
Årsredovisning

RBF LUNDAHUS 4
1/1 2014 - 31/12 2014
Org nr 716407-2444

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta teck-

nats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Dagordning vid ordinarie årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Val av stämमosekreterare
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och intern revisorn
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande eller sker vid konstituerande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer externt/internt och revisorsuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärende (motioner)
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Kassaflödesanalys	9
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	10

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF LUNDAHUS 4 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bagaren 11 i Lunds kommun. På fastigheten finns 2st byggnader med 56 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1986. Fastighetens adress är Råbygatan 11-13 och Skolgatan 2 i Lunds kommun.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
28	19	7	1	1

Total tomtarea:	3 439 m ²
Total bostadsarea:	4 387 m ²
Total lokalarea:	138 m ²

Årets taxeringsvärde	64 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	64 000 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Årsavgifter

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 januari 2012 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 644 kr/m²/år.

Underhåll och underhållsplan

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 288 tkr och planerat underhåll för 544 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2014 och visar på ett underhållsbehov på i genomsnitt ca 399 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden över tid per år för föreningen ligger på 632 tkr (144 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 141 kr/m² enligt budget och då gällande underhållsplan.

Föreningens underhållsfond

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Tvättmaskiner	2010-2011, 2014	3 av 7st är utbytta
Putslagning	2012	
Målning av plåt, trä, betong	2014	
Spolning av avlopp	2014	

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Bostäder Målning av plåt, trä, betong	544

Förvaltning

Riksbyggens kontor i Lund har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Medlemskap och organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra och Mellersta Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Avtal

Föreningen har ingått följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Underhåll och jour
HSB Skåne	Fastighetsskötsel
Samhall	Trappstädning
Comhem AB	Kabel-TV
Kone Hissar	Hissar

Garageplatser

Föreningen hyr garageplatser av Lunds Kommuns Parkerings AB. Dessa platser kan sedan boende i föreningen hyra till självkostnadspris.

Efter den senaste stämman och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse			Vald t.o.m. årsstämma
Ordinarie ledamöter			
Bo Neergaard	Ledamot	Utsedd av Stämman	2015
Per-Martin Magdeburg	Ledamot	Stämman	2016
Eva-Karin Nelander	Ledamot	Stämman	2016
Inger Antonsson	Ledamot	Stämman	2016
Lars Jönsson	Ledamot	Stämman	2015
Simon Börjheden	Ledamot Riksbyggen	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Lisa Dahlin	Suppelant	Stämman	2016
Mats Nihlén	Suppelant	Stämman	2016
Peter Gunnarsson	Suppelant	Stämman	2016
Torsten Nilsson	Suppelant	Stämman	2015
Niklas Frisell	Suppelant Riksbyggen	Riksbyggen	
Revisorer och övriga funktionärer			
Ordinarie revisorer			
Jacek Malec	Förenings Revisor	Stämman	2015
YREV AB	Auktoriserad Revisor	Stämman	2015
Revisorssuppleanter			
Mats Sjögren	Revisorssuppleant	Stämman	2015
Valberedning			
Agneta Wahlström	Valberedning	Stämman	2015
Karin Gerleman Zander	Valberedning	Stämman	2015

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Ekonomi

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. större underhållsåtgärder. Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på större kostnader för vattenförbrukning och reparationskostnader bortsett från underhållsåtgärder som är utförda. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån till lägre ränta.

Årets resultat jämfört med budget har minskat med ca 67 tkr p.g.a. större kostnader för reparationer än budgeterat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förbättrats till största delen beroende på lägre utgifter för räntekostnader.

Miljö

Föreningen använder Riksbyggens elektroniska fakturahanteringssystem vilket sparar brevgång och papper. Bokslutet är upprättat i datamiljö utan användande av papper. Samtligt hushållsavfall källsorteras. Föreningens hus värms med Fjärrvärme vilket ses som ett miljövänligt uppvärmningssätt.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 363 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 348 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. För att se hur likviditeten har förändrats under året hänvisas till kassaflödesanalysen. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till

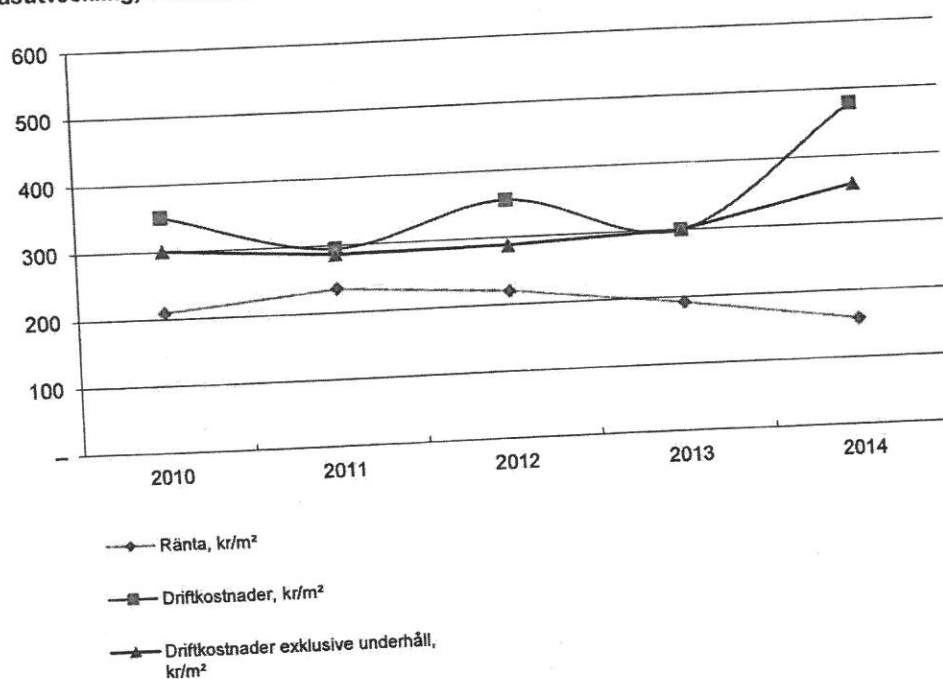
75

Överlåtelse

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st).

Flerårsöversikt

Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	3 431	3 403	3 378	3 297	3 202
Årets resultat	- 15	600	268	368	107
Resultat före avskrivningar	348	990	658	758	497
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	- 270	394	140	300	11
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	137	132	114	101	108
Balansomslutning	29 774	30 481	30 739	30 774	30 951
Kassaflöde, indirekt metod	-350	118	346	499	23 936
Soliditet	22%	21%	19%	18%	17%
Likviditet	189%	369%	255%	311%	300%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	644	644	644	631	619
Bränsletillägg, kr/m ²	98	98	98	94	84
Driftkostnader, kr/m ²	478	299	355	295	351
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	358	299	288	286	301
Ränta, kr/m ²	158	191	220	235	209
Underhållsfond, kr/m ²	1 003	987	855	808	715
Lån, kr/m ²	5 029	5 160	5 291	5 422	5 552

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Länkr/m² har samtliga bostadsareor + lokalarer som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämman behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	49 438
Årets resultat före fondförändring	-15 210
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-618 168
Årets ianspråktagande av underhållsfond	544 023
Summa underskott	-39 917

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-39 917
----------------------------	---------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	3 000 962	2 973 762
Övriga rörelseintäkter	2	430 179	429 490
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 431 141	3 403 252
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-2 163 967	-1 354 109
Fastighetsadministration	4	- 169 868	- 169 493
Personalkostnader	5	- 63 248	- 61 251
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 363 182	- 390 000
Summa rörelsekostnader		-2 760 264	-1 974 853
Rörelseresultat		670 877	1 428 399
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella	7	1 840	1 640
Övriga ränteintäkter och liknande poster	8	25 405	35 470
Räntekostnader och liknande poster	9	- 713 332	- 865 702
Summa finansiella poster		- 686 087	- 828 592
Resultat efter finansiella poster		- 15 210	599 807
Årets resultat		- 15 210	599 807

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	27 478 471	27 841 653
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>27 478 471</u>	<u>27 841 653</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	12	20 000	20 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>20 000</u>	<u>20 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>27 498 471</u>	<u>27 861 653</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	39 069	30 966
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	93 494	95 274
Summa kortfristiga fordringar		<u>132 563</u>	<u>126 240</u>
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	15	1 800 000	1 500 000
Summa kortfristiga placeringar		<u>1 800 000</u>	<u>1 500 000</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	343 157	993 400
Summa kassa och bank		<u>343 157</u>	<u>993 400</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 275 720</u>	<u>2 619 640</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>29 774 191</u>	<u>30 481 294</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 913 002	1 913 002
Fond för yttre underhåll		4 537 689	4 463 544
Summa bundet eget kapital		6 450 691	6 376 546
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 24 707	- 550 368
Årets resultat		- 15 210	599 807
Summa fritt eget kapital		- 39 917	49 438
Summa eget kapital		6 410 774	6 425 984
Långfristiga skulder	18		
Övriga skulder till kreditinstitut		22 161 973	23 345 973
Summa långfristiga skulder		22 161 973	23 345 973
Kortfristiga skulder	18		
Övriga skulder till kreditinstitut	19	592 000	-
Leverantörsskulder	20	119 533	138 233
Övriga kortfristiga skulder	21	35 612	35 612
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		454 299	535 491
Summa kortfristiga skulder		1 201 444	709 337
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 774 191	30 481 294
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter		31 605 000	31 605 000
Summa ställda säkerheter		31 605 000	31 605 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2014-12-31	2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-15 210	599 807
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	363 182	390 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	347 972	989 807
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-6 323	-14 063
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-99 892	-265 423
Kassaflöde från den löpande verksamheten	241 757	710 321
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-592 000	-592 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-592 000	-592 000
Årets kassaflöde	-350 243	118 321
Likvida medel vid årets början	2 493 400	2 375 080
Likvida medel vid årets slut (se Not 15 och Not 16)	2 143 157	2 493 400

Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 8 och Not 9

Noter med redovisnings- principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är 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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2085

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31 2013-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	2 824 787	2 824 787
Hyror, garage	178 200	148 975
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 2 025	—
	3 000 962	2 973 762

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	429 147	429 147
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	22	22
Inkassointäkter	1 010	320
	430 179	429 490

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	287 632	83 658
Underhåll	544 023	—
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	68 152	67 760
Hyra garage	178 200	143 838
Försäkringspremier	28 811	27 437
Kabel- och digital-TV	70 984	69 424
Fastighetsskötsel	56 949	56 005
Återbäring från Riksbyggen	- 1 600	- 6 300
Städning gemensamma utrymmen	37 978	34 656
Obligatoriska besiktningar	74 831	38 996
Snö- och halkbekämpning	5 634	21 492
Förbrukningsmateriel	21 597	6 070
Vatten	123 522	95 818
El	161 028	191 145
Uppvärmning	413 494	427 651
Sophantering och återvinning	92 732	96 459
	2 163 967	1 354 109

Not 4 Fastighetsadministration

Förvaltningsarvode	146 520	143 748
Juridiska kostnader	1 263	650
Arvode, yrkesrevisorer	7 006	13 434
Möteskostnader	3 100	2 785
Kreditupplysningar	200	—
Kontorsmateriel	7 352	5 824
Medlems- och föreningsavgifter	2 352	2 352
Köpta tjänster	2 075	700
	169 868	169 493

12

2014-12-31

2013-12-31

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	44 400	51 500
Föreningsvald revisor	999	999
Utbildning, förtroendevalda	3 900	3 900
Summa	49 299	56 399
Sociala kostnader	13 949	4 852
	63 248	61 251

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	363 182	390 000
	363 182	390 000

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på aktier och andelar i andra företag	1 840	1 640
	1 840	1 640

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	445	657
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	24 596	39 245
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	143	21
Övriga ränteintäkter	221	- 4 453
	25 405	35 470

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader för fastighetslån	713 091	865 702
Övriga räntekostnader	241	—
	713 332	865 702

2014-12-31 2013-12-31

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	31 860 904	31 860 904
Mark	1 692 530	1 692 530
Summa anskaffningsvärden	33 553 434	33 553 434
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 711 781	-5 321 781
	-5 711 781	-5 321 781
Årets avskrivning byggnader	- 363 182	- 390 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 074 963	-5 711 781
Restvärde enligt plan vid årets slut	27 478 471	27 841 653
Varav		
Byggnader	25 785 941	26 149 123
Mark	1 692 530	1 692 530
Taxeringsvärden		
bostäder	64 000 000	64 000 000
varav byggnader	39 000 000	39 000 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	36 275	36 275
Årets anskaffningar	36 275	36 275
	-	-
Utrangeringar		
	-	-
Summa anskaffningsvärden	36 275	36 275
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 36 275	- 36 275
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar	- 36 275	- 36 275
Årets avskrivningar	-	-
	-	-
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 36 275	- 36 275
Restvärde enligt plan vid årets slut	-	-

2014-12-31 2013-12-31

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

Aktier och andelar i intresseföretag	20 000	20 000
	20 000	20 000

Not 13 Övriga fordringar

Fastighetsavgift/skatt	8 925	1 053
Skattekonto	30 144	29 913
	39 069	30 966

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	750	4 167
Förutbetalda försäkringspremier	30 252	28 811
Förutbetalda kabel-tv-avgift	17 942	17 746
Förutbetalda tomträttsavgäld	44 550	44 550
	93 494	95 274

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen				1 800 000	1 500 000
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
90 dagar	1 800 000	0,75	2015-03-12		
				1 800 000	1 500 000

Not 16 Kassa och bank

Handkassa	8 788	—
Förvaltningskonto i Swedbank	334 369	993 400
	343 157	993 400

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 913 002	4 463 544	- 550 368	599 807
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut		—	—	
Disposition enl. årsstämmobeslut			599 807	- 599 807
Avsättning till underhållsfond		618 168	- 618 168	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 544 023	544 023	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	—			
Årets resultat				- 15 210
Vid årets slut	1 913 002	4 537 689	- 24 707	- 15 210

2014-12-31 2013-12-31

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	22 753 973	23 345 973
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 592 000	—
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	22 161 973	23 345 973

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	3,08%	2015-09-01	7 794 738			7 794 738
STADSHYPOTEK AB	1,76%		4 737 110			4 737 110
STADSHYPOTEK AB	3,04%	2016-09-30	5 227 125			5 227 125
STADSHYPOTEK AB	4,37%	2016-09-30	3 408 000		192 000	3 216 000
STADSHYPOTEK AB	5,83%	2018-06-30	2 179 000		400 000	1 779 000
			23 345 973		592 000	22 753 973

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 592 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 368 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 19 793 973 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	136 148	138 233
Ej reskontraförda leverantörsskulder	- 16 615	—
	119 533	138 233

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	35 612	35 612
	35 612	35 612

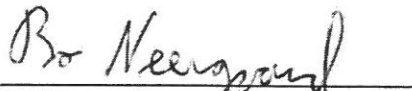
2014-12-31

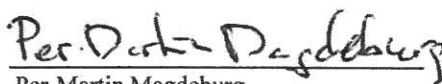
2013-12-31

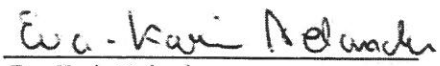
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	13 950	7 549
Upplupna räntekostnader	88 866	103 804
Upplupna elkostnader	14 854	14 666
Upplupna vattenavgifter	20 898	16 945
Upplupna värmekostnader	61 075	54 357
Upplupna kostnader för renhållning	7 010	7 843
Upplupna revisionsarvoden	6 699	11 999
Upplupna styrelsearvoden	44 400	44 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 890	5 038
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	193 657	268 790
	<u>454 299</u>	<u>535 491</u>

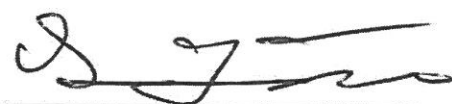
Lund 2015- 03-23

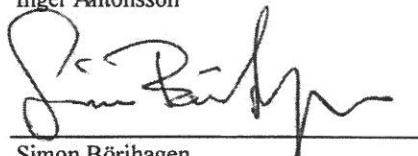

Bo Neergaard


Per-Martin Magdeburg


Eva-Karin Nelander

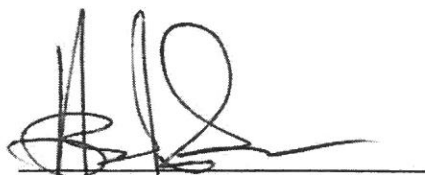

Inger Antonsson


Lars Jönsson


Simon Börjagen

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2015-04-09


Jacek Malec
Föreningsrevisor


Håkan Ekstrand, YREV AB
Auktoriserad Revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF LUNDAHUS 4

Org.nr 716407-2444

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF LUNDAHUS 4 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 och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2013 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2014-04-03 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 LUNDAHUS 4 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.

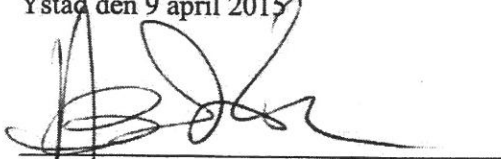
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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.

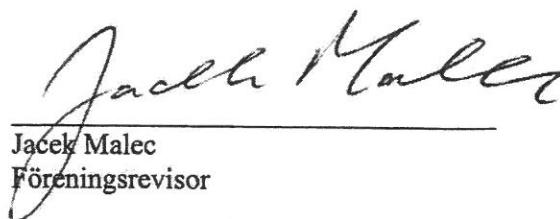
Uttalanden

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

Ystad den 9 april 2015



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor



Jacek Malec
Föreningsrevisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrätts-havaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rätts-havaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t.ex. ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

RBF LUNDAHUS

4

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF LUNDAHUS 4 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se