

Årsredovisning för
Brf Vitruvius
769604-7930
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 Vitruvius, 769604-7930, får härmed avge årsredovisning för 2014.

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Björn Uddvik	Ordförande	2015
Pär-Håkan Andersson	Ledamot	2015
Carin Lövgren	Ledamot	2015
Ronny Danielsson	Ledamot	2015
 <u>Styrelsesuppleanter</u>		
Cleas Löwenborg		2015
Lisbeth Wilhelmsson		2015
 <u>Ordinarie revisorer</u>		
Paul Hansson, Deloitte AB	Auktoriserad revisor	2015
 <u>Valberedning</u>		
Marianne Löwenborg	Valberedning	2015
Lillemor Paulsen	Valberedning	2015

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Salongen 11 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 14 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2001.

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt och 16 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
0 st	4 st	5 st	4 st	1 st

Gemensamhetsanläggning: Övernattningslägenhet
Övrigt: Garage

Total bostadsarea: 1 681 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. Från och med 1 januari 2015 är fastigheten fullvärdesförsäkrad i Folksam.

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

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 246 171 kr och planerat underhåll för 0 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det genomsnittliga underhållsbehovet de kommande tio åren till 210 273 kr per år.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 5 maj 2014. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag.

Resultat och ställning (tkr)

	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	1 190	1 532	1 141	1 135	1 136
Årets resultat	-584	-87	-390	48	320
Avsättning till underhållsfond	-210	-64	-64	-34	-34
lanspråkstagande av underhållsfond	-	202	161	28	-
Resultat efter fondförändringar	-794	52	-293	42	287
Totalt eget kapital	45 817	46 401	46 487	46 878	46 830
Balansomslutning	58 458	59 138	59 304	59 587	59 491
Soliditet %	78	79	78	79	79
Likviditet %	391	271	269	475	731
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	567	567	567	567	567
Driftskostnad, kr / kvm	292	274	242	226	213
Ränta, kr / kvm	176	201	227	223	124
Underhållsfond, kr / kvm	149	24	107	164	161
Lån, kr / kvm	7 435	7 435	7 435	7 435	7 470

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

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2014. Avseende årsavgifterna för 2015 har dessa höjts med 4 % från och med 1 januari 2015.

Överlåtelser

Under 2014 har 1 överlåtelse av bostadsrätter skett. Vid årets utgång hade föreningen 23 medlemmar. Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Severins	Fastighetsskötsel
Com Hem	Kabel-TV
E.on	El-avtal avseende volym
E.on	Fjärrvärme

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	559 718
Årets resultat före fondförändring	-583 986
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-210 273
Summa över/underskott	-234 541

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-234 541
-----------------------------------	-----------------

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

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>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	1 126 212	1 126 212
Övriga rörelseintäkter	2	63 667	405 553
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 189 879	1 531 765
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-737 796	-781 795
Övriga kostnader	6	-150 604	-333 263
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	-590 517	-169 498
Summa rörelsekostnader		-1 478 917	-1 284 556
Rörelseresultat		-289 038	247 209
Finansiella poster			
Ränteintäkter	8	1 437	3 641
Räntekostnader	9	-296 385	-337 678
Summa finansiella poster		-294 948	-334 037
Resultat efter finansiella poster		-583 986	-86 828
Resultat före skatt		-583 986	-86 828
Årets resultat		-583 986	-86 828

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	57 725 821	58 269 001
Inventarier, verktyg och installationer	11	172 775	220 112
Summa materiella anläggningstillgångar		57 898 596	58 489 113
Summa anläggningstillgångar		57 898 596	58 489 113
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		7 818	29 854
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	36 735	37 854
Summa kortfristiga fordringar		44 553	67 708
<i>Kassa och bank</i>	13	514 767	581 219
Summa omsättningstillgångar		559 320	648 927
SUMMA TILLGÅNGAR		58 457 916	59 138 040

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>	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		45 800 000	45 800 000
Underhållsfond		251 168	40 895
Summa bundet eget kapital		46 051 168	45 840 895
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		349 445	646 547
Årets resultat		-583 986	-86 828
Summa fritt eget kapital		-234 541	559 719
Summa eget kapital		45 816 627	46 400 614
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	15,16	12 498 277	12 498 277
Summa långfristiga skulder		12 498 277	12 498 277
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		45 384	154 838
Skatteskulder		12 112	11 231
Övriga skulder		411	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	85 105	73 080
Summa kortfristiga skulder		143 012	239 149
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 457 916	59 138 040

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>	13 800 000	13 800 000
Summa ställda säkerheter	13 800 000	13 800 000

Ansvarsförbindelser

	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
<i>Ansvarsförbindelser</i>		
Summa ansvarsförbindelser	-	-

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:

Byggnader	1 %
Fastighetsförbättringar	5 %
Ventilation	5%
Port/säkerhetsdörr	5%
Inventarier	20 %

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Årsavgifter, bostäder	953 412	953 412
Hyror, p-platser/garage	172 800	172 800
Summa	1 126 212	1 126 212

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Överlåtelseavgifter	1 113	1 113
Övriga intäkter	1 964	2 000
Ersättning från JM	-	180 000
Försäkringsersättningar	48 989	201 790
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	1	5
Övernattningslägenhet	11 600	20 645
Summa	63 667	405 553

Not 3 Reparationer

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Bostäder	29 374	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	1 025	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	538	1 125
Övrigt, gemensamma utrymmen	2 338	73 546
Värme, installationer	9 029	-
Ventilation, installationer	116 128	-
El, installationer	11 019	3 575
Hiss	2 293	-
Huskropp	72 959	-
Markytor	1 468	-
P-platser/garage	-	38 588
Övrigt	-	1 428
Summa	246 171	118 262

Not 4 Planerat underhåll

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	93 435
Målning gemensamma utrymmen	-	80 250
El, installationer	-	28 713
Summa	-	202 398

Not 5 Driftskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsskatt	28 838	28 740
Fastighetsförvaltning	45 078	35 128
Städning	14 000	4 553
OVK	23 228	-
Besiktningkostnader	1 400	1 403
Snöröjning	2 850	3 897
Serviceavtal	9 169	9 880
Förbrukningsinventarier	498	-
Förbrukningsmaterial	8 982	10 628
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	2 888
El	40 044	39 882
Uppvärmning	149 673	153 809
Vatten och avlopp	22 405	24 412
Avfallshantering	12 687	15 513
Fastighetsförsäkring	8 752	8 299
Systematiskt brandskyddsarbete	9 738	-
Samfälligheter	100 760	100 760
Kabel-TV	11 512	19 364
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	2 011	1 980
Summa	491 625	461 136

Not 6 Övriga kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	26 989	21 319
Frakter och transporter	-	149
Kontorsmateriel och trycksaker	553	-
Tele och post	1 309	821
Förvaltningskostnader	47 780	52 123
Revision	14 000	8 875
Självrisker vid skada	-	75 937
Jurist- och advokatkostnader	2 500	56 087
Bankkostnader	1 327	1 104
IT-tjänster	109	4 098
Övriga externa tjänster	47 932	107 328
Övriga externa kostnader	8 105	5 422
Summa	150 604	333 263

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	543 180	154 382
Maskiner och inventarier	47 337	15 116
Summa	590 517	169 498

Not 8 Ränteintäkter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Ränteintäkter bank	1 032	3 011
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	404	629
Ränteintäkter, skattekonto	1	1
Summa	1 437	3 641

Not 9 Räntekostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	296 065	337 564
Räntekostnader för kortfristiga skulder	320	114
Summa	296 385	337 678

Not 10 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	54 000 000	54 000 000
-Standardförbättringar	401 597	401 597
-Mark	5 600 000	5 600 000
	<u>60 001 597</u>	<u>60 001 597</u>
<i>Årets anskaffningar</i>	<u>-</u>	<u>-</u>
Summa anskaffningsvärden	60 001 597	60 001 597
 Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 671 655	-1 536 655
-Standardförbättringar	-60 941	-41 559
	<u>-1 732 596</u>	<u>-1 578 214</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-523 800	-135 000
-Årets avskrivning på standardförbättringar	-19 380	-19 382
	<u>-543 180</u>	<u>-154 382</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 275 776	-1 732 596
 Restvärde enligt plan vid årets slut	57 725 821	58 269 001
 <i>Varav</i>		
Byggnader	51 804 545	52 328 345
Mark	5 600 000	5 600 000
Standardförbättringar	321 276	340 656
 Taxeringsvärden		
Bostäder	28 400 000	28 400 000
Lokaler	1 180 000	1 180 000
Totalt taxeringsvärde	29 580 000	29 580 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>20 780 000</i>	<i>20 780 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Maskiner och inventarier	269 238	54 427
	<u>269 238</u>	<u>54 427</u>
Årets anskaffningar		
-Inventarier gästlägenhet		214 811
	-	<u>214 811</u>
Summa anskaffningsvärden	269 238	269 238
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
-Maskiner och inventarier	-49 126	-34 010
	<u>-49 126</u>	<u>-34 010</u>
Årets avskrivningar		
-Maskiner och inventarier	-47 337	-15 116
	<u>-47 337</u>	<u>-15 116</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-96 463	-49 126
Restvärde enligt plan vid årets slut	172 775	220 112

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald försäkring	8 667	8 752
Övriga förutbetalda kostnader	28 068	29 102
	<u>36 735</u>	<u>37 854</u>

Not 13 Kassa och bank

	2014-12-31	2013-12-31
Kassa	-	4 439
Transaktionskonto, Handelsbanken	514 767	576 780
	<u>514 767</u>	<u>581 219</u>

Not 14 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	45 800 000	40 895	646 546	-86 828
Disposition enligt föreningsstämma			-86 828	86 828
Avsättning till underhållsfond		210 273	-210 273	
Årets resultat				-583 986
Vid årets slut	45 800 000	251 168	349 445	-583 986

Not 15 Förfall fastighetslån

	2014-12-31	2013-12-31
Förfaller senare än fem år från balansdagen	12 498 277	12 498 277
	12 498 277	12 498 277

Not 16 Fastighetslån

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetslån	12 498 277	12 498 277
Summa	12 498 277	12 498 277

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	1,70 %	2016-08-28	3 023 070		-	3 023 070
SEB	2,62 %	2015-12-28	4 737 207		-	4 737 207
Stadshypotek	1,10 %	2016-12-30	4 738 000		-	4 738 000
			12 498 277	-	-	12 498 277

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	975	1 296
Förutbetalda intäkter	33 299	17 068
Upplupna driftskostnader	36 503	38 562
Upplupna revisionsarvoden	14 000	7 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	327	9 154
	85 104	73 080

Underskrifter

Malmö 2015-04-27

Björn Uddvik

Pär-Håkan Andersson

Carin Lövgren

Ronny Danielsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-04-28

Deloitte AB

Paul Hansson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vitruvius Organisationsnummer 769604-7930

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vitruvius för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

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 Bostadsrättsföreningen Vitruvius finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vitruvius för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Malmö den 28/4 2015

Deloitte AB



Paul Hansson
Auktoriserad revisor