



ÅRSREDOVISNING 2014

HSB Brf Annedal i Kristianstad

Org nr 769616-3133



HSB – där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Annedal i Kristianstad

Org nr 769616-3133

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

föreningens 7:de verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 2008 på fastigheten Pontoppidan som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Kung Knuts väg 44 A-T i Kristianstad.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
3	10	745
4	8	742
	18	1 487

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten: Inga större åtgärder har gjorts i föreningen förutom nya skärmtak över entrédörrarna.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll: Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Skanska:	Utbyte av 7 st Rotormotor med rotorrem	Kr 19 625:-
Master Vent:	54 st Filter Flexit	Kr 16 875:-

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen under 2014. Vid besiktningen framkom att: Visst behov av målning av träplank och träpanel behövdes. Fjärrvärmecentral och cirkulationspump för värmen kan behövas renoveras.



Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Iordningställande av gräsyta vid hus nr 3.

Styrelsen har slutit serviceavtal med C4 Energi.

Enligt avtalet svarar C4 Energi för renovering av fjärrvärmeundercentralen varvid all material ingår, till en månadskostnad av 60 kr/lgh.

Det mesta av målningen ämnar vissa av de boende att göra själv.

Ekonomi: Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 696 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den upprättade budgeten för 2015 visade ett höjningsbehov på 14%.

Styrelsen beslutade att årsavgifterna skulle vara oförändrade.

Föreningen kommer att visa underskott på grund av avskrivningarna, vilket enligt strikt tolkning av föreningens regelverk om likvidationsplikt inte möter några formella hinder så länge värdet på tillgångar överstiger skulderna.

Så länge föreningen kan generera ett tillräckligt kassaflöde för framtida behov kan föreningen anses vara i balans.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 13 700 565 kr. Under året har föreningen amorterat 229 015 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 60 år.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhåll.

Kommentarer till Årets resultat: Årets resultat ligger i linje med styrelsens förväntningar.

Väsentliga avtal:

Leverantör	Typ
Energi Försäljning Sverige	Elavtal, elkraft
C4 Elnät	Elavtal, nät
C4 Teknik	Vatten
Kristianstads Renhållning	Renhållning
Telia	Kabel-Tv & Bredband
HSB Skåne	Ekonomisk förvaltning
HSB Skåne	Teknisk förvaltning
HSB Skåne	Underhållsplanavtal
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring (fullvärde)

Inga väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning:

Styrelsen består av:

Ove Bengtsson	ordförande
Marie-Louise Håkansson	v ordförande
Lena Ekenberg	sekreterare
Gert Johnsson	ledamot
Eva Ekdahl	ledamot utsedd av HSB Skåne
Erne Johansson	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ove Bengtsson och Lena Ekenberg.



Vicevärd under året har varit styrelsen gemensamt.

Medlemsinformation

Under året har 1 st. bostadsrätter överlåtits och ingen brf har upplåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 27 st.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	27
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	1
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	-1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	27

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	1 036	1 038	1 035	1 036
Resultat efter finansiella poster, tkr	-55	157	160	245
Eget kapital, tkr	18 580	18 635	18 478	18 319
Taxeringsvärde, tkr	12 672	12 672	12 672	9 556
-varav byggnad, tkr	9 540	9 540	9 540	7 756
Soliditet %	57%	57%	57%	55%
Årsavgifter bostäder, kr/m ²	696	696	696	696
Bankskuld, kr/m ² bostadsrättsyta	9 214	9 368	9 386	9 738
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	108%	110%	110%	151%
Avsättning underhållsfond, kr/m ²	67	67	67	54
Ianspr.tagande underhållsfond, kr/m ²	25	23	0	0
Avskrivning, kr/m ²	172	21	20	10

En snittlägenhet på 83 m² kan förenklat sägas vara belånad med 764 700 kr vid årets utgång. På en snittlägenhet på 83 m² belöper en månadsavgift om ca 4 800 kr/månad.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	759 979
Årets resultat	-55 000
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-100 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	36 500
Summa till stämmans förfogande	641 479

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	641 479
-------------------------	---------

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 036 026	1 038 031
Övriga rörelseintäkter		2 049	0
Summa rörelseintäkter		1 038 075	1 038 031
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-199 535	-187 915
Underhåll enligt plan		-36 500	-34 500
Övriga externa kostnader	3	-114 497	-107 995
Personalkostnader	4	-25 552	-23 114
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-256 362	-31 750
Summa rörelsekostnader		-632 445	-385 274
Rörelseresultat		405 630	652 757
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 054	2 912
Räntekostnader och liknande resultatposter		-461 684	-498 616
Summa finansiella poster		-460 630	-495 704
Resultat efter finansiella poster		-55 000	157 053
Resultat före skatt		-55 000	157 053
Årets resultat		-55 000	157 053

TILLÄGGSUPPLYSNING**ÖVER-/UNDERSKOTT EFTER DISPOSITION AV UNDERHÅLL**

Årets resultat	-55 000	157 053
Reservering till fond för yttre underhåll	-100 000	-100 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	36 500	34 500
Över-/underskott efter disposition av underhåll	-118 500	91 553

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	32 046 735	32 303 097
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		32 046 735	32 303 097
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		32 047 235	32 303 597
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	23 986	17 478
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	17 236	18 018
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		41 222	35 496
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	0	200 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		0	200 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	427 052	230 278
<i>Summa kassa och bank</i>		427 052	230 278
Summa omsättningstillgångar		468 274	465 774
SUMMA TILLGÅNGAR		32 515 509	32 769 371

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 490 000	17 490 000
Fond för yttre underhåll		449 000	385 500
Summa bundet eget kapital		17 939 000	17 875 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		696 479	602 925
Årets resultat		-55 000	157 053
Summa fritt eget kapital		641 479	759 979
Summa eget kapital		18 580 479	18 635 479
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	13 700 565	13 929 580
Summa långfristiga skulder		13 700 565	13 929 580
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		40 369	62 658
Skatteskulder		47 520	679
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	146 576	140 975
Summa kortfristiga skulder		234 465	204 312
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 515 509	32 769 371

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**Ställda säkerheter***Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder*

Fastighetsinteckning

Summa ställda säkerheter

15 021 000

15 021 000

15 021 000

15 021 000

**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i kr	2014-12-31	2013-12-31
Likvida medel vid årets början	441 765	282 125
Pengar in		
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)	1 038 075	1 038 031
Ränteintäkter (finansiella intäkter)	1 054	2 912
Minskning av fordringar	747	0
Ökning av korta skulder	30 153	11 572
Summa årets inflöde	1 070 029	1 052 515
Pengar ut		
Driftskostnader	-199 535	-187 915
Underhåll enligt plan	-36 500	-34 500
Övriga externa kostnader	-114 497	-107 995
Personalkostnader	-25 552	-23 114
Räntekostnader (finansiella kostnader)	-461 684	-498 616
Ökning av fordringar	0	-12 532
Amortering av lån	-229 015	-28 204
Summa årets utflöde	-1 066 782	-892 876
Summan av kassaflödet	3 247	159 639
Likvida medel vid årets slut	445 012	441 765

**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR****Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Eftersom 2014 är första året som bostadsrättsföreningen följer BFNAR 2009:1 kan jämförbarheten vara bristande mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 118 år.

Årets avskrivning på byggnaden motsvarar 0,83% av ackumulerade anskaffningsvärden vid årets utgång.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och avsättning till fond för yttre underhåll.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Privatbostadsföretag är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Eventuella kapitalinkomster som inte är hänförliga till fastigheten och inkomster från andra verksamheter beskattas enligt allmänna regler.

NOTER

1 Nettoomsättning	2014	2013
Årsavgifter bostäder	1 034 472	1 034 472
Intäkter pant, överlåtelse	1 554	3 559
Summa nettoomsättning	1 036 026	1 038 031
2 Driftskostnader	2014	2013
Löpande underhåll	10 775	49 271
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	6 848	3 250
Snöröjning	6 691	7 138
El-avgifter	15 070	15 004
Vatten och avlopp	33 887	34 838
Renhållning	26 770	26 770
Kabel-TV, internet	41 431	41 400
Fastighetsförsäkringspremier	11 222	10 244
Fastighetsskatt	46 841	0
Summa drift	199 535	187 915
3 Övriga externa kostnader	2014	2013
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 499	1 199
Extern revisionsarvode	7 000	6 800
Förvaltningsavtal	89 308	81 540
Kostnader pant, överlåtelse	1 650	3 338
Övriga förvaltningskostnader	8 640	8 718
Medlemsavgifter	6 400	6 400
Summa övriga externa kostnader	114 497	107 995



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Annedal i Kristianstad

Org nr 769616-3133

4 Personalkostnader

2014

2013

Arvode styrelsen	20 000	18 000
Revisionsarvode	2 000	2 000
Sociala avgifter	3 552	3 114
Summa personalkostnader	25 552	23 114

5 Byggnader och mark

2014-12-31 2013-12-31

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnaderna är helt avskrivna år	2132
Värdeår enligt taxeringsbeslut	2009

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Avskrivn tid	Bokfört värde 2014-12-31
Ursprunglig byggnad	30 792 114	-69 420	-256 362		30 466 332
Ursprunglig mark	1 539 615				1 539 615
Om- och tillbyggnad	81 573	-40 785	0		40 788
Byggnader	32 413 302	-110 205	-256 362		32 046 735

Ackumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader	30 873 687	30 873 687
Anskaffningsvärde mark	1 539 615	1 539 615
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 413 302	32 413 302

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-110 205	-78 455
Årets avskrivningar enligt plan	-256 362	-31 750
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-366 567	-110 205

Utgående redovisat värde

32 046 735 32 303 097

Taxeringsvärde

Taxeringsvärden byggnad - bostäder	9 540 000	9 540 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	3 132 000	3 132 000
Summa taxeringsvärde	12 672 000	12 672 000

Fastighetsbeteckning

VÅ 76:48

6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

2014-12-31 2013-12-31

Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

7 Övriga fordringar

2014-12-31 2013-12-31

Skattekonto	6 026	5 991
Avräkningskonto HSB Skåne	17 960	11 487
Summa övriga fordringar	23 986	17 478

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2014-12-31 2013-12-31

Förutbetald el	410	410
Förutbetald försäkring	11 306	11 222
Förutbetald kabel-tv	5 520	5 520
Upplupna ränteintäkter	0	866
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 236	18 018

9 Övriga kortfristiga placeringar

2014-12-31 2013-12-31

	Räntesats	Löptid		
Sparbanken Skåne			0	200 000
Summa övriga kortfristiga placeringar			0	200 000

10 Kassa och bank

2014-12-31 2013-12-31

Sparbanken Skåne transkonto	5 428	3 822
Sparbanken Skåne transkonto	421 624	226 456
Summa kassa och bank	427 052	230 278

11 Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 120 000	370 000	385 500	602 925	157 053	18 635 479
Resultatdisposition enligt förenings- stämmen				157 053	-157 053	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			100 000	-100 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-36 500	36 500		0
Årets resultat					-55 000	-55 000
Belopp vid årets utgång	17 120 000	370 000	449 000	696 479	-55 000	18 580 479

12 Skulder till kreditinstitut

2014-12-31 2013-12-31

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Sparbanken Skåne	2,79%	2015-09-25	0	3 490 000	3 490 000
Sparbanken Skåne	2,88%	2016-09-26	20 000	3 445 500	3 465 500
Sparbanken Skåne	3,74%	2017-08-25	209 015	6 765 065	6 974 080
			229 015	13 700 565	13 929 580

Nästa års amortering beräknas uppgå till

29 660

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

13 670 905

Genomsnittsränta vid årets utgång

3,28%

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till

118 640

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till

13 552 265

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2014-12-31 2013-12-31

Upplupen el	0	75
Förutbet månavgifter/hyror	86 206	77 008
Upplupna räntekostnader	51 370	55 092
Ber arvode för revision	9 000	8 800
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	146 576	140 975



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Annedal i Kristianstad

Org nr 769616-3133

Kristianstad
ort

2015- 04-28
datum

Ove Bengtsson

Lena Ekenberg

Eva Ekdahl

Marie-Louise Håkansson

Gert Johnsson

Vår revisionsberättelse har avgivits den

Bo Ranvert
Föreningsvald revisor

2015-05-01

BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Annedal i Kristianstad

Org nr 769616-3133

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för
HSB Brf Annedal i Kristianstad 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. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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
HSB Brf Annedal i Kristianstad för 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 av 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.

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.

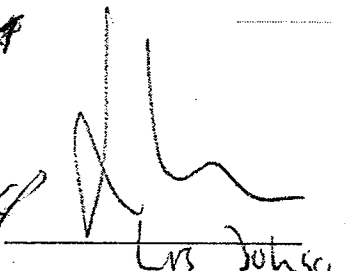
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Kristianstad 2015- 05-09


Bo Ranvert
Av föreningen vald
revisor


BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor