
Årsredovisning

**RB BRF SLOTTSTRON I
MALMÖ**

1/9 2013 - 31/8 2014

Org nr 769618-4212

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.

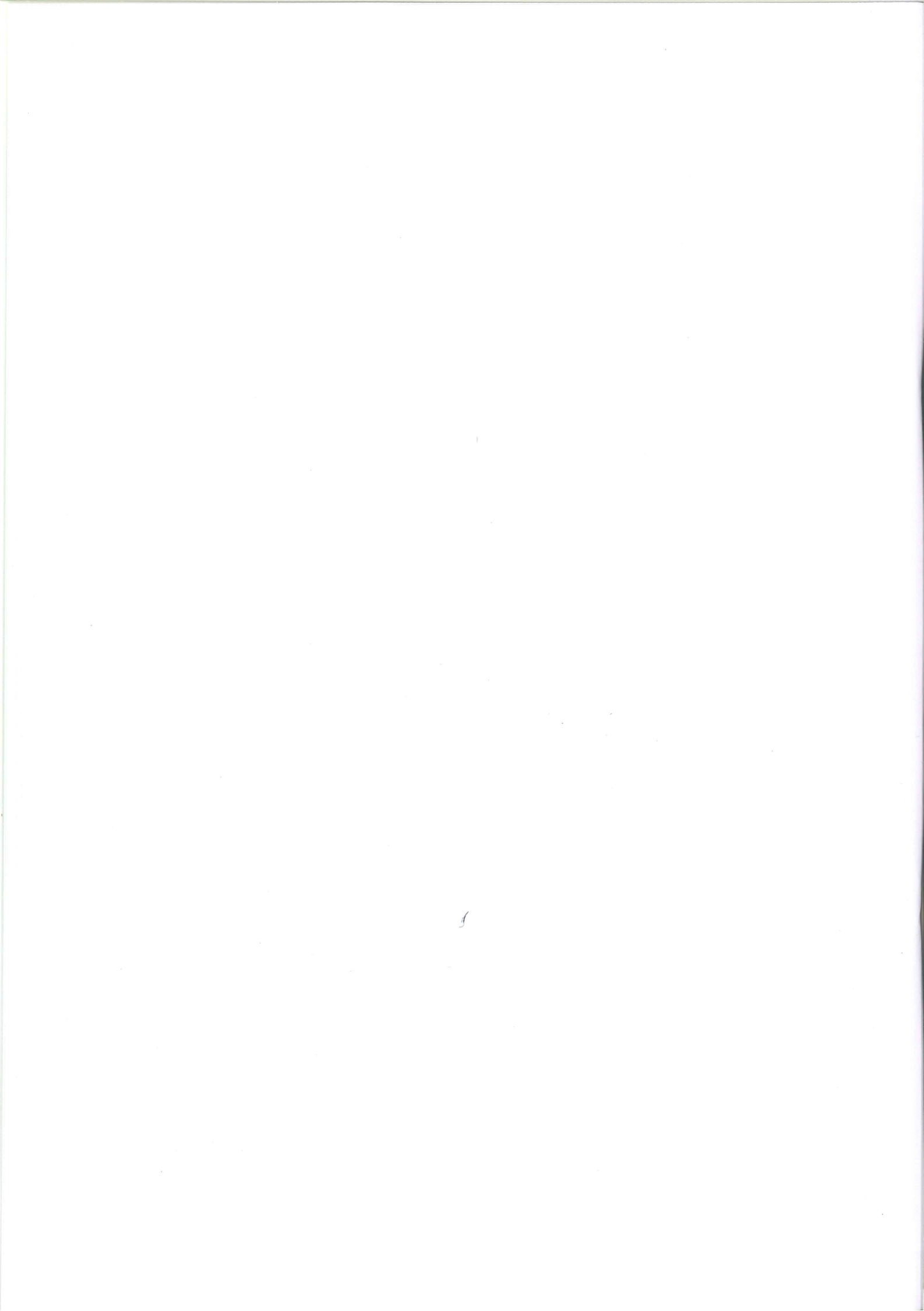
Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också 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 | 4 |
| Balansräkning | 5 |
| Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser | 5 |
| Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter | 7 |
| Nyckeltal och diagram | Bilaga |



Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF SLOTTSTRON I
MALMÖ får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2013-09-01 - 2014-08-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

| | | Utsedd av | Vald t.o.m. årsstämman |
|--------------------------------|-----------------------|------------|---------------------------|
| Ordinarie ledamöter | | | |
| Ricardo Marquina | Ordförande | Stämman | 2015 |
| Björn Dahlström | Sekreterare | Stämman | 2014 |
| Kent Larsson | Ledamot | Stämman | 2014 |
| Anders Nilsson | Ledamot | Stämman | 2015 |
| Magnus Sjöstrand | Ledamot | Riksbyggen | |
| Styrelsesuppleanter | | | |
| Charlotte Liedholm | | Stämman | 2015 |
| Malin Larsson | | Stämman | 2014 |
| Maria Lindbäck | | Stämman | 2015 |
| Henrik Hultén | | Riksbyggen | |
| Ordinarie revisorer | | | |
| Hans Tengryd | Föreningsvald revisor | Stämman | 2014 |
| KPMG | Auktoriserad revisor | Stämman | 2014 |
| Valberedning | | | |
| Ingrid Bogren (sammankallande) | | Stämman | |

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Generalens Hage 53 i Malmö kommun med därpå uppförda 4 st byggnader med 49 lägenheter. Byggnaderna är totalrenoverade 2011. Fastighetens adress är Grynbodgatan 17-19, Hospitalgatan 16 A-D och slottsgatan 24 A-D.

Lägenhetsfördelning:

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok |
|-------|-------|-------|-------|
| 2 | 29 | 14 | 4 |

Dessutom tillkommer:

| Garage | P-platser (kallgarage) |
|--------|------------------------|
| 23 | 11 |

Total tomtarea: 1 860 m²
Total bostadsarea: 3 736 m²

Årets taxeringsvärde 83 683 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 83 683 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Södra Skåne.

Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 111 tkr. Kostnaderna specificeras i not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 367 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 137 tkr.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

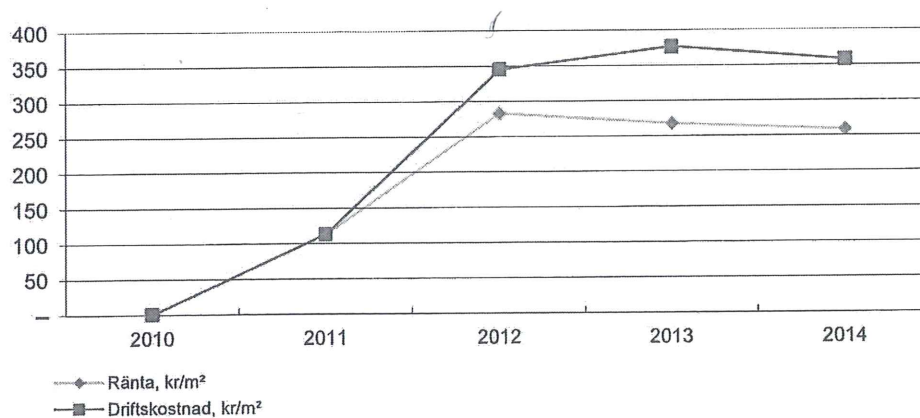
Från och med räkenskapsåret 2014/2015 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3) som träder i kraft. Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll med stor sannolikhet kommer att förändras. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning. Föreningen har en progressiv avskrivningsplan och går över till en linjär avskrivningsplan kommande verksamhetsår. Avskrivningen bedöms då öka till ca 1 220 tkr. Styrelsen avser inte att höja avgifterna med anledning av ändrade avskrivningsprinciper, utan har fokus på positivt kassaflöde.

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.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 5 december 2013. Styrelsen har hållit 7 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Kostnadsutveckling, räntor/drifstkostnader



| Resultat och ställning (tkr) | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 |
|--|---------|---------|---------|---------|-------|
| Rörelsens intäkter | 2 792 | 2 654 | 2 588 | 926 | |
| Årets resultat | 115 | - 86 | - 73 | 29 | |
| Resultat efter fondförändringar | - 22 | - 191 | - 172 | 29 | |
| Balansomslutning | 158 754 | 158 850 | 158 863 | 158 507 | 2 850 |
| Soliditet | 83% | 83% | 83% | 68% | 100% |
| Likviditet | 189% | 125% | 118% | 1% | |
| Avgifts- och hyresbortfall | 0,68% | 0,79% | 0,80% | 3,15% | |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 551 | 537 | 514 | 170 | - |
| Driftskostnad, kr/m ² | 358 | 376 | 345 | 113 | - |
| Ränta, kr/m ² | 259 | 268 | 283 | 113 | - |
| Underhållsfond, kr/m ² | 91 | 54 | 26 | - | - |
| Lån, kr/m ² | 6 925 | 6 925 | 6 925 | 6 931 | - |

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

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2013 då avgifterna höjdes med 2%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 2,5%. Årsavgifterna 2014 uppgår i genomsnitt till 551 kr/m²/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

| | |
|----------------|----------------------------------|
| Riksbyggen | Ekonomisk förvaltning |
| Riksbyggen | Teknisk förvaltning |
| Riksbyggen | Fastighetsservice |
| Riksbyggen | Fastighetsutveckling |
| TeliaSonera AB | Triple Play (kabel-tv, bredband) |

Gemensamhetsanläggning

Föreningen har del (1/2 delar) i gemensamhetsanläggning med Generalens Hage 49. Anläggningen avser gårdsutrymme.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

| | |
|---------------------------------------|----------|
| Balanserat resultat | -333 057 |
| Årets resultat före fondförändring | 114 764 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -137 000 |
| Summa underskott | -355 293 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

| | |
|----------------------------|----------|
| Att balansera i ny räkning | -355 293 |
|----------------------------|----------|

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

Resultaträkning

| Belopp i kr | Not | 2013-09-01 2014-08-31 | 2012-09-01 2013-08-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Årsavgifter och hyror | 1 | 2 536 797 | 2 437 879 |
| Hyres- och avgiftsbortfall | 2 | - 17 237 | - 19 352 |
| Övriga avgifter | 3 | 193 603 | 192 595 |
| Övriga förvaltningsintäkter | 4 | 78 573 | 42 613 |
| | | <u>2 791 736</u> | <u>2 653 736</u> |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Reparationer | 5 | - 111 339 | - 37 899 |
| Fastighetsavgift/skatt | | - 34 830 | - 34 830 |
| Driftkostnader | 6 | -1 336 828 | -1 406 509 |
| Övriga kostnader | 7 | - 10 636 | - 51 557 |
| Personalkostnader | 8 | - 66 646 | - 61 365 |
| Avskrivning av anläggningstillgångar | 9 | - 153 681 | - 148 126 |
| | | <u>-1 713 960</u> | <u>-1 740 285</u> |
| Rörelseresultat | | 1 077 776 | 913 451 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Resultat från finansiella anläggningstillgångar | | 460 | 410 |
| Ränteintäkter och liknande poster | 10 | 2 626 | 438 |
| Räntekostnader och liknande poster | 11 | - 966 098 | -1 000 053 |
| | | <u>- 963 012</u> | <u>- 999 205</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | 114 764 | - 85 754 |
| Årets resultat | | <u>114 764</u> | <u>- 85 754</u> |
| Tillägg till resultaträkningen | | | |
| Avsättning till underhållsfond | | - 137 000 | - 104 763 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | - | - |
| Resultat efter fondförändring | | <u>- 22 236</u> | <u>- 190 517</u> |

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2014-08-31 | 2013-08-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 12 | 157 808 421 | 157 962 102 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | 13 | 5 000 | 5 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 157 813 421 | 157 967 102 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 33 471 | 1 775 |
| Kundfordringar | | 16 726 | 8 172 |
| Övriga fordringar | 14 | 21 136 | 286 295 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 100 518 | 71 599 |
| | | <u>171 851</u> | <u>367 841</u> |
| Kortfristiga placeringar | | | |
| Likviditetsplacering via Riksbyggen | 16 | 500 000 | — |
| Kassa och bank | | | |
| Bankmedel | | 7 955 | 10 812 |
| Avräkning med Swedbank | | 260 362 | 504 319 |
| | | <u>268 317</u> | <u>515 131</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | 940 168 | 882 972 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 158 753 589 | 158 850 074 |

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2014-08-31 | 2013-08-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 17 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Insatser | | 132 400 000 | 132 400 000 |
| Underhållsfond | | 340 592 | 203 592 |
| | | <u>132 740 592</u> | <u>132 603 592</u> |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | - 333 057 | - 142 540 |
| Årets resultat | | 114 764 | - 85 754 |
| Avsättning till underhållsfond | | - 137 000 | - 104 763 |
| | | <u>- 355 293</u> | <u>- 333 057</u> |
| Summa eget kapital | | 132 385 299 | 132 270 535 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Fastighetslån | 18 | 25 870 339 | 25 870 339 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 62 545 | 54 483 |
| Skatteskulder | | 3 482 | 34 830 |
| Övriga kortfristiga skulder | 19 | 57 532 | 256 032 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 20 | 374 392 | 363 855 |
| | | <u>497 951</u> | <u>709 200</u> |
| Summa skulder | | 26 368 290 | 26 579 539 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 158 753 589 | 158 850 074 |
| Ställda säkerheter | | | |
| Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån | | 27 000 000 | 27 000 000 |
| Ansvarsförbindelser | | Inga | Inga |

Noter med redovisnings- principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter 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. Föreningen saknar underskottsavdrag.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

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. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

| Materiella anläggningstillgångar | Avskrivningsplan | Antal år | Slutår |
|----------------------------------|------------------|----------|--------|
| Byggnader | Progressiv | 100 | 2110 |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-08-31 2013-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

| | | |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 2 056 774 | 2 005 029 |
| Hyror, lokaler | 51 123 | 48 850 |
| Hyror, garage | 310 600 | 271 800 |
| Hyror, p-platser | 118 300 | 112 200 |
| | <u>2 536 797</u> | <u>2 437 879</u> |

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

| | | |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Hyres- och avgiftsbortfall, garage | - 14 767 | - 15 102 |
| Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser | - 2 470 | - 4 250 |
| | <u>- 17 237</u> | <u>- 19 352</u> |

Not 3 Övriga avgifter

| | | |
|----------------|----------------|----------------|
| Vattenavgifter | 20 311 | 14 641 |
| Elavgifter | 173 292 | 177 954 |
| | <u>193 603</u> | <u>192 595</u> |

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

| | | |
|--|---------------|---------------|
| Fakturerade kostnader | 16 107 | 16 250 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 2 586 | 3 |
| Erhållna skadestånd | - | 25 720 |
| Inkassointäkter | 1 080 | 640 |
| Försäkringsersättningar | 58 800 | - |
| | <u>78 573</u> | <u>42 613</u> |

Not 5 Reparationer

| | | |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| Material markytor | - | 2 862 |
| Tvättstugor | - | 873 |
| Installationer | 10 162 | - |
| Vatten/Avlopp | 4 720 | 3 484 |
| Ventilation | 1 333 | - |
| Hissar | 2 568 | 4 844 |
| Övriga installationer | 2 160 | - |
| Huskropp | 89 688 | 24 185 |
| Gårdar och grönanläggningar | 708 | - |
| Vandalisering | - | 1 651 |
| | <u>111 339</u> | <u>37 899</u> |

Not 6 Driftkostnader

| | | |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Försäkringspremier | 24 140 | 22 646 |
| Förvaltningsarvode | 401 368 | 390 738 |
| IT-kostnader | 120 000 | 120 000 |
| Juridiska kostnader | 1 575 | 1 225 |
| Arvode, yrkesrevisorer | 10 500 | 375 |
| Fastighetsskötsel | 964 | 2 425 |
| Rabatt/återbäring från Riksbyggen | - 5 500 | - 5 800 |
| Städning gemensamma utrymmen | - | 20 309 |
| Obligatoriska besiktningar | 28 224 | - |
| Bevakningskostnader | 3 875 | - |
| Snö- och halkbekämpning | 14 907 | 38 439 |
| Förbrukningsmateriel | 19 092 | 37 310 |
| Vatten | 73 192 | 70 076 |
| El | 294 608 | 289 454 |
| Uppvärmning | 304 332 | 373 520 |
| Sophantering och återvinning | 45 551 | 45 792 |
| | <u>1 336 828</u> | <u>1 406 509</u> |

Not 7 Övriga kostnader

| | | |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Telefon | 1 468 | 1 793 |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter | 0 | 3 |
| Medlems- och föreningsavgifter | 2 744 | 2 025 |
| Köpta tjänster | - | 36 294 |
| Bankkostnader | 2 401 | 3 189 |
| Övriga externa kostnader | 4 023 | 8 254 |
| | <u>10 636</u> | <u>51 557</u> |

Not 8 Personalkostnader

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Löner, andra ersättningar och sociala kostnader | | |
| Styrelsearvode | 44 400 | 45 100 |
| Övriga ersättningar till förtroendevalda | 4 440 | 4 450 |
| Föreningsvald revisor | 4 440 | - |
| Utbildning, förtroendevalda | - | 1 000 |
| Summa | <u>53 280</u> | <u>50 550</u> |
| Sociala kostnader | <u>13 366</u> | <u>10 815</u> |
| | <u>66 646</u> | <u>61 365</u> |

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning | 153 681 | 148 126 |
| | <u>153 681</u> | <u>148 126</u> |

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

| | | |
|--|--------------|------------|
| Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank | 2 546 | 424 |
| Ränteintäkter hyres/kundfordringar | 80 | 14 |
| | <u>2 626</u> | <u>438</u> |

2014-08-31 2013-08-31

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

| | | |
|-------------------------------|----------------|------------------|
| Räntekostnader, fastighetslån | 963 781 | 999 352 |
| Övriga räntekostnader | 2 317 | 701 |
| | <u>966 098</u> | <u>1 000 053</u> |

Not 12 Byggnader och mark

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| Anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | 141 884 375 | 141 884 375 |
| Byggnader | 16 415 625 | 16 415 625 |
| Mark | <u>158 300 000</u> | <u>158 300 000</u> |
| Summa anskaffningsvärden | 158 300 000 | 158 300 000 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | - 337 898 | - 189 772 |
| Byggnader | <u>- 337 898</u> | <u>- 189 772</u> |
| Årets avskrivning byggnader | - 153 681 | - 148 126 |
| Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan | <u>- 491 579</u> | <u>- 337 898</u> |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 157 808 421 | 157 962 102 |
| Varav | | |
| Byggnader | 141 392 796 | 141 546 477 |
| Mark | 16 415 625 | 16 415 625 |
| Taxeringsvärden | | |
| bostäder | 80 200 000 | 80 200 000 |
| lokaler | 3 483 000 | 3 483 000 |
| Totalt taxeringsvärde | <u>83 683 000</u> | <u>83 683 000</u> |
| varav byggnader | 60 483 000 | 60 483 000 |

Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav

| | | |
|--|--------------|--------------|
| 10 kapitalbevis á 500 kr i Intreseföreningen | 5 000 | 5 000 |
| | <u>5 000</u> | <u>5 000</u> |

Not 14 Övriga fordringar

| | | |
|---------------------------------------|---------------|----------------|
| Skattekonto | 49 | 49 |
| Fordran medlemmar individuell mätning | 10 842 | 272 764 |
| Fordran leverantörer | 10 245 | 9 576 |
| Fordran medlem reparationsfaktura | - | 3 906 |
| | <u>21 136</u> | <u>286 295</u> |

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|---|----------------|---------------|
| Upplupna ränteintäkter | 1 916 | – |
| Förutbetalda försäkringspremier | 8 176 | 7 787 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 33 665 | 33 011 |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning | – | 30 000 |
| Övriga förutbetalda kostnader | – | 686 |
| Övriga periodiserade kostnader | – | 114 |
| Upplupna el- och vattenavgifter | 56 761 | – |
| | <u>100 518</u> | <u>71 599</u> |

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

| | | |
|-------------------------------------|---------|---|
| Likviditetsplacering via Riksbyggen | 500 000 | – |
|-------------------------------------|---------|---|

| | | | |
|----------|---------|-------|------------|
| Typ | Saldo | Ränta | Slutdatum |
| 90 dagar | 500 000 | 1,55 | 2014-09-04 |

Not 17 Eget kapital

| | Bundet | Bundet | Fritt | Fritt |
|---------------------------------|-------------|---------------------|------------------------|----------------|
| | Insatser | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Vid årets början | 132 400 000 | 203 592 | - 247 303 | - 85 754 |
| Disposition enl årsstämmobeslut | | | - 85 754 | 85 754 |
| Avsättning till underhållsfond | | 137 000 | - 137 000 | |
| Årets resultat | | | | 114 764 |
| Vid årets slut | 132 400 000 | 340 592 | - 470 057 | 114 764 |

Not 18 Fastighetslån

| | | |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetslån | 25 870 339 | 25 870 339 |
| Skuld vid årets slut | <u>25 870 339</u> | <u>25 870 339</u> |

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,73%

| Låneinstitut | Ränta | Bundet till | Ing. skuld | Nya lån | Årets amort. | Utg. skuld |
|------------------|-------|-------------|-------------------|------------------|------------------|-------------------|
| SBAB | 4,31% | 2016-03-30 | 12 948 000 | | | 12 948 000 |
| SWEDBANK HYPOTEK | 2,89% | 2017-09-11 | 6 446 339 | | | 6 446 339 |
| SEB BOLÅN AB | 2,33% | 2018-05-28 | | 6 476 000 | | 6 476 000 |
| SBAB | 3,30% | 2014-05-15 | 6 476 000 | | 6 476 000 | |
| | | | <u>25 870 339</u> | <u>6 476 000</u> | <u>6 476 000</u> | <u>25 870 339</u> |

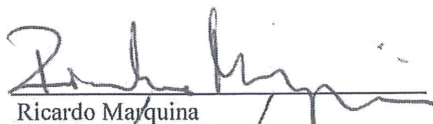
Not 19 Övriga kortfristiga skulder

| | | |
|---------------------------------|---------------|----------------|
| Övriga skulder till kunder | 21 000 | 19 500 |
| Övriga kortfristiga låneskulder | 36 532 | 236 532 |
| | <u>57 532</u> | <u>256 032</u> |

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna löner och sociala avgifter | 16 740 | 15 380 |
| Upplupna räntekostnader | 55 483 | 29 497 |
| Upplupna elkostnader | 20 723 | 23 100 |
| Upplupna vattenavgifter | 6 000 | 6 000 |
| Upplupna värmekostnader | 3 063 | 6 488 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 3 858 | 3 251 |
| Upplupna kostnader för kabel-TV | 1 695 | — |
| Upplupna revisionsarvoden | 14 940 | 11 000 |
| Upplupna styrelsearvoden | 44 400 | 48 950 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 8 009 | 4 256 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 199 481 | 215 933 |
| | <u>374 392</u> | <u>363 855</u> |

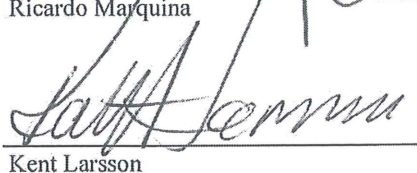
Malmö 2014-11-05



Ricardo Marquina



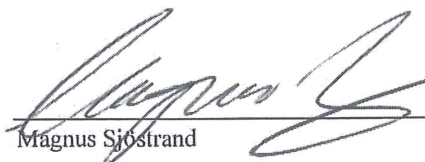
Björn Dahlström



Kent Larsson

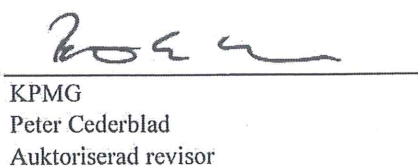


Anders Nilsson

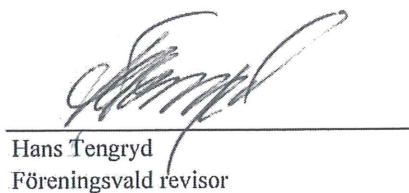


Magnus Sjöstrand

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7/11-14. Den omfattar fr. standard beräkning...



KPMG
Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Hans Tengryd
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Slottsbron i Malmö, org.nr 769618-4212

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Slottsbron i Malmö för räkenskapsåret 2013-09-01– 2014-08-31.

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 Brf Slottsbron i Malmös finansiella ställning per den 31 augusti 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.

Upplysning av särskild betydelse

Som framgår av årsredovisningen tillämpar föreningen en progressiv avskrivningsplan på föreningens byggnad. Bokföringsnämnden har under 2014 beslutat att förtydliga kommande K2-regelverk. Det har klargjorts att progressiv avskrivning av byggnader inte är en tillämplig avskrivningsmetod. Anpassningar till kommande regelverk kan innebära väsentlig påverkan på föreningens resultat- och balansräkning.

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 Slottsbron i Malmö för räkenskapsåret 2013-09-01– 2014-08-31.

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 ersättningskyldig 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

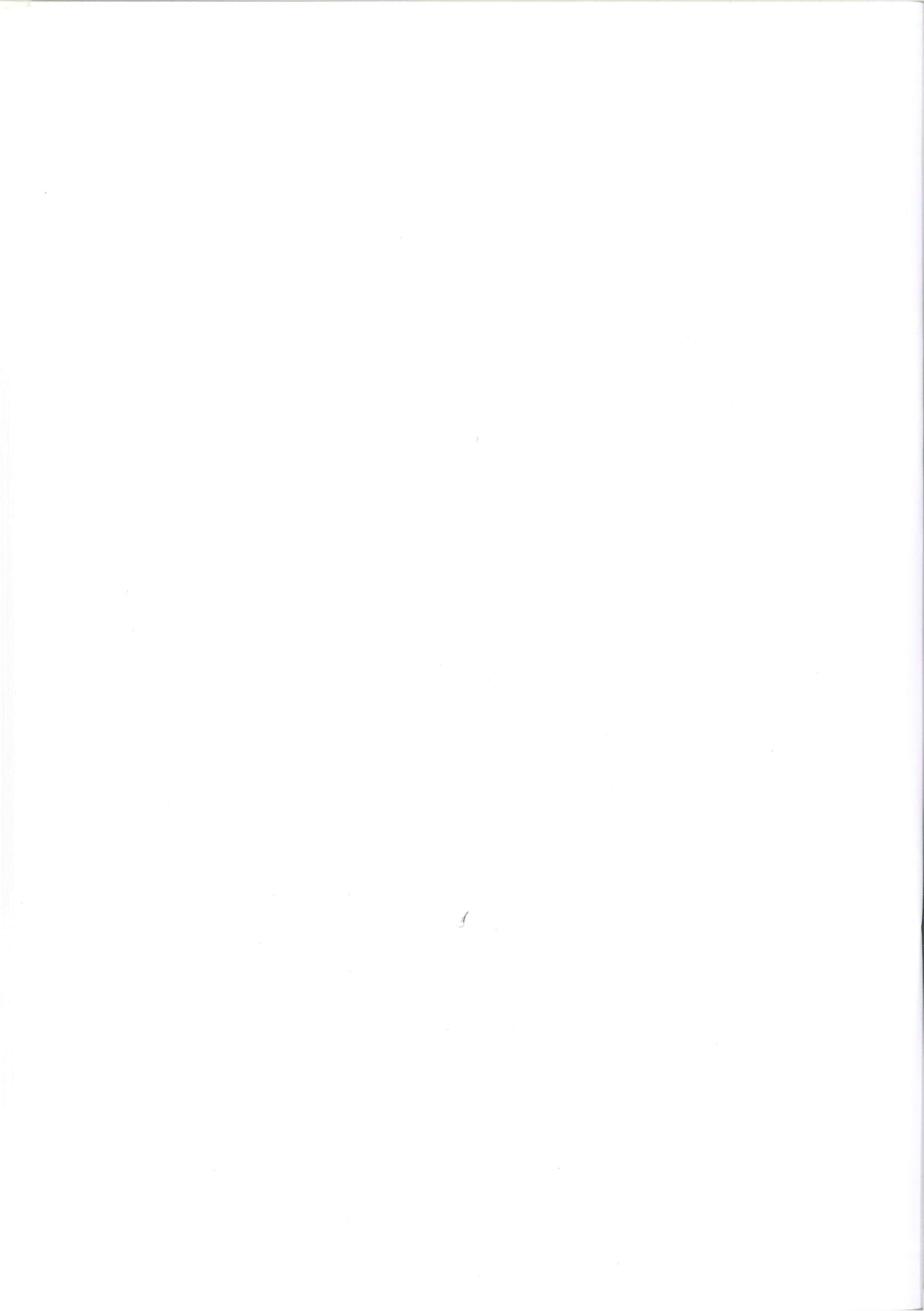
Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 7/11 2014

KPMG AB


Peter Cederblad
Auktoriserad revisor


Hans Tengryd
Lekmannarevisor



Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse 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 bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren 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.

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.

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 driftskostnader. 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

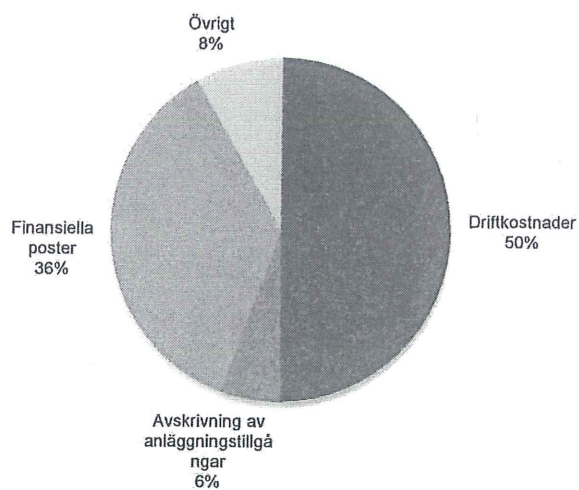
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

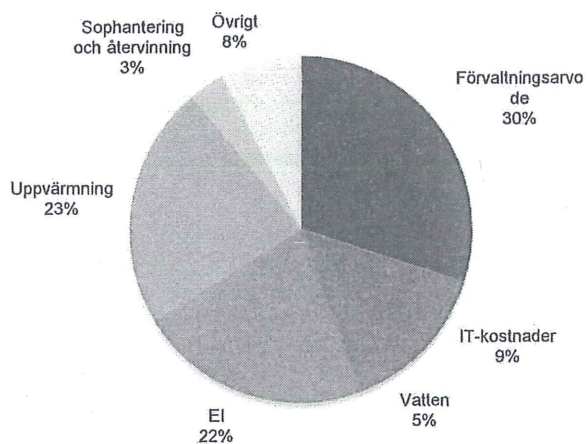
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Nyckeltal

| Kostnadsfördelning | 2014 | 2013 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Reparationer | 111 339 | 37 899 |
| Fastighetsavgift/skatt | 34 830 | 34 830 |
| Driftkostnader | 1 336 828 | 1 406 509 |
| Övriga kostnader | 10 636 | 51 557 |
| Personalkostnader | 66 646 | 61 365 |
| Avskrivning av anläggningstillgångar | 153 681 | 148 126 |
| Finansiella poster | 966 098 | 1 000 053 |
| Summa kostnader | 2 680 058 | 2 740 338 |



| Driftskostnadsfördelning | 2014 | 2013 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Försäkringspremier | 24 140 | 22 646 |
| Förvaltningsarvode | 401 368 | 390 738 |
| IT-kostnader | 120 000 | 120 000 |
| Juridiska kostnader | 1 575 | 1 225 |
| Arvode, yrkesrevisorer | 10 500 | 375 |
| Fastighetskötsel | 964 | 2 425 |
| Rabatt/återbäring från Riksbyggen | - 5 500 | - 5 800 |
| Städning gemensamma utrymmen | 0 | 20 309 |
| Obligatoriska besiktningar | 28 224 | 0 |
| Bevakningskostnader | 3 875 | 0 |
| Snö- och halkbekämpning | 14 907 | 38 439 |
| Förbrukningsmateriel | 19 092 | 37 310 |
| Vatten | 73 192 | 70 076 |
| El | 294 608 | 289 454 |
| Uppvärmning | 304 332 | 373 520 |
| Sophantering och återvinning | 45 551 | 45 792 |
| Summa driftkostnader | 1 336 828 | 1 406 509 |



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2014

2013

BOA (kvm):

3736

3736

Kr / kvm

Kr / kvm

| | | |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Försäkringspremier | 6 | 6 |
| Förvaltningsarvode | 107 | 105 |
| IT-kostnader | 32 | 32 |
| Arvode, yrkesrevisorer | 3 | 0 |
| Fastighetskötsel | 0 | 1 |
| Rabatt/återbäring från Riksbyggen | -1 | -2 |
| Städning gemensamma utrymmen | 0 | 5 |
| Obligatoriska besiktningar | 8 | 0 |
| Bevakningskostnader | 1 | 0 |
| Snö- och halkbekämpning | 4 | 10 |
| Förbrukningsmateriel | 5 | 10 |
| Vatten | 20 | 19 |
| El | 79 | 77 |
| Uppvärmning | 81 | 100 |
| Sophantering och återvinning | 12 | 12 |
| Summa driftkostnader | 358 | 376 |

RB BRF SLOTTSTRON I MALMÖ

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF SLOTTSTRON I MALMÖ 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