

Årsredovisning för

**BRF Armeriahus**

716439-5951

Räkenskapsåret

**2014-01-01 - 2014-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Armeriahus, 716439-5951 får härmed avge årsredovisning för 2014-01-01 - 2014-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-06-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-04-23 och nuvarande stadgar registrerades 2013-05-16 hos Bolagsverket. Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Falsterbo GA:35. Föreningens andel är 51,4%. Samfälligheten förvaltar vägarna Tallstigen, Björkstigen samt grönområdet utmed Tallstigen med begränsning i tångvallen utmed Västra Aspevägen.

### Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter är belägna inom Vellinge kommun med adress Tallstigen 2-18, 239 41 Falsterbo och har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
FALSTERBO 4:27	1992	Vellinge
FALSTERBO 4:229	1992	Vellinge

Föreningen har tecknat fastighetsförsäkring samt bostadsrättstilläggsförsäkring hos Allians / Moderna Försäkringar.

Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Samtliga bostadsfastigheters uppvärmning är vattenburen el.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1994 - 1996 och består av åtta flerbostadshus och ett småhus. Värdeåren är 1994 och 1996.

Fastigheten 4:27 har 46 lägenheter och taxeringsvärdet 2013 är 54.600.000 SEK.

För fastigheten 4:229 som har 16 lägenheter är taxeringsvärdet 2013 19.400.000 SEK.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5.569 kvadratmeter varav 5.569 utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 62 lägenheter och 1 lokal som bostadsrätter.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter.

Storlek	Antal
2 rum och kök	23 st.
3 rum och kök	20 st.
4 rum och kök	19 st.
Större än 5 rum och kök	1 st.

I lokalen bedrivs följande:

Verksamhet	Yta	Kontraktstid
Restaurang	Ca 300 kvm	tills vidare

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetslokal	Festsal
Övernattningsmöjlighet	1 dubbelrum och 1 flerbäddrum
Övrigt	Bibliotek, lokaler för kontor, dusch- & omklädningsrum för personal samt ventilationscentral.

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som gäller från 2008 och sträcker sig tills vidare. Underhållsplanen uppdaterades 2012-10-23 samt 2014-11-14.

#### Utförda åtgärder

Under verksamhetsåret har kontinuerligt underhåll av mark utförts. Rensning av samtliga fastigheters avloppssystem till en kostnad av 211.481 SEK inkl. moms. Nybyggnad av spaljé på piazzan i norra området. Den södra spaljén blev ej utförd under 2014 på grund av entreprenörens konkurs. Denna åtgärd kommer att utföras under 2015.

Under våren 2015 kommer även samtliga tak i södra området (husen 4, 6, 8 och 10) att repareras. Offerten från Icopal Entreprenad AB för detta arbete är beräknad till 426.000 SEK plus tillkommande moms. I fastigheternas samtliga fönster har alla tätningsslistor utbytts.

#### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telia
Internetuppkopplingstyp	Telia mobilt bredband
Teknisk förvaltning	Egen regi
Lägenhetsförteckning	Egen regi
Ekonomisk förvaltning	Pramo Ekonomi & Data AB
Bredbandsleverantör	Canal Digital Kabel-TV AB

#### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 62 som bebos av 73 medlemmar. I den största bostadsrätten driver Vellinge kommun ett gruppboende om 8 vårdplatser. Av föreningens lägenheter har 8 st. överlåtits under 2014.

#### Styrelsen

Ordinarie ledamöter:	
Maud Ihd	sekreterare
Torsten Gunnarsson	
Anita Rosenlind	
Lars Yngveson	ordförande

#### Revisorer

Boel Hansson	Grant Thornton Sweden AB
--------------	--------------------------

#### Valberedning

Hans Carlioth	sammankallande
Christer Melin	

#### Stämmor

Ordinarie	19 mars 2014, som ajournerades och återupptogs den 9 april 2014.
Extra stämma	hölls den 30 oktober 2014.

#### Händelser av väsentlig betydelse under 2014

Styrelsen har hållit 8 protokollförda sammanträden samt ett flertal extra överläggningar inom styrelsen.

Under verksamhetsåret har sex värmepannor utbytts till en kostnad av 326.830 SEK.

#### Ekonomi

Beträffande föreningens ekonomi hänvisas till bifogade balans- och resultaträkning.

### Flerårsjämförelse

	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Nettoomsättning	4 679 551,0	4 663 168,0	4 664 209,0	4 616 016,0	4 639 024,0
Resultat efter finansiella poster	68 758,0	333 183,0	64 198,0	-451 030,0	365 677,0
Soliditet, %	23,8	24,3	23,3	23,1	24,3

### Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	8 141 718
årets resultat	68 759
Totalt	<u>8 210 477</u>
disponeras för	
avsättning till yttre fond (0,3% av taxeringsvärdet)	222 000
Att i ny räkning överföras	<u>7 988 477</u>
	8 210 477

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar 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>
Årsavgifter och hyror	1	4 576 694	4 567 329
Övriga rörelseintäkter	1	102 857	95 839
		<u>4 679 551</u>	<u>4 663 168</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>	2		
Fastighetskostnader		-405 066	-421 932
Reparationer		-687 228	-204 087
Taxebundna kostnader		-669 076	-718 622
Övriga driftskostnader		-243 629	-213 253
Fastighetsskatt		-75 454	-75 020
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-600 706	-560 079
Personalkostnader		-225 817	-298 873
Avskrivningar		-256 605	-259 803
<b>Rörelseresultat</b>		<u>1 515 970</u>	<u>1 911 499</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 255	48 741
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 448 467	-1 627 057
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>68 758</u>	<u>333 183</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>68 758</u>	<u>333 183</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>68 758</u>	<u>333 183</u>

4  
AK  
20

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	59 969 907	60 169 907
Maskiner och inventarier	4	76 882	111 476
		<u>60 046 789</u>	<u>60 281 383</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>60 046 789</u>	<u>60 281 383</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		31 417	11 409
Skattefordringar		9 873	5 073
Övriga fordringar		57 363	39 223
Förutbetalda kostnader	5	201 638	119 071
		<u>300 291</u>	<u>174 776</u>
Kassa och bank		270 778	92 434
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>571 069</u>	<u>267 210</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>60 617 858</u>	<u>60 548 593</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		3 926 900	3 926 900
Fond för yttre underhåll	7	2 290 927	2 393 842
		<u>6 217 827</u>	<u>6 320 742</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		8 141 718	8 030 536
Årets resultat		68 758	333 183
		<u>8 210 476</u>	<u>8 363 719</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>14 428 303</u>	<u>14 684 461</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	45 192 287	45 192 287
		<u>45 192 287</u>	<u>45 192 287</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		480 304	89 061
Övriga skulder		1 294	2 661
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	87 620	260 103
Förutbetalda avgifter och hyror		428 050	320 020
		<u>997 268</u>	<u>671 845</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>60 617 858</u>	<u>60 548 593</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	50 266 000	61 159 000
<b>Summa</b>	<u>50 266 000</u>	<u>61 159 000</u>

### Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
<b>Summa</b>	-	-

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

### Redovisningsprinciper

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

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

Avskrivningar	2013	2012
Byggnader	0,34	0,34
Maskiner	14,43	14,43
Inventarier	20	20

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Definition av nyckeltal

#### Vinstmarginal

Resultat efter finansiella poster i procent av nettoomsättningen.

#### Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

### Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.



## Noter

### Not 1 Årsavgifter och hyror

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Årsavgifter	4 132 941	4 120 853
Hysesintäkter	462 113	465 515
Kabel-TV	42 000	40 800
Överlåtelser / pantsättning	12 600	3 700
Gästlägenhet	29 900	32 300
Övriga intäkter	-3	-
<b>Summa</b>	<b>4 679 551</b>	<b>4 663 168</b>

### Not 2 Rörelsens kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, entreprenad		-
Snöröjning, sandning	12 392	31 719
Städning entreprenad, Proforma	73 969	60 983
Städning enligt beställning, restaurang	122 100	132 012
Mattvätt, hyrmattor		-
Sotning	21 544	6 443
Hissbesiktning		-
Myndighetstillsyn	1 710	8 000
Gård	110 911	141 699
Förbrukningsmaterial	58 387	41 076
Matsedlar, trycksaker	4 053	
<b>Summa</b>	<b>405 066</b>	<b>421 932</b>
<b>Reparationer</b>		
Hyreslägenheter	387 750	95 493
Lokaler	22 232	2 153
Tvättstuga	15 406	1 192
Entré, trapphus	12 739	24 587
Lås	26 030	-
Värmeanläggning / undercentral	150 036	12 349
Ventilation	15 942	17 640
Tele / TV / kabel-TV / porttelefon	1 557	-
Hiss	51 438	50 673
Övrigt	4 098	
	<b>687 228</b>	<b>204 087</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Ei	299 061	363 063
Vatten	106 514	231 896
Sophämtning / renhållning	233 020	104 023
Grovsopor	30 481	19 640
	<b>669 076</b>	<b>718 622</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	90 308	78 815
Kabel-TV	153 321	134 438
	<b>243 629</b>	<b>213 253</b>

<b>Fastighetsskatt / kommunal avgift</b>	75 454	75 020
	<b>75 454</b>	<b>75 020</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Tele och datakommunikation	11 615	11 118
Revisionsarvode extern revisor	31 183	30 297
Styrelsemöten	-	-
Matkuponger	409 200	374 480
Förvaltningsarvode	82 447	79 316
Administration	34 215	40 194
Representation	20 106	18 994
Föreningskostnad ej avdragsgill	11 940	5 680
Differens från föregående år		-
	<b>600 706</b>	<b>560 079</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har haft deltidsanställda		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Fasta ersättningar styrelse	36 875	42 188
Arvoden styrelse	125 490	240 100
Lön trädgårdsanläggning	53 070	-
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	604	518
Sociala kostnader	9 778	16 067
	<b>225 817</b>	<b>298 873</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	200 000	200 000
Maskiner	-	4 933
Inventarier	56 605	54 870
	<b>256 605</b>	<b>259 803</b>
<b>Totalt rörelsens kostnader</b>	<b>3 163 581</b>	<b>2 751 670</b>

*[Handwritten signature]*  
L  
HAR

### Not 3 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	62 969 907	62 969 907
	62 969 907	62 969 907
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 800 000	-2 600 000
-Årets avskrivning enligt plan	-200 000	-200 000
	-3 000 000	-2 800 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>59 969 907</b>	<b>60 169 907</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	4 542 427	4 542 427
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>74 000 000</b>	<b>74 000 000</b>
	<b>74 000 000</b>	<b>74 000 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:</b>		
Bostäder	74 000 000	74 000 000

### Not 4 Maskiner och inventarier

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	799 383	763 183
-Nyanskaffningar	22 011	36 200
	821 394	799 383
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-687 907	-628 105
-Årets avskrivning enligt plan	-56 605	-59 802
	-744 512	-687 907
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>76 882</b>	<b>111 476</b>

### Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Ikano bank kopiator	-	-
Städning, matkuponger restaurang Armeriahus	47 200	47 200
Förutbetalda räntor	85 840	14 678
SBC, förutbetald försäkring	26 598	27 066
Canal Digital	36 191	29 806
Uppl intäkt Vellinge kommun, el	5 809	-
Radiotjänst	-	321
	<b>201 638</b>	<b>119 071</b>

*[Handwritten signature]*

### Not 6 Eget kapital

	Vid årets utgång	Förändring	Disp av fg års res	Vid årets ingång
Inbetalda insatser	3 926 900			3 926 900
Fond för yttre underhåll	2 290 927	-102 915		2 393 842
Summa	6 217 827	-102 915	-	6 320 742
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad vinst	8 141 718	-222 000	333 182	8 030 536
Årets resultat	68 758		-333 182	333 182
Summa	8 210 476	-222 000	-	8 363 718
Summa eget kapital				14 428 303

### Not 7 Fond för yttre underhåll

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Vid årets början		2 594 740
Reservering enligt stadgar	2 393 842	204 900
lansspråktagande enligt styrelsebeslut	222 000	-405 798
Summa	-324 915	
	<b>2 290 927</b>	<b>2 393 842</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

	2014-12-31	2013-12-31
SBAB 10 21994 9	4 000 000	4 000 000
SBAB 11 16056 5	-	-
SBAB 11 36338 5	14 552 310	14 552 310
SBAB 11 36342 3	8 025 019	8 025 019
SBAB 10 15254 2	-	-
SBAB 10 29863 6	9 603 017	9 603 017
SBAB 22 23978 3	-	-
Handelsbanken 940077	-	3 214 305
Handelsbanken 944836	-	5 797 636
Stadshypotek 10-194165	9 011 941	-
	<b>45 192 287</b>	<b>45 192 287</b>

*[Handwritten signature]*

## Not 9 Upplupna kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupen kostnad el	29 304	46 645
Upplupen kostnad extern revisor	25 000	25 000
Sita	416	399
Handelsbanken	929	962
Com.zone	2 912	1 672
NVS	-	-
Optimera	-	-
Proforma HB	-	6 079
Kakel Kontroll	-	-
Pramo	18 671	18 170
Söderlindh & Jeppsson	-	-
Imtech	3 834	2 363
Q Star	225	-
Ponsab kredit	-	-
Nordsjö ide och design	186	-
Ragn Sells	-	2 905
Hyra kök	4 500	4 500
Upplupna räntor	1 643	151 408
	<b>87 620</b>	<b>260 103</b>

## Underskrifter

Skanör den 16/3 -2015

Maud Ihd  
Ledamot

Anita Rosenlind  
Ledamot

Lars Yngveson  
Ordförande

Torsten Gunnarsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den **25/3** -2015

Grant Thornton Sweden AB  
Boel Hansson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Armeriahus  
Org.nr. 716439-5951

## Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Armeriahus 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. 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 föreningens 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. *BT*

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Armeriahus 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 och föreningens stadgar.

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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### **Uttalanden**

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

Malmö den 25 mars 2015

Grant Thornton Sweden AB



Boel Hansson

Auktoriserad revisor