

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Ander**  
747000-0295

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

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Tilläggsupplysningar	6
Upplysningar till resultaträkning	6-8
Upplysningar till balansräkning	8-9
Underskrifter	9

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ander, 747000-0295 får härmed avge årsredovisning för 2014, föreningens förvaltning för tiden 2014-01-01 -- 2014-12-31.

### Verksamheten

#### Föreningens verksamhet

Föreningen bildades år 1953 och har till ändamål att förvalta fastigheten Violen 8. Föreningen beskattas som privatbostadsföretag.

#### Fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Kommun	Byggår
Violen 8	Trelleborg	1953

Fastigheten består av 31 st lägenheter.

Boyta  
1724 m<sup>2</sup>

Taxeringsvärde		
Taxvärde byggnad	Bostadsdel	7 400 000
Taxvärde mark	Bostadsdel	3 192 000
Taxvärde byggnad	Lokaldel	72 000
		<hr/>
		<b>10 664 000</b>

Underhåll av	Senaste åtgärd	Utfört år	Planerad åtgärd	Beräknat år
Avloppsstammar	Spolning	2 010	Spolning	2015
Tak		2 005		
Fönster	Nya	1 993		
Balkonger	Utbyggnad, inglasning	2 012		
Värmeanläggning	Fjärrvärme	2 008		
Gård	Singel, grillplats	2 013		
Ventilationssystem	OVK Funktionskontroll	2 007		

Föreningen har inte aktuell femårsbudget och underhållsplan.

Inga större underhåll eller planerade avgiftshöjningar för 2015.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

7

### Styrelse och revisorer

Styrelse	Befattning
Sanna Trell	Ordförande
Fredrik Borg	Sekreterare t o m 3/7
José Luis Losa	V. Ordförande
Brita Hansson	Ledamot
Christoffer Olofsson	Ledamot

Revisor	
Jesper Lindvall	Revelino

### Förvaltning

Cymko Förvaltning AB har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens ekonomiska förvaltning.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.  
Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2014.  
1 st extra stämma hölls den 23 februari 2014.  
Solvändan blev färdigställd till en marklägenhet.

### Medlemsinformation

Av föreningens 31 lägenheter har under året 3 st bytt ägare.

Övelåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

### Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 197 305	1 179 672	1 130 266	949 846
Resultat efter finansiella poster	115 084	-31 130	-14 506	-57 743
Soliditet, %	8	3	4	17
Årsavgifter snitt/kvm (kr)	694	713	683	574
Värmekostnad/kvm (kr)	175	189	176	158
Lån/kvm (kr)	2 454	2 557	2 557	432
Nettoränta/kvm (kr)	84	90	56	13

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-126 442
årets resultat	115 084
Totalt	-11 358
disponeras för	
årets fondavsättning	-150 000
årets ianspråktagande av yttre fond	
balanseras i ny räkning	-161 358

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

7

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	1 221 705	1 228 497
Övriga rörelseintäkter	2	4 796	4 632
<b>Summa rörelseintäkter m.m.</b>		<b>1 226 501</b>	<b>1 233 129</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3,4,5	-735 175	-760 132
Övriga externa kostnader	6	-77 628	-68 962
Personalkostnader	7	-60 281	-59 273
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-93 415	-226 267
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-966 499</b>	<b>-1 114 634</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>260 002</b>	<b>118 495</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		435	149
Räntekostnader och liknande resultatposter		-145 353	-149 774
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-144 918</b>	<b>-149 625</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>115 084</b>	<b>-31 130</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>115 084</b>	<b>-31 130</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>115 084</b>	<b>-31 130</b>

4

## 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>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	8	3 622 326	3 662 741
Summa materiella anläggningstillgångar		3 622 326	3 662 741
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 622 326</b>	<b>3 662 741</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		30 845	30 410
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 984	20 335
Summa kortfristiga fordringar		47 829	50 745
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		1 271 530	979 111
Summa kassa och bank		1 271 530	979 111
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 319 359</b>	<b>1 029 856</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 941 685</b>	<b>4 692 597</b>

7

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		85 700	35 700
Uppskrivningsfond		53 000	0
Yttre fond		244 081	194 081
Summa bundet eget kapital		382 781	229 781
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-126 442	-45 312
Årets resultat		115 084	-31 130
Summa fritt eget kapital		-11 358	-76 442
<b>Summa eget kapital</b>		<b>371 423</b>	<b>153 339</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9,10	4 230 000	4 230 000
Summa långfristiga skulder		4 230 000	4 230 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		110 221	37 377
Övriga skulder		13 951	14 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		216 090	257 881
Summa kortfristiga skulder		340 262	309 258
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 941 685</b>	<b>4 692 597</b>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar		
Fastighetsinteckningar	1 730 700	1 730 700
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>1 730 700</b>	<b>1 730 700</b>

### Ansvarsförbindelser

Summa ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------------	------	------

7

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

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

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen har inte räknats om.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med bokfört restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>Procent per år</u>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1,5 %
Fastighetsförbättringar (tidigare års fastighetsförbättringar har sammanlagts med byggnadens bokförda värde).	

## Upplysningar till resultaträkning

### Not 1 Årsavgifter

#### Årsavgifter och Hyresintäkter

	<u>2014-01-01- 2014-12-31</u>	<u>2013-01-01- 2013-12-31</u>
Årsavgifter	1 197 305	1 179 672
Hyresintäkter lokaler moms fria	0	24 000
Garage	14 000	14 400
Intäkter bilplats	7 825	8 025
Intäkt Vinds/källarförråd	2 575	2 400
	<u>1 221 705</u>	<u>1 228 497</u>

### Not 2 Övriga intäkter och debiterade avgifter

	<u>2014-01-01- 2014-12-31</u>	<u>2013-01-01- 2013-12-31</u>
Förseningsavgifter intäkter	60	220
Överlåtelseavgifter	2 222	4 412
Övriga rörelseintäkter	2 514	0
Summa	<u>4 796</u>	<u>4 632</u>

7

### Not 3 Fastighetsskötsel

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsskötsel extraarbeten	-20 540	35 665
Fastighetsskötsel enligt avtal	149 778	41 911
Städning	504	26 831
Extern tillsyn o besiktning	10 642	10 135
Gångbanerenhållning/snöröjning	8 209	13 571
<b>Summa</b>	<b>148 593</b>	<b>128 113</b>

### Not 4 Reparation och underhåll

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Underhåll av trapphus	30 601	0
Rep. Va, sanitet	13 575	17 557
Rep. EI	9 036	5 259
Övriga trädgårdskostnader	19 390	5 493
Rep. av tvättutrustning	956	24 990
Rep. Tele/TV/KabelTV/bredband	7 809	0
Underhåll av skador	0	70 000
<b>Summa</b>	<b>81 367</b>	<b>123 299</b>

### Not 5 Driftskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Elkostnad	33 393	29 434
Värmekostnad	302 205	312 698
Vatten och avlopp	50 534	52 350
Soptömning	21 672	22 656
Fastig. försäkringspremie	16 076	15 915
Övriga fastighetskostnader	0	725
Kabel TV	48 839	42 231
Fastighetsskatt	32 496	32 712
<b>Summa</b>	<b>505 215</b>	<b>508 721</b>

### Not 6 Externa rörelsekostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Förbrukningsinv & förbrukning	8 462	8 744
Förbrukningsmaterial	15 078	8 986
Kontorsmaterial och trycksaker	404	0
Styrelsekostnader	310	0
Förvaltningskostnader övrigt	8 130	8 751
Förvaltningskostnad	37 084	37 084
Konsultarvoden	6 081	0
Inkasso- / Påminnelseavg.	0	717
Bankkostnader	2 079	1 881
Reparation och underhåll av invent		2 799
<b>Summa</b>	<b>77 628</b>	<b>68 962</b>

7



## Not 7 Personalkostnader

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Löner och andra ersättningar:	0	999
Styrelsearvode	45 899	44 000
Sociala kostnader	14 382	14 274
<b>Summa</b>	<b>60 281</b>	<b>59 273</b>

## Upplysningar till balansräkning

### Not 8 Byggnader och mark

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	6 227 689	1 575 000
-Fastighetsförbättringar	0	4 248 414
-Nyanskaffningar	0	404 275
	6 227 689	6 227 689
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 564 948	-1 505 081
-Vid årets början fastighetsförbättringar	0	-833 600
-Årets avskrivning enligt plan	-93 415	-226 267
	-2 658 363	-2 564 948
Mark	53 000	0
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 622 326</b>	<b>3 662 741</b>

Tidigare års fastighetsförbättringar har slagits samman med anskaffningsvärdet på byggnaden. Tidigare års avskrivningar har slagits samman. Markvärde om 53 000 kr har upptagits mot uppskrivningsfond.

### Not 9 Inteckningslån

	Räntesats	Villkorsändringsdag	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Swedbank	3,880	2017-01-25	1 500 000	1 500 000
Swedbank	3,720	2017-01-25	1 500 000	1 500 000
Swedbank	2,062	2017-01-28	1 230 000	1 230 000
			<b>4 230 000</b>	<b>4 230 000</b>

### Not 10 Övriga skulder, lång- och kortfristiga

	2014-12-31	2013-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	0	0
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	0	0
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	4 230 000	4 230 000
	<u>4 230 000</u>	<u>4 230 000</u>

### Not 11 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskrivnings fond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid Årets ingång	35 700	0	194 081	-45 312	-31 130
Disposition enl årsstämmbeslut lanspråktagande av yttre fond	50 000	53 000	50 000	-81 130	31 130
Årets resultat					115 083
Belopp vid årets slut	<u>85 700</u>	<u>53 000</u>	<u>244 081</u>	<u>-126 442</u>	<u>115 083</u>

### Underskrifter

Trelleborg den 21/4 2015

Sanna Trell

Brita Hansson

José Luis Losa

Christoffer Olofsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 21/4 2015

Jesper Lindvall  
Auktoriserad revisor

Revelino

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Ander**

Org.nr 747000-0295

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ander 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*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Anders finansiella ställning per den 2014-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

R

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ander 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*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

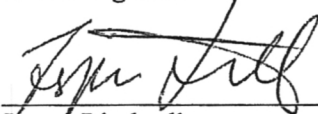
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Uttalanden*

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

Trelleborg 2015-04-21.



Jesper Lindvall  
Auktoriserad revisor