

Brf Örnen i Malmö

Org nr 716407-0406

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2014

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Ordinarie

Pia Sjöstrand
Ewa Alternäs
Stefan Johansson
Ermin Sadikovic
Sanny Hell

Suppleanter

Daniele Sant
Péter Bódis
Jan Niskala
David Ivarsson
Marie Holmgren

Revisor

KPMG AB
Jonas Nihlberg

Föreningsrevisor

Ordinarie
Karin Williams

Suppleant

Eva Glimhed

Valberedning

Niklas Lagström
Karin Hopf
William McGlenn

Styrelsemöten

Styrelsen sammanträder regelbundet och hade under året nio protokollförda styrelsemöten.

Föreningsstämma

Föregående ordinarie föreningsstämma hölls den 8 april 2014.

Lägenhetsfördelning

Antal rum:	1 rok	2 rok	3 rok	3,5 rok	4 rok	5 rok	6 rok
Antal lgh:	9	34	71	1	45	3	4

Totalt antal lägenheter = 167, total lägenhetsyta = 14 198 m²

Antal lokaler = 1, total lokalyta = 82 m²

Bostadsrättsföreningen äger två lägenheter. En enrumslägenhet, som hyrs ut och en tretrumslägenhet, som är till försäljning.

Samtliga lägenheter har tillgång till källarförråd. Bostadsrättsföreningen har också några extra källarförråd som hyrs ut separat till boende. Föreningen disponerar även en övernattninglägenhet som delägarna kan korttidshyra. Relaxavdelningen har varit stängd under året.

Förvaltning

Fastighets AB Frontnine biträdde styrelsen med den ekonomiska förvaltningen. Den tekniska förvaltningen utfördes av Örehus Fastighetsförvaltning AB.

Försäkringsuppgift

Fastighetsförsäkring med fullvärde var tecknad hos Trygg-Hansa. Bostadsrättsföreningen har också kollektivt tecknat bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med två procent 2014-01-01. Årets genomsnittliga avgift uppgick till 741 kr/m². Från och med nästa år höjs avgifterna med två procent.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret genomfördes ett stort renoveringsarbete av plåttaken. Eftersom etableringskostnaden för ett så pass omfattande arbete är betydande och inget fanns att vinna på att genomföra arbetet i flera etapper blästrades och målades alla plåttak under våren och sommaren, ca 3 400 m².

Därutöver genomfördes under året sedvanliga reparationer och löpande underhåll i fastigheterna och dess utrymmen, t.ex i hissar, tvättstugor, ventilationsrum och värmecentral.

De målningsarbeten, som fick stå tillbaka för det omfattande arbetet med plåttaken, inplaners till utesäsongen följande år.

Bostadsrättsföreningens Nyhetsbrev gavs ut med fyra nummer samt ett extranummer och ett särtryck om reparationer och renoveringar. Styrelsen tog under hösten fram en informationsbroschyr avsedd att delas ut till alla nya delägare. Föreningen har en egen e-postadress, brfornenmalmo@gmail.com.

Flerårsöversikt

		<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning	tkr	10 669	10 407	9 974	9 951
Resultat efter finansiella poster	tkr	-2 200	-490	-578	-346
Soliditet	%	13,1	14,4	11,7	12,5

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanserat resultat	2 032 131
Årets resultat före fondändring	-2 199 649
Totalt	<u>-167 518</u>
Avsättning till underhållsfond	-250 000
Balanseras i ny räkning	<u>-417 518</u>

Sw

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	10 669 019	10 407 443
Summa rörelseintäkter		10 669 019	10 407 443
Rörelsekostnader			
Övriga rörelsekostnader	3	-5 438 060	-3 422 084
Övriga externa kostnader	4	-1 130 967	-1 086 171
Personalkostnader	5	-116 701	-116 964
Avskrivning av anläggningstillgångar	6	-1 455 515	-1 031 084
Summa rörelsekostnader		-8 141 243	-5 656 303
Rörelseresultat		2 527 776	4 751 140
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 758	2 363
Bankkostnader		-6 501	-8 732
Räntekostnader		-4 722 682	-5 235 166
Summa finansiella poster		-4 727 425	-5 241 535
Resultat efter finansiella poster		-2 199 649	-490 395
Årets resultat		-2 199 649	-490 395

20
x

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	138 920 850	139 704 166
Inventarier, verktyg och installationer		-	97 198
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>138 920 850</u>	<u>139 801 364</u>
Aktier och andelar		100	100
		100	100
Summa anläggningstillgångar		<u>138 920 950</u>	<u>139 801 464</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		82 491	196 174
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>82 491</u>	<u>196 174</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		952 893	2 068 743
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>952 893</u>	<u>2 068 743</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 035 384</u>	<u>2 264 917</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>139 956 334</u>	<u>142 066 381</u>

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		12 041 989	12 041 989
Upplåtelseavgifter		4 672 000	4 672 000
Underhållsfond		1 797 878	1 547 878
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>18 511 867</u>	<u>18 261 867</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 032 131	2 772 526
Årets resultat		-2 199 649	-490 395
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-167 518</u>	<u>2 282 131</u>
Summa eget kapital		<u>18 344 349</u>	<u>20 543 998</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	119 968 907	119 968 907
Summa långfristiga skulder		<u>119 968 907</u>	<u>119 968 907</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		410 484	364 533
Skatteskulder		11 330	4 935
Övriga skulder		54 541	54 664
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 166 723	1 129 344
Summa kortfristiga skulder		<u>1 643 078</u>	<u>1 553 476</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		139 956 334	142 066 381
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckning		126 611 000	126 611 000
Summa ställda säkerheter		126 611 000	126 611 000

20

Kassaflödesanalys	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 199 649	-490 395
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 455 515	1 031 084
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-744 134	540 689
<i>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar	113 683	269 730
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	89 601	-976 616
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	-540 850	-166 197
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning materiella anläggningstillgångar	-575 000	-1 928 064
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-575 000	-1 928 064
Finansieringsverksamheten		
Checkkredit	-	-3 508 996
Nya lån	-	3 000 000
Upplåtelseavgifter	-	4 672 000
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	4 163 004
Årets kassaflöde	-1 115 850	2 068 743
Likvida medel vid årets början	2 068 743	-
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	952 893	2 068 743

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).
Årsredovisningen har upprättats 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. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad och mark 100 år

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Intäkter

	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>	2013-01-01 <u>-2013-12-31</u>
Årsavgifter, bostäder	10 518 044	10 225 601
Hysesintäkter, garage och p-platser	8 256	16 512
Hysesintäkter, förråd	8 400	8 000
Hysesintäkter, lokaler	106 992	107 064
Hysesintäkter, övernattningslägenhet	27 327	50 266
Totalt	<u>10 669 019</u>	<u>10 407 443</u>

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>	2013-01-01 <u>-2013-12-31</u>
Uppvärmning	1 155 404	1 225 950
El	480 720	510 470
Vatten och avlopp	385 900	365 190
Renhållning	270 370	247 843
Gångbanerrenhållning	56 853	62 857
Snöröjning	10 947	18 247
Fastighetskatt	214 509	206 080
Kabel-TV	115 684	115 099
Rep. inre allmänt	35 291	54 946
Rep. yttre allmänt	2 239 805	65 606
Rep. bostäder	155 325	66 329
Rep. hissar	164 448	73 334
Rep. ventilation	66 367	259 189
Rep. tvättstuga	20 530	74 536
Rep. trädgård	38 262	29 113
Övriga rörelsekostnader	27 645	47 295
Totalt	<u>5 438 060</u>	<u>3 422 084</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>	2013-01-01 <u>-2013-12-31</u>
Ekonomisk förvaltning	155 483	148 400
Teknisk förvaltning	535 456	521 276
Örehus extraarbete	31 072	62 582
Fastighetsförsäkring	130 372	118 762
Bredband	191 302	186 960
Revisionsarvode	16 875	19 250
Konsultarvode	32 180	-14 062
Övrigt	38 227	43 003
Totalt	<u>1 130 967</u>	<u>1 086 171</u>

Handwritten mark

Not 5 Personalkostnader

	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>
Styrelsearvoden	88 800	89 000
Sociala avgifter	27 901	27 964
Totalt	<u>116 701</u>	<u>116 964</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden, byggnad	141 807 710	141 807 710
Ingående anskaffningsvärden, mark	9 380 000	9 380 000
- Omklassificeringar	636 009	-
- Nyanskaffning, Tornet	575 000	-
Utgående anskaffningsvärden	<u>152 398 719</u>	<u>151 187 710</u>
Ingående avskrivningar	-11 483 544	-10 458 627
- Omklassificeringar	-538 810	-
- Årets avskrivningar	-1 455 515	-1 024 917
Utgående avskrivningar	<u>-13 477 869</u>	<u>-11 483 544</u>
Redovisat värde	<u>138 920 850</u>	<u>139 704 166</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	125 580 000	125 580 000
Taxeringsvärde mark	73 184 000	73 184 000
	<u>198 764 000</u>	<u>198 764 000</u>

Not 7 Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 041 989	4 672 000	1 547 878	2 772 526	-490 395	20 543 998
Resultatdisposition enligt bolagsstämman:						
Avsättning till underhållsfond	-	-	250 000	-250 000	-	-
Balanseras i ny räkning	-	-	-	-490 395	490 395	-
Årets resultat	-	-	-	-2 199 649	-2 199 649	-2 199 649
Belopp vid årets utgång	<u>12 041 989</u>	<u>4 672 000</u>	<u>1 797 878</u>	<u>2 032 131</u>	<u>-2 199 649</u>	<u>18 344 349</u>

Not 8 Långfristiga skulder

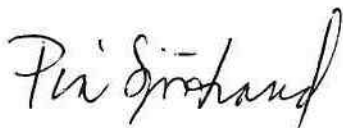
Långgivare	Ränta	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Nordea	1,212 %	Rörligt	38 773 824	35 773 824
Nordea	1,465 %	Rörligt	81 195 083	81 195 083
Nordea	2,895 %	Rörligt	-	3 000 000
Totalt			119 968 907	119 968 907

Av ovan lån har föreningen tecknat tre stycken ränteswapar enligt nedan.

Utställare	Swap ränta	Förfalldatum	2014-12-31	2013-12-31
Nordea Markets	2,84%	2018-06-29	35 000 000	35 000 000
Nordea Markets	4,52%	2016-09-30	31 195 083	31 195 083
Nordea Markets	3,87%	2020-09-30	15 000 000	15 000 000
			<u>81 195 083</u>	<u>81 195 083</u>

JK

Malmö 2015- 03-05



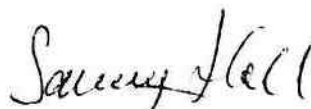
Pia Sjöstrand



Stefan Johansson



Ermin Sadikovic



Sanny Hell

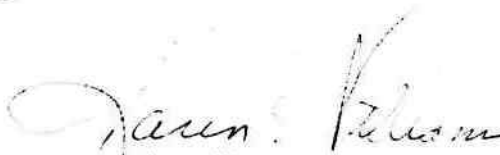


Ewa Alternäs

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-03-16



KPMG AB
Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor



Karin Williams
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Örnen i Malmö, org.nr 716407-0406

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Örnen i Malmö 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. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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 Brf Örnen i Malmös finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 Örnen i Malmö 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.

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.

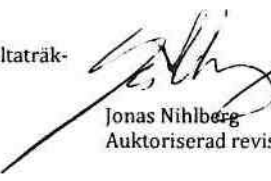
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

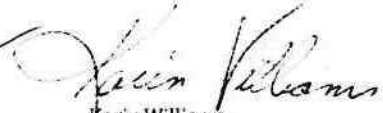
Uttalanden

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

Malmö den 16 mars 2015

KPMG AB


Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor


Karin Williams
Föreningsrevisor

