

Styrelsen för Brf Almen i Kristianstad, 738200-0680, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1/1 2014 - 31/12 2014.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Linden nr 2, vilken innehåller 12 st bostadsrättslägenheter och 4 st garage.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning

Ann-Britt Ljungberg	ordförande
Otto Löfquist	v ordförande
Huse Racic	sekreterare

Suppleanter har varit:

Samuel Persson
Elenore Jeppsson

Avgående ledamöter

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Huse Racic, ordinarie ledamot, samt suppleanten Samuel Persson. Fyllnadsval för Eleonore Jeppsson.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Ann-Britt Ljungberg, Otto Löfquist och Huse Racic, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Bengt Nilsson med Johan Törnquist som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 april 2014.
Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden.

Anställda

Föreningen har ingen anställd.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Götalands Fastighetsförvaltning AB, Kristianstad. Ekonomiska förvaltare har varit Ulf Johansson och Anders Ahlbin. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Samhall.

Lägenhetsfördelning

4 st 2 r o k 8 st 3 r o k

Lägenhetsöverlåtelse

Under året har 1 st lägenhetsöverlåtelse skett.

Avsägelse

Inga avsägelse har skett under året.

Uthyrning

Inga lägenheter har uthyrts under året.

Årsbesiktning

Styrelsen har verkställt utvändigt besiktning i maj, samt kranar och ventilation den 2 oktober.

Underhållsplan

Sedan år 1999 har bostadsrättsföreningen en underhållsplan. Planen har uppdaterats år 2007.

I underhållsplanen framgår det periodiska underhållet på 10, 30 resp 40 år.

Åtgärder och kostnader likaså.

Periodiskt underhåll för de närmaste 10 åren ligger i genomsnitt på 218 000 kronor årligen.

Reparationer och underhåll

Erforderliga underhålls- och reparationsarbeten har utförts, varav speciellt kan nämnas:

Slutfört utbyte av värmeväxlare och expansionskärl

Byte av avhärdningsfilter

Byte av takpannor efter storm

Planerade underhåll år 2015

Översyn av balkonger och yttertak

Beslutat att avvakta med tvättstugan

Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkring är tecknad i Trygg Hansa till fullvärde.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror har varit oförändrade under året.

Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter 2015.

Deklaration

Deklaration 2015 Inget att deklarerat

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011	2010
Intäkter	526	526	526	525	530
Resultat	8	62	-1	-1	-1
Balansomslutning	949	975	879	871	966

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Balanserat resultat	22 154,90
Årets resultat	8 304,69
Avsättning till fond för yttre underhåll	-69 000,00
Anspråktagande av fond yttre underhåll	69 000,00
Summa	30 459,59

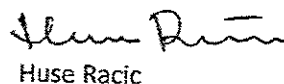
Styrelsen föreslår att 30 459,59 kr balanseras i ny räkning.

Kristianstad

2015 - 02 - 24

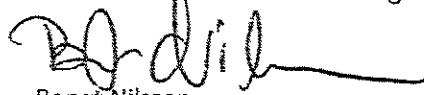

Ann-Britt Ljungberg


Otto Löfquist


Huse Racic

Min revisionsberättelse har avgivits

2015 - 03 - 09


Bengt Nilsson
Aukt. Revisor

RESULTATTRÄKNING

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Nettoomsättning	1	525 616 525 616	525 866 525 866
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader			
Driftskostnader	2	-290 599	-291 811
Reparationer	3	-16 926	-21 088
Periodiskt underhåll	4	-127 536	0
Personalkostnader	5	-26 579	-26 579
Avskrivningar	6	-37 983	-36 430
		-499 623	-375 908
Rörelseresultat		25 993	149 958
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		5 791	1 133
Räntekostnader och liknande poster		-23 479	-25 456
		-17 688	-24 323
Avsättning yttre underhållsfond		0	-69 000
Skatt		0	5 126
Årets resultat		8 305	61 761
Årets resultat enligt ovan		8 305	61 761
Avsättning till fond för yttre underhåll		-69 000	0
Anspråktagande av fond för yttre underhåll		69 000	0
Resultat efter disposition av underhåll		8 305	61 761

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR**

Not

2014-12-31

2013-12-31

Belopp i kr

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

7

245 791

283 774

245 791

283 774

Summa anläggningstillgångar

245 791

283 774

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Övriga kortfristiga fordringar

25 914

25 826

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

4 376

4 184

Kassa och bank

672 590

661 253

702 880

691 263

SUMMA TILLGÅNGAR

948 671

975 037

EGET KAPITAL OCH SKULDER**EGET KAPITAL**

8

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

27 747

27 747

Yttre underhållsfond

266 000

266 000

293 747

293 747

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

22 155

-39 606

Årets resultat

8 305

61 761

30 460

22 155

SUMMA EGET KAPITAL

324 207

315 902

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut

9

547 740

585 020

547 740

585 020

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

28 868

25 965

Skatteskulder

3 266

3 266

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

44 590

44 884

76 724

74 115

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

948 671

975 037

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Pantbrev i fastighet

915 000

915 000

Pantbrev i eget förvar

2 140

2 140

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Värderingsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Bokföringsnämnden förordar att förändring av yttre fond bokförs i balansräkningen vilket föreningen gjort för om i år. Principerna är ändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad ekonomisk livslängd. Avskrivningsplanen har ändrats från progressiv till rak.

Nettoomsättning	Not 1	År 2014	År 2013
Hyresintäkter garage, p-plats mm		10 008	10 008
Årsavgifter		514 608	514 608
Överlåtelseavgifter och pantavgifter		1 000	1 000
Övriga intäkter		0	250
		525 616	525 866

Driftkostnader	Not 2		
Fastighetsskötsel och städ		-56 017	-52 380
Elavgifter		-19 149	-19 071
Värme		-88 195	-91 855
Vatten och avlopp		-28 433	-17 809
Renhållning		-15 958	-15 958
Fastighetsförsäkring		-16 340	-15 679
TV-avgifter		-2 482	-4 793
Fastighetsskatt		-14 944	-14 860
Förbrukningsinventarier och -material		-798	-2 122
Tele, post- och bankkostnader		-3 430	-3 319
Administrativt förvaltningsavtal		-21 520	-21 520
Extern revisor		-10 375	-9 694
Övriga förvaltningskostnader		-12 958	-22 751
		-290 599	-291 811

Reparationer	Not 3		
Reparation gemensamma utrymmen		-4 610	0
Reparation installationer		-1 803	-13 662
Reparation byggnader		-7 100	-766
Reparation utvändigt		-3 413	-6 660
		-16 926	-21 088

Periodiskt underhåll	Not 4		
Periodiskt underhåll		-127 536	0
		-127 536	0

Personalkostnader	Not 5		
Arvode styrelsen		-22 000	-22 000
Sociala och andra avgifter enligt lag och avtal		-4 579	-4 579
		-26 579	-26 579

Avskrivningar	Not 6		
Avskrivningar på byggnader och markanläggningar		-17 983	-16 430
Avskrivning på förbättringar		-20 000	-20 000
		-37 983	-36 430

N

Byggnader och mark**Not 7**

	Typ av avskrivning	Anskaffn. värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivn	Bokfört värde 2014-12-31	Avskrivn år
Mark		27 808			27 808	
Byggnader	Rak	442 239	-406 273	-17 983	17 983	1959 - 2015
Fönster	Rak	400 000	-180 000	-20 000	200 000	2005 - 2024
Summa		870 047	-586 273	-37 983	245 791	

Fjärrvärmen är helt avskriven

Akkumulerade anskaffningsvärde exkl mark	År 2014	År 2013
Vid årets början	842 239	842 239
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	842 239	842 239
Ingående avskrivningar	-586 273	-549 843
Årets avskrivningar enligt plan	-37 983	-36 430
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan	-624 256	-586 273
Utgående bokfört värde exklusive mark	217 983	255 966

Taxeringsvärde	Taxeringsvärde mark:	1 944 000
	Taxeringsvärde byggnader:	4 750 000
	Totalt taxeringsvärde:	6 694 000

Eget kapital**Not 8**

	Insats	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Årets början	27 747	266 000	-39 606	61 761
Disposition			61 761	-61 761
Avsättning yttre fond		69 000	-69 000	
Uttag yttre fond		-69 000	69 000	
Årets resultat				8 305
Årets slut	27 747	266 000	22 155	8 305

Långfristiga skulder kreditinstitut**Not 9**

Långgivare	Konverterings- datum	Ränte- sats	Skuld År 2014	Skuld År 2013
Sparbanken Skåne	2015-11-10	5,35%	240 240 kr	247 520 kr
Sparbanken Skåne	2018-02-10	3,24%	307 500 kr	337 500 kr
	Snittränta	4,17%	547 740 kr	585 020 kr

Nästa års amortering beräknas bli:	37 280 kr
Beräknad skuld om 5 år, vid samma amortering:	361 340 kr

**Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter****Not 10**

Upplupna räntekostnader	3 169	3 358
Förutbetalda hyresintäkter	36 121	36 726
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 300	4 800
	44 590	44 884

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Almen, org. nr 738200-0680

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Almen 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.

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 Almen 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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

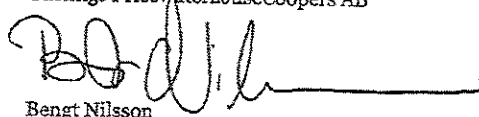
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Kristianstad den 9/3 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Bengt Nilsson
Auktoriserad revisor