år
Utbyte balkonger 2012	50 år
Kallvattenstam	50 år
Rännor på balkongerna	40 år
Firbrer	30 år
Miljöhus	20 år

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Årsavgifter, bostäder	600 612	641 004
Årsavgifter, lokaler	71 184	75 972
Hyror, p-platser/garage	205 970	209 340
Summa	877 766	926 316

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	33 075	-
Uppvärmning	325 020	279 732
Överlåtelseavgifter	-	3 326
Övriga intäkter	4 016	5 188
Summa	362 111	288 246

Not 3 Reparationer

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	11 507	1 801
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	21 409	8 768
Övrigt, gemensamma utrymmen	494	4 089
VA & sanitet, installationer	20 631	2 488
Värme, installationer	17 041	10 425
EI, installationer	21 542	-
Huskropp	1 569	-
Markytor	2 100	-
Vattenskador	3 680	3 119
Summa	99 973	30 690

13

Not 4 Planerat underhåll

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
VA & sanitet, installationer	16 557	15 249
Huskropp, tak	18 113	-
Huskropp, fönster	1 010 549	8 900
Summa	1 045 219	24 149

Not 5 Driftskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsskatt	76 584	51 200
Fastighetsförvaltning	74 726	43 476
Städning	13 625	-
Snöröjning	7 000	7 500
Serviceavtal	844	821
Förbrukningsmaterial	13 679	8 258
Övriga utgifter för köpta tjänster	10 631	10 631
El	46 320	47 972
Uppvärmning	293 746	317 649
Vatten och avlopp	70 676	65 914
Avfallshantering	43 970	39 388
Fastighetsförsäkring	13 110	12 982
Systematiskt brandskyddsarbete	22 848	-
Tomträttsavgifter	3 584	3 584
Kabel-TV	25 292	29 788
Internet	32 918	-
Summa	749 553	639 163

Not 6 Övriga kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 546	-
Kontorsmateriel och trycksaker	958	29
Tele och post	4 143	2 434
Förvaltningskostnader	71 627	74 745
Bankkostnader	590	593
Stämpelskatt	11 975	-
Övriga externa tjänster	3 981	-
Övriga externa kostnader	1 587	10 503
Summa	96 407	88 304

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	27 500	25 000
Föreningsvald revisor	198	1 000
Löner till anställda	964	56 945
Utbildning	2 000	-
Summa	30 662	82 945
Sociala avgifter	8 641	20 443
Övriga avgifter enligt lag och avtal	445	1 397
Pensionskostnader	-2 664	3 579
Summa	37 084	108 364

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	170 940	167 497
Summa	170 940	167 497

Not 9 Ränteintäkter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Ränteintäkter bank	1 126	3 966
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	310	325
Ränteintäkter, skattekonto	53	22
Summa	1 489	4 313

Not 10 Räntekostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	117 769	118 492
Räntekostnader för kortfristiga skulder	964	-
Summa	118 733	118 492

Not 11 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	872 500	872 500
-Standardförbättringar	6 266 718	6 146 760
	<u>7 139 218</u>	<u>7 019 260</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Standardförbättringar	172 215	119 958
	<u>172 215</u>	<u>119 958</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>7 311 433</u>	<u>7 139 218</u>
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-872 500	-872 500
-Standardförbättringar	-1 330 772	-1 163 275
	<u>-2 203 272</u>	<u>-2 035 775</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på standardförbättringar	-170 940	-167 497
	<u>-170 940</u>	<u>-167 497</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-2 374 212</u>	<u>-2 203 272</u>
 Restvärde enligt plan vid årets slut	4 937 221	4 935 946
 Taxeringsvärden		
Bostäder	30 000 000	30 000 000
Lokaler	2 506 000	1 248 000
Totalt taxeringsvärde	32 506 000	31 248 000
<i>Varav byggnader</i>	19 536 000	18 278 000

17

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2014-12-31	2013-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	219 252	219 252
	219 252	219 252
Årets anskaffningar	-	-
	-	-
Summa anskaffningsvärden	219 252	219 252
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	-219 252	-219 252
	-219 252	-219 252
Årets avskrivningar	-	-
	-	-
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-219 252	-219 252
Restvärde enligt plan vid årets slut	-	-

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2014-12-31	2013-12-31
Vid årets början	35 387	-
Byggnation av miljöhus		35 387
Omklassificeringar	-35 387	-
Redovisat värde vid årets slut	-	35 387

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald försäkring	13 499	13 110
Övriga förutbetalda kostnader	17 565	8 912
	31 064	22 022

Not 15 Kassa och bank

	2014-12-31	2013-12-31
Kassa	384	213
Transaktionskonto, Handelsbanken	503 349	688 160
	503 733	688 373

Not 16 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	45 400	1 038 996	772 166	42 216
Disposition enligt föreningsstämma			42 216	-42 216
Avsättning till underhållsfond		155 000	-155 000	
lanspråktagande av underhållsfond		-1 045 219	1 045 219	
Årets resultat				-1 076 543
Vid årets slut	45 400	148 777	1 704 601	-1 076 543

Not 17 Fastighetslån

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetslån	4 190 000	3 520 000
Summa	4 190 000	3 520 000

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	3,96 %	2019-09-01	910 000		40 000	870 000
Stadshypotek	3,64 %	2016-09-01	910 000		40 000	870 000
Stadshypotek	1,42 %	3-månaders	1 700 000		-	1 700 000
Stadshypotek	1,43 %	3-månaders	-	750 000	-	750 000
			3 520 000	750 000	80 000	4 190 000

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	39 426	32 855
Upplupna räntekostnader	2 988	-
Förutbetalda intäkter	110 435	73 938
Upplupna driftskostnader	57 795	51 019
Upplupna revisionsarvoden	1 700	2 002
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 850	9 493
	218 194	169 307

Underskrifter

Malmö 2015-04-23



Viktor Brauer



Ingrid Klapp Åström



Nora Stjernaa Hansen



Per Synnergren

Zofia Hallberg



Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-0428



Lars Hallberg
Föreningsrevisor



Rolf Ekström
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bobergsängen

Org nr 746000-1121

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Bobergsängen för år 2014. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.


Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig 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 vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 2015- 04 28


Lars Hallberg
Föreningsrevisor


Rolf Ekström
Föreningsrevisor

