

Brf Anneberg
Org nr 716451-1334

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- tilläggsupplysningar	9
- noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Trädlärkan 1 i Karlstads kommun består av par-, kedje- och radhus med totalt 24 lägenheter.

Lägenhetsfördelning:

2 st 2 rum och kök
5 st 3 rum och kök
9 st 4 rum och kök
8 st 5 rum och kök

Den totala boytan är ca 2 283 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättsförsäkring ingår.

Fastighetens tekniska status

Styrelsen föreslår att årets resultat disponeras så att till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med föreningens stadgar, avsättes 0,3% av byggnadskostnaden, 87 000 kr enligt ekonomisk plan. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har själv skött den tekniska förvaltningen.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 40 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har sex överlåtelser skett.

Samfällighet

Föreningen är delaktig i en Samfällighet tillsammans med fastigheterna Trädlärkan 2, 3 och 5. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar värme, vatten, renhållning, centralanläggning samt lekplats, kör- och grönytor, belysning m m.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året som gått

Ommålning har skett.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2014-04-09 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Morgan Eriksson	Ledamot	Ordförande
Monica Långner	Ledamot	Sekreterare
Annelie Strid	Ledamot	
Anders Suo	Ledamot	
Ann-Cathrin Jansson	Suppleant	

Vid stämman avgick Gustav Silverin och Maria Jansson ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit sex protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 24 000 kr exkl sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Stefan Mott	Ordinarie
Dick Zetterström	Suppleant

Valberedning

Inger Hammar	Sammanställande
Karin Lidberg	

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 1998-09-14.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	Ränte- sats	Bundet till	Lånebelopp 2014-12-31	Amortering år 2015
Nordea	rörlig		15 941 000	336 000

Föreningen har avtal med Nordea beträffande s k ränteswapar.

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till 14 261 000 kr om fem år.

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2015. Genomsnittlig årsavgift 741 kr/kvm.

Kommunal fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1998. Den kommunala fastighetsavgiften för småhus uppgår till 7 112 kr per hus, dock högst 0,75% av taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

Eftersom föreningen har ackumulerade underskottsavdrag betalar föreningen för närvarande inte någon inkomstskatt.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsjämförelse

(alla belopp i tkr)		2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	tkr	1 691	1 691	1 691	1 657	1 549
Resultat efter finansiella poster	tkr	-733	250	197	68	-69
Balansomslutning	tkr	24 244	25 381	25 406	25 521	25 820
Soliditet i % (andel eget kapital)	%	33,5	34,9	33,6	32,9	32,3

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Årets resultat	-733 413
Balanserad vinst	<u>757 979</u>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>24 566</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	87 000
att av yttre fond ianspråktas	-947 936
att i ny räkning överförs	<u>885 502</u>
	<u>24 566</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning	Not	2014	2013
Nettoomsättning			
Årsavgifter bostäder		1 690 584	1 690 584
Summa nettoomsättning		1 690 584	1 690 584
Rörelsekostnader			
Övriga driftskostnader	1	-1 342 280	-339 491
Personalkostnader	2	-30 373	-30 649
Avskrivningar	3, 4	-347 700	-319 700
Summa rörelsekostnader		-1 720 353	-689 840
Resultat före finansiella poster		-29 769	1 000 744
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		5 882	12 227
Ränteintäkter SWAP		2 492	-
Räntekostnader för fastighetslån		-325 696	-406 029
Räntekostnader SWAP		-386 322	-357 287
Summa resultat från finansiella investeringar		-703 644	-751 089
Resultat efter finansiella poster		-733 413	249 655
Årets resultat		-733 413	249 655

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	3	21 829 950	22 165 950
Installationer	4	140 457	152 157
Mark		1 800 000	1 800 000
		23 770 407	24 118 107
Summa anläggningstillgångar		23 770 407	24 118 107
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Skattefordran		10 565	10 565
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 444	31 489
		52 009	42 054
<u>Kassa och bank</u>			
Bank		421 084	1 220 363
Summa omsättningstillgångar		473 093	1 262 417
Summa tillgångar		24 243 500	25 380 524

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	5		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		7 230 000	7 230 000
Föreningens fond för yttre underhåll		860 936	773 936
		8 090 936	8 003 936
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		757 979	595 324
Årets resultat		-733 413	249 655
		24 566	844 979
Summa eget kapital		8 115 502	8 848 915
Långfristiga skulder			
Fastighetslån		15 941 000	16 277 000
Summa långfristiga skulder		15 941 000	16 277 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-	60
Skatteskulder		183	10 813
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		186 815	243 736
Summa kortfristiga skulder		186 998	254 609
Summa eget kapital och skulder		24 243 500	25 380 524
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		21 743 000	21 743 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed (bokföringsnämndens allmänna råd) samt med K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Tillämpande principer är förändrade i jämförelse med föregående år.

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan. Byggnademas bokförda restvärde per 2013-12-31 avskrivs på ca 66 år.

Avskrivning på inventarier görs under 20 år. Dessutom har 47 257 kr avskrivits tack vare erhållen skattereduktion tidigare år för installation av bredband.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

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

Noter

Not 1 Övriga driftskostnader

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Reparation och underhåll	1 043 953	34 942
Fastighetsförsäkring	32 831	30 875
Fastighetsavgift	144 247	144 247
Samfällighetsförening	72 000	72 000
Övriga driftskostnader	5 846	15 369
Revision	6 875	5 875
Ekonomisk förvaltning	30 248	30 000
Övriga administrationskostnader	6 280	6 183
Summa	<u>1 342 280</u>	<u>339 491</u>

Not 2 Personalkostnader

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Styrelsearvode	24 000	24 000
Sociala avgifter	6 373	6 649
Summa	<u>30 373</u>	<u>30 649</u>

Not 3 Byggnader

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	27 181 970	27 181 970
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 181 970	27 181 970
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 016 020	-4 708 020
Årets avskrivningar	-336 000	-308 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 352 020	-5 016 020
Utgående restvärde enligt plan	<u>21 829 950</u>	<u>22 165 950</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 679 000	12 679 000
Taxeringsvärde mark	6 554 000	6 554 000
	<u>19 233 000</u>	<u>19 233 000</u>

Not 4 Installationer

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	313 170	313 170
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	313 170	313 170
Ingående ackumulerade avskrivningar	-161 013	-149 313
-Avskrivningar	-11 700	-11 700
Utgående ackumulerade avskrivningar	-172 713	-161 013
Utgående restvärde enligt plan	<u>140 457</u>	<u>152 157</u>

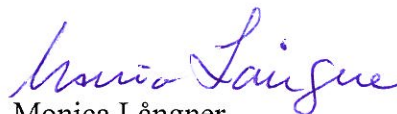
Not 5 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2013-12-31	7 230 000	773 936	595 324	249 655
Disposition av föregående års resultat	-	-	249 655	-249 655
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-	87 000	-87 000	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-733 413
Eget kapital 2014-12-31	7 230 000	860 936	757 979	-733 413

Karlstad 2015-03-01



Morgan Eriksson
Ordförande



Monica Långner
Sekreterare



Annelie Strid
Sekreterare



Anders Suo
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-03-05.



Stefan Mott
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Anneberg

Org.nr 716451-1334

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Anneberg 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 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 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 Brf Anneberg 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.

Karlstad den 5 mars 2015



Stefan Mott
Godkänd revisor