

Årsredovisning

för

Brf Käranden 47-57

769615-0577

Räkenskapsåret

2014

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Tilläggsupplysningar	9
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf Käranden 47-57 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 1)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2006-09-19. För fastigheten gäller detaljplan antagen 2004-02-26.

Fakta om fastigheten

Föreningens tre fastigheter byggdes med två nya våningsplan och en tillbyggnad av 36 lägenheter för inflyttning under 2007. Fristående förrådsbyggnader har också uppförts.

Fastighetsbeteckning	Käranden 4
Kommun	Lund
Församling	Lunds östra stadsförsamling
Adress	Parternas gränd 47-57 (postadress: Parternas gränd 51, 226 47 Lund)

Total boarea	4152 m ²
Tomtarea	4752 m ²

Lägenheter

Föreningen upplåter 66 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
36	18	12

Till varje lägenhet hör ett förråd i separat byggnad på gården.

Föreningens styrelse

	Funktion	Vald t.o.m stämma
Martin Andersson	ordförande	2015
Anne-Lise Solheim Åman	kassör	2015
Agneta Carlberg	sekreterare	2016
Tania Petrova	ledamot	2015
Kiki Lundberg	ledamot	2015
Hanna Nylund	ledamot	2016
Cristian Marcu	suppleant	2015
Anne Lundvall	suppleant	2015

h

UA

årsredovisning för minder ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1 samt BFNAR 2011:2)

Det som får störst konsekvens till följd av de nya reglerna, är att föreningen måste tillämpa rak avskrivningsplan vid avskrivning av byggnader. Avskrivningen ökar därmed markant vilket påverkar det redovisade resultatet enligt resultaträkningen. De nya reglerna påverkar dock inte föreningens ekonomi i övrigt och föreningen behöver inte höja årsavgifterna med anledning av detta.

I samband med de nya årsredovisningsreglerna har vi sett över avskrivningsplanen. Vi bedömer att byggnaden klarar 2 omfattande renoveringar efter 40 respektive 80 år. Mellan renoveringarna sker kontinuerligt underhåll enligt underhållsplan. Byggnadens nyttjandeperiod blir därför 120 år räknat från byggnadsåret.

Det som i fortsättningen blir viktigt vid bedömning av bostadsrättsföreningars ekonomi är hur mycket pengar som blir över när normalt förekommande utgifterna är betalda, vanligt talat kassaflöde. Kassaflödet skall räcka till det framtida underhållet och jämförs därmed med avsättningsbehovet enligt föreningens underhållsplan.

Föreningsaktiviteter under året

2 städdagar ordnades under året, vilka avslutades med samkväm vid föreningens grillplats.

Under februari byttes en av föreningens två huvudsäkringar (el) ut vilket leder till lägre fasta kostnader

Beslut att teckna bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar fr.o.m. 2014-05-01.

Upphandlat ny fastighetsskötsel (inkl. städning). Ny samarbetspartner fr.o.m. 2015-01-01 är Clifa.

Tagit fram nya stadgar som möjliggör avgift för andrahandsuthyrning.

Utfört underhåll

Under februari genomfördes sotning och besiktning (s.k. OVK) av ventilationssystemet, vilket görs var 6e år.

Framtida underhåll

Föreningen följer en underhållsplan som gäller fram till och med 2021 och med en utblick till och med 2032.

För 2015 planerar vi att försköna utemiljön kring entréerna i samarbete med ett studentprojekt på SLU Alnarp.

Medlemsinformation

Medlemsantalet

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 100 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Lägenhetsöverlåtelse

Av föreningens medlemslägenheter har under året 5 (3) st överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5% av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0% av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2015 är 44.500 kr (år 2014, 44.400 kr)

h

WA

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	-1 465 418
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-179 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	56 366
Årets resultat	-761 297
Summa	-2 349 349

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	-2 349 349
Summa	-2 349 349

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

h

MA

Balansräkning

Not

2014-12-31

2013-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

130 563 940

131 488 189

Summa materiella anläggningstillgångar

130 563 940

131 488 189

Summa anläggningstillgångar

130 563 940

131 488 189

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

100

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

65 281

49 962

Summa kortfristiga fordringar

65 381

49 962

Kassa och bank

Kassa och bank

10

1 950 616

1 846 493

Summa kassa och bank

1 950 616

1 846 493

Summa omsättningstillgångar

2 015 997

1 896 455

SUMMA TILLGÅNGAR

132 579 937

133 384 644

h

UA

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2)*.

Då föreningen tillämpar det allmänna rådet BFNAR 2009:1 för första gången kan detta innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har tidigare skrivits av progressivt med en nyttjandeperiod på 100 år. En ny rak avskrivningsplan har upprättats med en total förväntad nyttjandeperiod på 120 år. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
Ursprunglig byggnad	0,87

Byggnader och mark redovisas enligt RedU9 alternativ 2. Skillnaden mellan skattemässigt och bokföringsmässigt restvärde uppgår 40 662 595 kr. Föreningen har i och med detta en uppskjuten skatteskuld. Denna redovisas dock inte då föreningen inte har för avsikt att avyttra fastigheten.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.



Not 4 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Revisionskostnad	12 125	12 750
Övriga kostnader	664	2 229
	12 789	14 979

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2014	2013
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	88 599	88 999
Arvode valberedning	4 388	4 450
Bilersättning	420	0
Sociala avgifter	27 689	29 361
	121 096	122 810

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2014	2013
Ränteintäkt från placeringar	21 622	37 157
	21 622	37 157

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2014	2013
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	1 860 388	1 959 013
Övriga räntekostnader	9	44
	1 860 397	1 959 057

MA

Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Ansamlad förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	80 580 000	857 470	-1 143 402	-212 743
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		109 273	-322 016	212 743
Årets avsättning enl. UH-plan		179 000	-179 000	
Årets uttag motsv. per. UH		-56 366	56 366	
Årets resultat				-761 297
Belopp vid årets utgång	80 580 000	1 089 377	-1 588 052	-761 297

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändr.	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
SBAB 19987922	3,51	2015-06-04	7 908 000	7 908 000
SBAB 19987957	2,98	2018-02-15	7 908 000	7 908 000
SBAB 19987965	4,74	2016-04-13	10 544 000	10 544 000
SBAB 19987981	3,07	2016-09-05	13 180 000	13 180 000
SBAB 19988007	3,09	2017-04-20	12 931 550	12 994 668
Avgår nästa års amortering			-68 328	-62 828
			52 403 222	52 471 840

För lån 19987922 har det i slutet av 2014 skett en förtida räntebindning där räntesatsen fastställts till 2,29 % för perioden 2015-06-04 - 2019-12-12.

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till 52 057 tkr.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	277 758	258 386
Revision	12 000	11 500
Styrelsearvode	87 024	89 000
Sociala avgifter	28 738	29 362
Räntekostnad	151 444	159 383
Övriga	4 440	4 449
	561 404	552 080

h

MA

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Käranden 47-57, org nr 769615-0577

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Käranden 47-57 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

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 Brf Käranden 47-57 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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av 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 bostadsrättslagen.

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 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 behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 5/5 2015



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor