

Årsredovisning
för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SJÖHAGEN

716404-4807

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖHAGEN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Färjestaden 1:284, Mörbylånga kommun, vilken innehåller 24 bostadsrättslägenheter och 12 garageplatser.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Leif Jönsson	ordförande
Christina Dewerud	
Annika Bäckström	
Lena Sandell	
Tage Rudestig	

Suppleant har varit:
Liselott Bylin
Sebastian Hallén

Revisorer

Revisorer har varit Rolf Bergskans Revision AB, med Inger Rudestig som suppleant.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 april 2014.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 2 st protokollförda sammanträden.

Lägenhetsfördelning

8 st 2 rum och kök, 8 st 3 rum och kök och 8 st 4 rum och kök.

Lägenhetsöverlåtelse

Av föreningens 24 medlemslägenheter har under året 1 lägenhet överlåtits.

Förvaltning

Styrelsen har vid förvaltningsarbetet biträtt av Ekonomihuset på Öland AB.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Reparationer

Erforderliga reparationer och underhåll har utförts. Samtliga tak har behandlats med "grön-fri".

Fastighetens taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till 14 048 000 kr, varav markvärdet 6 048 000 kr. Totalytan är enligt taxeringsbeskedet 10 742 kvadratmeter.

Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkring är tecknad i Länsförsäkringar Kalmar Län.

Avskrivningar

Från och med 1/1 2014 tillämpas linjär avskrivning enligt de nya reglerna för K2-årsredovisning. Årets avskrivningar på byggnader uppgår till 119 427 kr. Byggnadsinventarier har avskrivits med 69 300 kr (10% på anskaffningsvärdet).

Ställda panter

Ställda panter uppgår till 15 355 000 kr.

Ekonomi

Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets slut framgår av efterföljande balans- och resultaträkningar.

Under förutsättning att stämman godkänner bokförd avsättning
till fond för yttre underhåll med 70 240
föreslår styrelsen att årets vinst 247 780
och balanserad vinst 538 647 kr överföres i ny räkning.

Medlemsinformation

Flerårsöversikt (tkr)	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 144	1 144	1 144	1 144
Resultat efter finansiella poster	248	258	183	105
Soliditet (%)	14	13	11	11

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	538 647
årets vinst	247 780
	786 427

disponeras så att	
i ny räkning överföres	786 427

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

B

Resultaträkning

	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Årsavgifter		1 144 464	1 144 464
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 144 464	1 144 464
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	1	-298 270	-236 235
Personalkostnader	2	-19 599	-7 999
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-188 727	-215 550
Summa rörelsekostnader		-506 596	-459 784
Rörelseresultat		637 868	684 680
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32	1 411
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-390 120	-428 462
Summa finansiella poster		-390 088	-427 051
Resultat efter finansiella poster		247 780	257 629
Resultat före skatt		247 780	257 629
Årets resultat		247 780	257 629

123

Balansräkning

Not

2014-12-31

2013-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	13 275 638	13 395 065
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	207 900	277 200
Summa materiella anläggningstillgångar		13 483 538	13 672 265

Summa anläggningstillgångar

13 483 538

13 672 265

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		91 659	78 139
-------------------	--	--------	--------

Kassa och bank

Kassa och bank	7	1 286 427	1 119 805
Summa omsättningstillgångar		1 378 086	1 197 944

SUMMA TILLGÅNGAR

14 861 624

14 870 209

NS

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		773 000	773 000
Fond för yttre underhåll	9	495 433	425 193
Summa bundet eget kapital		1 268 433	1 198 193
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		538 647	423 258
Årets resultat		247 780	257 629
Summa fritt eget kapital		786 427	680 887
Summa eget kapital		2 054 860	1 879 080
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	12 349 750	12 549 750
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	11	0	0
Övriga skulder	12, 13	210 300	192 539
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	246 714	248 840
Summa kortfristiga skulder		457 014	441 379
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 861 624	14 870 209
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter	15		
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>			
Ställda panter Färjestaden 1:284		15 355 000	15 355 000
Summa ställda säkerheter		15 355 000	15 355 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

R

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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* (K2), vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

AB

Noter

Not 1 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Övriga externa kostnader		
Övriga administrationskostnader	1 200	1 200
Redovisning och förvaltning	46 879	50 909
Övrig fastighetsskötsel	88 010	6 300
Revisionsarvoden	5 000	5 000
El	5 079	5 863
Företagsförsäkring	31 130	29 011
Renhållning, städning	10 555	25 380
Bankkostnader	1 836	1 812
Mättningskostnader	0	4 500
Övrigt	3 221	900
Fastighetsskatt	105 360	105 360
	298 270	236 235

Not 2 Anställda och personalkostnader

	2014	2013
Medelantalet anställda		
Män	0,25	0,25
	0,25	0,25
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	15 600	4 000
Styrelsearvode	3 999	3 999
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	19 599	7 999

RS

Not 3 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2014	2013
Avskrivning fastigheten	119 427	146 250
Avskrivning byggnadsinventarier	69 300	69 300
	188 727	215 550

Not 4 Räntekostnader

	2014	2013
Räntekostnader fastighetslån	390 015	428 462
	390 015	428 462

Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 078 905	15 078 905
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 078 905	15 078 905
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 683 840	-1 537 590
Årets avskrivningar enligt plan	-119 427	-146 250
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 803 267	-1 683 840
	13 275 638	13 395 065
Taxeringsvärden byggnader Färjestaden 1:284	8 000 000	8 000 000
Taxeringsvärden mark	6 048 000	6 048 000
	14 048 000	14 048 000
Bokfört värde byggnader Färjestaden 1:284	11 823 320	11 942 747
Bokfört värde mark	1 452 318	1 452 318
	13 275 638	13 395 065

Not 6 Byggnadsinventarier

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	693 000	693 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	693 000	693 000
Ingående avskrivningar	-415 800	-346 500
Årets avskrivningar enligt plan	-69 300	-69 300
Utgående ackumulerade avskrivningar	-485 100	-415 800
Utgående redovisat värde	207 900	277 200

Not 7 Bank

	2014-12-31	2013-12-31
Penningmarknadskonto Handelsbanken	786 427	1 119 805
Placeringskonto	500 000	0
	1 286 427	1 119 805

Not 8 Förändring av eget kapital

	Upplåtelse bostadsrätt	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	773 000	423 258	257 629
Avsättn. yttre reparationsfond		-70 240	
Avsättn. medl. inre fond		-72 000	
Disposition av föregående års resultat:		257 629	-257 629
Årets resultat			247 780
Belopp vid årets utgång	773 000	538 647	247 780

Not 9 Föreningens yttre reparationsfond

	2014-12-31	2013-12-31
Belopp vid årets ingång	425 193	354 953
Uttag	0	0
Avsättn för framtida fastig.underhåll 0,5% av taxv.	70 240	70 240
	495 433	425 193

Enligt ny anvisning från bokföringsnämnden skall denna fond numera redovisas som en egen post under bundet eget kapital. Avsättningen skall inte redovisas över resultaträkningen.



Not 10 Skulder till kreditinstitut

Avser 4 st fastighetslån.

	2014-12-31	2013-12-31
Stadshypotek	12 349 750	12 549 750
Nästa års amortering	0	0
	12 349 750	12 549 750

Not 11 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2014-12-31	2013-12-31
Stadshypotek nästa års amortering	0	0
	0	0

Beslut om ny amorteringsplan tas av styrelsen under 2015.

Not 12 Övriga skulder/inre fond

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående balans	187 163	152 759
Årets avsättning	72 000	72 000
Årets uttag	-54 443	-37 596
	204 720	187 163

Not 13 Övriga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Innehållen källskatt (betald 2015)	5 580	5 376
	5 580	5 376

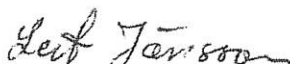
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Uppl. ej betald fastighetsskatt	105 360	105 360
Förutbetalda hyror	90 794	87 696
Elkostnad	0	1 345
Upplupen ej betald ränta	30 561	28 064
Revisions- och redovisningsarvode	20 000	21 875
Radonmätning	0	4 500
	246 715	248 840

Not 15 Ställda säkerheter

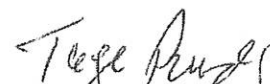
Pantbrev på 15 355 000,- inom 15 355 000,- i fastigheten Mörbylånga Färjestaden 1:284 som säkerhet i lån.

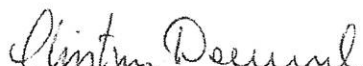
Färjestaden den 25 april 2015


Leif Jönsson


Annika Bäckström


Lena Sandell


Tage Rudestig


Christina Dewerud

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 april 2015


Rolf Bergskans

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖHAGEN

Org.nr 716404-4807

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖHAGEN för räkenskapsåret 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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 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 för föreningen.

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 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖHAGEN för räkenskapsåret 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, 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 föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Färjestaden den 25 april 2015



Rolf Bergskans