

ÅRSREDOVISNING 2014



BRF BAGERIET 2

4

Årsredovisning för

Brf Bageriet 2

769618-4477

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	7-8
Upplysningar till balansräkning	9-11
Underskrifter	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Bageriet 2, 769618-4477 avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2014-01-01-2014-12-31. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen bildades 2008-03-04 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2008-03-04, föreningens stadgar registrerades 2011-05-09. Ekonomisk plan registrerades 2014-01-08.

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Oket 23 i Malmö kommun 2013-01-07. Fastigheten består av 2 byggnader med 75 lägenheter, inga lokaler samt 40 garageplatser och 11 parkeringsplatser. Total BOA är ca 5518 kvm. Totalentreprenadavtal tecknades med Peab Sverige AB 2013-02-26. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. Av bostadsrättsföreningens 75 lägenheter är samtliga sålda.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2014-01-01 - 2014-12-31:

Ordinarie ledamöter

Christer Sandström	2014-01-01 - 2014-12-31
Elisabeth Falk Malmström	2014-01-01 - 2014-12-31
Olle Lindström	2014-01-01 - 2014-12-31
Tomislav Kostic	2014-03-25 - 2014-12-31
Henrik Engström	2014-03-25 - 2014-12-31

Suppleant

Robert Ahlquist	2014-01-01 - 2014-12-31
Magnus Örnberg	2014-03-25 - 2014-12-31
Sasa Vejzovic	2014-03-25 - 2014-12-31
Jonas Knutsson	2014-03-25 - 2014-12-31

Extern firmatecknare

Christel Wihlfeldt	2014-01-01 - 2014-12-31
--------------------	-------------------------

Revisor

Thomas Anvelid	Ernst & Young	2014-01-01 - 2014-12-31
----------------	---------------	-------------------------

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av ledamöterna
Firman tecknas av en av ledamöterna i förening med suppleanten
Firman tecknas av Wihlfeldt, Christel Anna-Maria i förening med en av ledamöterna
Firman tecknas av Wihlfeldt, Christel Anna-Maria i förening med suppleanten.

Styrelsen har under 2014 haft 10 protokollförda styrelsemöten.
Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-03-25 samt extra stämma hölls 2014-04-22.

Under räkenskapsåret 2014 har Ernst & Young varit revisionsbolag.

8

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Peab Bostad AB, den tekniska förvaltningen har skötts av Allservice & Miljöutveckling.

Styrelsen planerar inte att ändra årsavgifterna för 2015.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets utgång 113 medlemmar. Under året har 6 lägenheter överlåtits 3 medlemmar har utträtt och 8 medlemmar har beviljats medlemskap.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen planerar inte att justera avgifterna under 2015.

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat föregående år	-
Årets resultat	13 486
Att disponera	13 486
Styrelsen föreslår föreningsstämman följande disposition:	
Avsättning till yttre underhållsfond	-27 605
Att disponera i ny räkning	-14 119

Bostadsrättsföreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar. Peab Sverige AB tar samtliga kostnader och erhåller alla intäkter t.o.m. avräkningsdagen 2014-10-31.

S

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	762 197	-
Summa rörelseintäkter		762 197	-
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-257 272	-
Externa kostnader	3	-27 375	-
Personalkostnader	4	-31 278	-
Avskrivningar		-233 149	-
Summa rörelsekostnader		-549 074	-
Rörelseresultat		213 123	-
Finansiella poster			
Ränteintäkter		945	-
Räntekostnader		-200 582	-
Summa finansiella poster		-199 637	-
Resultat efter finansiella poster		13 486	-
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		13 486	-
Skatter			
Årets resultat		13 486	-

S

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	202 746 851	35 106 000
Summa materiella anläggningstillgångar		202 746 851	35 106 000
Summa anläggningstillgångar		202 746 851	35 106 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 040 000	70 000
Övriga fordringar		5 376	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	108 182	448
Summa kortfristiga fordringar		4 153 558	70 448
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		556 839	1 179 779
Summa kassa och bank		556 839	1 179 779
Summa omsättningstillgångar		4 710 397	1 250 227
SUMMA TILLGÅNGAR		207 457 248	36 356 227

8

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		110 420 000	1 260 000
Upplåtelseavgifter		34 780 000	-
Summa bundet eget kapital		145 200 000	1 260 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		13 486	-
Summa fritt eget kapital		13 486	-
Summa eget kapital		145 213 486	1 260 000
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	57 107 124	-
Summa långfristiga skulder		57 107 124	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder		578 300	-
Övriga skulder	9	4 040 000	35 076 065
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	518 338	20 162
Summa kortfristiga skulder		5 136 638	35 096 227
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		207 457 248	36 356 227

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsinteckningar		
Belånade fordringar	57 830 000	-
Summa ställda säkerheter	57 830 000	-

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

8

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Förstagångstillämpning av BFNAR 2009:1

Föreningen har under det aktuella räkenskapsåret övergått till att tillämpa BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Detta kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital och tas ej som kostnad i resultaträkningen efter att beslut fattats av stämman.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Byggnad	120

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Ändats inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

5

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Årsavgifter	632 165	
Debiterad el	32 426	
Tripel-play	28 316	
Lokalhyror	-	
P-plats	4 223	
Garage	65 067	
Summa	762 197	-

Peab Sverige AB erhåller samtliga intäkter fram t.o.m. avräkningsdagen 2014-10-31.

Not 2 Fastighetskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsskötsel	5 875	
Städning	11 250	
Extern tillsyn och besiktning	2 803	
Nycklar, lås mm	7 420	
El	56 088	
Värme	86 742	
Vatten och avlopp	21 588	
Sophämtning	11 436	
Samfällighetsavgifter	4 950	
Försäkring	5 067	
Triple-Play	44 115	
Hemsida	-62	
Summa	257 272	-

Peab Sverige AB står för samtliga kostnader fram t.o.m. avräkningsdagen 2014-10-31.

Not 3 Externa kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Ekonomisk förvaltning	15 375	
Revisionsarvode	12 000	
Summa	27 375	-

Peab Sverige AB står för samtliga kostnader fram t.o.m. avräkningsdagen 2014-10-31.

7

Not 4 Personalkostnader

Arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Arvoden boende styrelse	23 800	-
Sociala kostnader	7 478	-
	31 278	-

Peab Sverige AB står för styrelsens arvode fram till avräkningsdagen 2014-10-31.



Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Nyanskaffningar	167 874 000	-
	167 874 000	-
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning enligt plan	-233 149	-
	-233 149	-
Redovisat värde vid årets slut	167 640 851	-
Varav byggander	167 640 851	-
Varav mark	35 106 000	35 106 000
Summa	202 746 851	35 106 000

Fastighetsbeteckning Oket 23

Total kontraktssumma för byggnad och mark uppgår enligt entreprenadkontraktet och köpekontraktet till 202 030 000 kr.

Not 6

Not Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Försäkring	7 597	-
Triple-play	15 850	-
Hemsida	549	-
El	84 186	-
	108 182	-

Not 7 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttrefond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 260 000	-	-	-	-
Förändring insatser	109 160 000	34 780 000			
Förändring uppl.avgifter					
Yttre underhållsfond					
Årets resultat					-6 032
Summa	110 420 000	34 780 000	-	-	-6 032

8

Not 8

Not Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Villkorsdag	2014-12-31	2013-12-31
Handelsbanken	2	2015-09-30	19 035 050	-
Handelsbanken	2	2017-09-30	19 036 037	-
Handelsbanken	3	2019-09-30	19 036 037	-
Summa			57 107 124	-
Förfaller	Inom 1 år	Inom 2-5 år	Senare än 5 år	Totalt
Amortering	578 300	2 313 200	54 793 923	57 685 424
Skulder till kreditinstitut	57 107 123			
Summa	57 685 430	2 313 200	54 793 923	57 685 424

Amorteringen för 2015 har bokats om till kortfristig del av långfristig skuld.

Not 9

Not Övriga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Reverslån Peab	4 040 000	-
	4 040 000	-

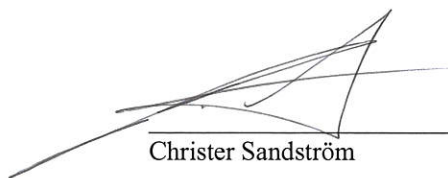
8

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förintbetalda årsavgifter och hyror	351 335	
Revisionsarvode	12 000	-
El	54 214	-
Värme	56 783	-
Fastighetsskötsel	2 937	-
Städning	5 625	-
Sophämtning	1 691	-
Samfällighetsavgifter	2 475	-
Arvode och sociala avgifter	31 278	-
	518 338	-

Underskrifter

Malmö den 10/4-15


Christer Sandström


Olle Lindström


Elisabet Falk Malmström


Tomislav Kostic


Henrik Engström

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har angivits

Malmö den 17/4 2015



Ernst & Young
Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	213 123	-
Avskrivningar	233 149	-
Erhållen ränta	945	-
Erlagd ränta	-200 582	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten	246 635	-
före förändringar av rörelsekapital		
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-3 970 000	-70 000
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar	-107 734	-448
Ökning(+)/Minskning (-) av avräkningskonto Peab	-35 081 442	35 084 747
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	498 176	10 162
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-38 414 365	35 024 461
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-167 874 000	-35 106 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-167 874 000	-35 106 000
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	109 160 000	875 000
Inbetalda upplåtelseavgifter	34 780 000	-
Upptagna lån	61 725 424	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	205 665 424	875 000
Årets kassaflöde	-622 941	793 461
Likvida medel vid årets början	1 179 779	386 318
Likvida medel vid årets slut	556 838	1 179 779

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bageriet 2, org nr 769618-4477

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Bageriet 2 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Bageriet 2 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 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 bostadsrättslagen, 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 behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 17/4 2015

Ernst & Young AB



Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor