

Årsredovisning för

# Brf Anemonen

769624-1129

**Räkenskapsåret 2014**

| Innehållsförteckning:                         | Sida |
|-----------------------------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse                        | 2    |
| Resultaträkning                               | 7    |
| Balansräkning                                 | 8    |
| Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer | 10   |
| Noter                                         | 11   |
| Underskrifter                                 | 14   |

## ÅRSREDOVISNING FÖR Brf Anemonen

Styrelsen för Brf Anemonen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2011-12-28.

Föreningens nuvarande stagar och ekonomiska plan registrerades 2011-12-28

#### Fakta om fastigheten

Fastigheten blev färdigställd under 2013 och är byggd via tredimensionell fastighetsbildning på den nya fräscha ICA butiken. Byggnadens boendeyta (BOA) är 2 491 kvadratmeter, varav 2 491 kvadratmeter utgör bostäder.

#### Arkitektur

Huset har ett mycket modernt och karaktärsfullt uttryck. Det vita fasadteglet ramar in bostadshuset och lyfter fram det lekfulla rastret som utmärker långsidorna. Runt husets sockelväning sitter svarta träribbor i olika sektioner som bildar ett effektfyllt mönster. Kulörerna är valda för att skapa harmoni med omgivande bebyggelse. Balkongerna är invändigt gula som ger en varm och ombonad känsla och för tankarna till soliga sommarkvällar. Fasaden mot innergården och Ugglumsleden går i mustiga varma röda toner. Även här är kulörerna valda utifrån att skapa en varm, ombonad och välkomnande miljö.

#### Miljöbyggnad silver

Bostäderna är dessutom certifierade enligt systemet Miljöbyggnad nivå silver. En Miljöbyggnad på silvernivå uppfyller framför allt krav på mycket effektiv energianvändning, sunda materialval, tyst inomhusmiljö, god ventilation och hög fuktsäkerhet. Energiförbrukningen i ett silverhus är 25 % lägre än aktuell byggnorm. Detta har åstadkommit genom anslutning till fjärrvärmenätet vilket är en mycket miljövänlig lösning. Huset har också ett tätare klimatskal med isolering i flera skikt så att värmen bevaras bättre. Inomhusklimatet och luftkvaliteten garanteras via ett så kallat FTX-system med värmeåtervinning.

Föreningens fastighet förvärvades enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun   |
|----------------------|---------|----------|
| Ugglum 14:184        | 2013    | Partille |

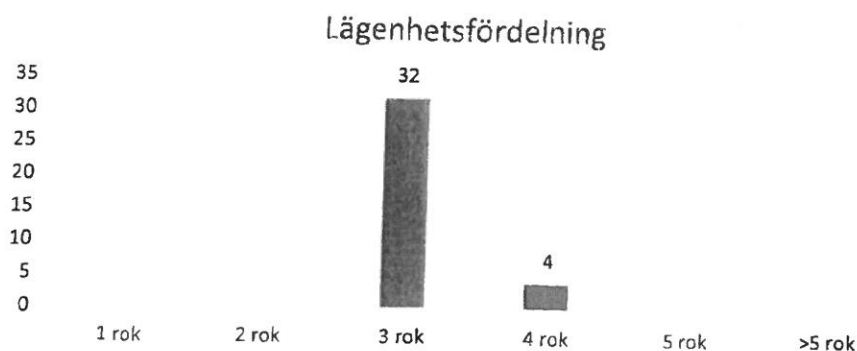
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Moderna Försäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt.



### Byggnadens tekniska status och förvaltning

Fastigheten är helt ny och något behov av underhåll eller reparationsåtgärder har inte identifierats.

#### Teknisk status

| Byggnadsdel       | Material | Status | Livslängd |
|-------------------|----------|--------|-----------|
| Yttertak          |          | 2013   | 40        |
| Fasad             |          | 2013   | 60        |
| Balkonger, räcken |          | 2013   | 50        |
| Hiss              |          | 2013   | 40        |
| Fönster           |          | 2013   | 35-50     |
| Trapphus          |          | 2013   | 15        |
| Ventilation       |          | 2013   | 25-50     |
| Vatten avlopp     |          | 2013   | 50        |
| Fjärrvärme        |          | 2013   | 20        |
| Elanläggning      |          | 2013   | 50        |

#### Förvaltning

| Avtal                         | Status                   |
|-------------------------------|--------------------------|
| Lokalvård                     | Bohus Städ               |
| Ekonomisk/teknisk förvaltning | Aspelin-Ramm Fastigheter |
| El                            | Partille Energi          |
| Hissar, serviceavtal för 2 st | Kone                     |
| Försäkring                    | Moderna Försäkringar     |
| TV, telefoni och bredband     | Telia                    |
| Jour                          | APS                      |
| Styr och regler               | KTC/Weevio               |
| Sopsug                        | Envac                    |
| Lås och säkerhet              | Aptus                    |

### **Medlemmar**

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 36 stycken.

Under året har 1 lägenhet överlåtit.

Under året har styrelsen inte beviljat några andrahandsuthyrningar.

### **Styrelsen**

Lennart Karlsson, ordförande - valdes 2013 på två år

Eva Marby, vice ordförande - valdes 2014 på ett år

Anders Alvstedt, sekreterare - valdes 2014 på ett år

Styrelsen har under det gångna året inte genomfört något sammanträde.  
Föreningens firma har tecknats ensamt av Lennart Karlsson.

### **Revisor**

Thomas Nilsson      EY      Ordinarie extern

### **Stämmor**

Konstituerande stämma hölls 2011-12-01.

Ordinarie årstämma hölls 2014-06-30.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningen har under året förvaltats av Aspelin-Ramm Fastigheter AB.

Under året har arbetet med att hitta en ny styrelse påbörjats då

Aspelin-Ramm Fastigheter AB avgår som förvaltare under 2015. Under året har det bolag föreningen köpte fastigheten via likviderats.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Aspelin Ramm koncernen har påbörjat byggnationen av etapp 2 på Vallhamra Torg.  
Byggnationen beräknas vara klar till årsskiftet 2016/2017.

### **Ekonomi och fastighet**

Den senaste tiden har frågan om progressiv respektive linjär (rak) avskrivning för bostadsrättsföreningar uppmärksamats i media. Avskrivning görs för att man via en teoretisk modell skall försöka beskriva den förslitning som görs av en fastighet.

Utöver avskrivningar så har bostadsrättsföreningar en fond för yttre underhåll.

Den yttre fondens syfte är att säkerställa utrymme i balansräkningen för kommande yttre underhåll, dvs. underhåll på föreningens fastighet som inte tillhör de enskilda lägenheterna.

Avskrivningar är ingen utgift och påverkar inte föreningens kassalikviditet. Däremot påverkar avskrivningar föreningens bokförda resultat. Progressiv avskrivning är en metod som ofta användes vid nybyggnationer där man har låg avskrivning i början och en högre avskrivning i slutet. En linjär eller rak avskrivning är när man tar byggnadens bokförda värde och delar det med förväntad livslängd och får ett värde som är lika år från år. Under 2014 har BFN (Bokföringsnämnden) beslutat att progressiv avskrivning inte är en tillämplig avskrivningsmetod, varför bostadsrättsföreningar fr.o.m. 2014 måste tillämpa linjär avskrivning.

Föreningen följer BFNs beslut och kommer att skriva av fastigheten i enlighet med komponent-avskrivningsmetoden. Detta innebär att fastigheten delas upp i ett antal olika komponenter där varje komponent skrivs av i enlighet med den komponentens förväntade livslängd.

### **Hur påverkar BFNs beslut föreningen?**

För att svara på detta så måste man först förstå vad den reella skillnaden är mellan avskrivningar och fond för yttre underhåll. Förenklat kan man säga att fonden för yttre underhåll är till för att säkra underhållet av fastigheten medan avskrivningarna skall motsvara amorteringarna. Tidigare brukade många föreningar likställa avskrivningar med amorteringar. Dvs. man tittade på vilket krav banken hade gällande amortering av lånet och beslutade att avskrivningarna skulle vara på motsvarande belopp. Detta gjorde man för att amorteringarna inte påverkade föreningens resultat medan avskrivningarna gjorde det. Alltså fick man en resultaträkning som på det stora hela följde föreningens likviditet väldigt väl. Då denna metod inte längre är tillämplig så kommer föreningen få en större skillnad mellan de utgifter som påverkar föreningens likviditet och det resultat som den kommer att redovisa. Föreningen har i dagsläget en amorteringstakt på 67.000. Utrymme har gjorts i den ekonomiska planen att föreningen skall kunna klara av att amortera 90 000 kronor om året. Utöver amorteringen till banken amorterar föreningen 50.000 om året avseende en revers till AR Vallhamra Torg. En beräkning har gjorts avseende föreningens kommande underhåll som beskrivits ovan under teknisk status som visar att en avsättning på 75 000 kronor om året skall täcka föreningens kommande underhållsbehov. Detta betyder att föreningen behöver ha ett resultat före avskrivningar som skall täcka de finansiella kostnaderna, dvs räntor för lånen, och ett för helåret amorteringsbehov om 117 000 kr samt underhållsbehovet om 75 000 kr.

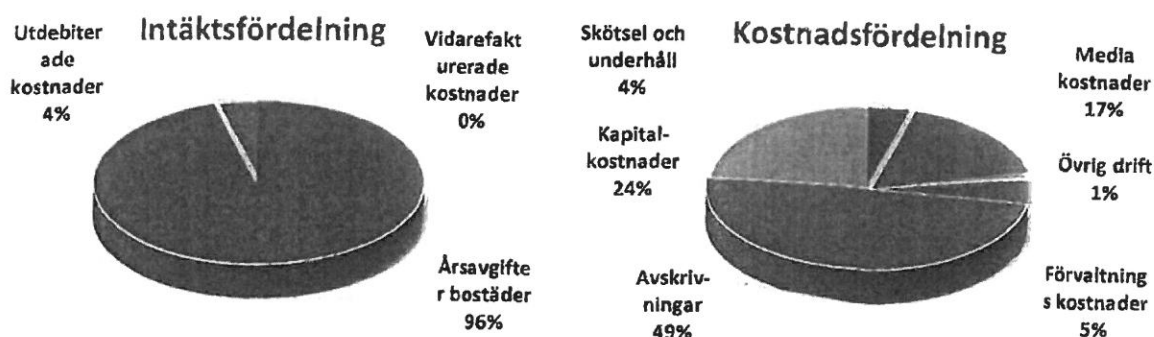
Föreningen tar in avgifter för att täcka både amorteringsbehovet och avsättningar till fonden för yttre underhåll. Föreningen anser däremot inte att den har till uppgift att bygga upp en större kassareserv än nödvändigt och kommer därför inte ta in avgifter för att täcka avskrivningarna. Detta kommer att innebära att föreningen kommer att visa ett varaktigt underskott i resultaträkningen men ett kassaflödesmässigt överskott.

### **Finansiella kostnader/Ränta**

Föreningen har i dagsläget tre lån om totalt 19,683 mkr (19,7) och en genomsnittsränta på 2,93 % (3,42). Den genomsnittliga kapitalbindningen är 1,4 år (2,08). Under det kommande året kommer två lån att förfalla. De lånen har för närvarande en ränta på 3,22 % samt 1,87%. Om föreningen skulle förlänga lånet i dagsläget med en treårig räntebindning till en ränta på 1,1 % så skulle genomsnittsräntan sjunka till 1,94 %.

Detta gör att styrelsen ser risken som låg att föreningens kapitalkostnader skulle öka i närtid. Styrelsen föreslår därför en oförändrad årsavgift för 2015.

### **Fördelning intäkter och kostnader**



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked: 2491 kvm bostäder (BOA)

| Nyckeltal                | 2014     |
|--------------------------|----------|
| Årsavgift/kvm BOA        | 650 kr   |
| Lån/kvm BOA              | 7 902 kr |
| Elkostnad/kvm BOA        | 26 kr    |
| Vattenkostnad/kvm BOA    | 19 kr    |
| Värmekostnad/kvm BOA     | 60 kr    |
| Kapitalkostnader/kvm BOA | 258 kr   |

#### Miljö

Energianvändningen för BRF Anemonen har under år 2014 inte överskrivit den nivå avseende förbrukade kWh/år och m2, vilket gäller för byggnad certifierade enligt Miljöbyggnad Silver.

#### Skatter och avgifter

Då föreningen är nybyggd kommer ingen fastighetsavgift att tas ut fram till år 2028.

#### Omsättning och resultat

Föreningens omsättning uppgick till 1 691 894 (832 941) kr. Resultat före bokslutsdispositioner och skatt var -1 057 013 (-454 594) kr.

#### Förslag till disposition av ansamlad förlust

Den ansamlade förlusten som skall disponeras är:

|                                                         |               |                   |
|---------------------------------------------------------|---------------|-------------------|
| Årets resultat                                          | kronor        | -1 057 013        |
| Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande    | kronor        | -529 594          |
| Reservering till fond för yttreunderhåll enligt stadgar | kronor        | -75 000           |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                           | <b>kronor</b> | <b>-1 661 607</b> |

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas  
så att i ny räkning överföres

-1 661 607

Beträffande föreningens resultat i övrigt hänvisas till resultat- och balansräkning med noter.  
Alla belopp är i kronor om inte annat anges. Belopp inom parentes avser föregående år.

**RESULTATRÄKNING**  
(Belopp i kr)

|                                                | Not | 14-01-01 - 14-12-31 | 13-07-01 - 13-12-31 |
|------------------------------------------------|-----|---------------------|---------------------|
| <b>Föreningens intäkter</b>                    |     |                     |                     |
| Årsavgifter bostäder                           |     | 1 619 154           | 809 575             |
| Övriga intäkter                                | 2   | 72 740              | 23 366              |
|                                                |     | <b>1 691 894</b>    | <b>832 941</b>      |
| <b>Föreningens kostnader</b>                   |     |                     |                     |
| Driftskostnader                                | 3,4 | -620 560            | -283 459            |
| Förvaltnings- och externa kostnader            | 5,6 | -137 230            | -76 292             |
| <b>Resultat före avskrivningar</b>             |     | <b>934 104</b>      | <b>473 190</b>      |
| Avskrivningar                                  | 8   | -1 348 413          | -674 207            |
| <b>Resultat före finansiella poster</b>        |     | <b>-414 309</b>     | <b>-201 017</b>     |
| <b>Resultat från finansiella investeringar</b> |     |                     |                     |
| Resultat från andelar i koncernföretag         | 7   | -1 000              | 71 805              |
| Ränteintäkter                                  |     | 7                   | 7 547               |
| Räntekostnader                                 |     | -641 711            | -332 929            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>       |     | <b>-1 057 013</b>   | <b>-454 594</b>     |
| <b>Årets resultat</b>                          |     | <b>-1 057 013</b>   | <b>-454 594</b>     |

**BALANSRÄKNING**  
(Belopp i kr)

| <b>TILLGÅNGAR</b>                               | <b>Not</b> | <b>2014-12-31</b> | <b>2013-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Anläggningstillgångar</b>                    |            |                   |                   |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>  |            |                   |                   |
| Byggnad                                         | 8          |                   |                   |
| Mark                                            |            | 73 697 380        | 75 045 793        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>   |            | 18 930 000        | 18 930 000        |
|                                                 |            | <b>92 627 380</b> | <b>93 975 793</b> |
| <i><b>Finansiella anläggningstillgångar</b></i> |            |                   |                   |
| Aktier i dotterföretag                          | 9          | 0                 | 68 000            |
| Förskottshyra P-däck                            | 10         | 3 600 000         | 3 600 000         |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>  |            | <b>3 600 000</b>  | <b>3 668 000</b>  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>              |            | <b>96 227 380</b> | <b>97 643 793</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                    |            |                   |                   |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>           |            |                   |                   |
| Övriga kortfristiga fordringar                  |            | 0                 | 174 754           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter    | 11         | 87 225            | 203 869           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>            |            | <b>87 225</b>     | <b>378 623</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                           |            | <b>949 748</b>    | <b>491 331</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>              |            | <b>1 036 973</b>  | <b>869 954</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                         |            | <b>97 264 353</b> | <b>98 513 747</b> |

**BALANSRÄKNING**  
(Belopp i kr)

| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              | <b>Not</b> | <b>2014-12-31</b> | <b>2013-12-31</b> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital</b>                          | <b>12</b>  |                   |                   |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>            |            |                   |                   |
| Inbetalda insatser                           |            | 73 631 027        | 73 631 027        |
| Yttre reparationsfond                        |            | 75 000            | 0                 |
| Upplåtelseavgifter                           |            | 4 868 973         | 4 868 973         |
| <i><b>Summa bundet eget kapital</b></i>      |            | <b>78 575 000</b> | <b>78 500 000</b> |
| <i><b>Fritt eget kapital</b></i>             |            |                   |                   |
| Balanserad vinst och förlust                 |            | -529 594          | 0                 |
| Årets resultat                               |            | -1 057 013        | -454 594          |
| <i><b>Summa fritt eget kapital</b></i>       |            | <b>-1 586 607</b> | <b>-454 594</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>76 988 393</b> | <b>78 045 406</b> |
| <i><b>Långfristiga skulder</b></i>           |            |                   |                   |
| Fastighetslån                                | 13         | 19 683 250        | 19 700 000        |
| Övriga långfristiga skulder                  | 14         | 200 000           | 250 000           |
| <i><b>Summa långfristiga skulder</b></i>     |            | <b>19 883 250</b> | <b>19 950 000</b> |
| <i><b>Kortfristiga skulder</b></i>           |            |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |            | 68 051            | 7 500             |
| Övriga skulder                               |            | 50 000            | 161 064           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15         | 274 659           | 349 777           |
| <i><b>Summa kortfristiga skulder</b></i>     |            | <b>392 710</b>    | <b>518 341</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>97 264 353</b> | <b>98 513 747</b> |
| <b>POSTER INOM LINJEN</b>                    |            |                   |                   |
| <b>Ställda säkerheter</b>                    | <b>16</b>  | <b>19 700 000</b> | <b>19 700 000</b> |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>                   |            | <b>Inga</b>       | <b>Inga</b>       |

## REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

### **Allmänt**

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd för större företag (K3). Detta innebär en förändrad redovisningsprincip jämfört med föregående år. Det nya regelverket K3 har främst fått effekt på föreningens avskrivning på byggnad. Tidigare skrevs byggnaden av med 1%. Enligt K3 är denna avskrivningsmetod inte tillåten utan istället tillämpas komponentavskrivning vilket inneburit en högre avskrivningskostnad. Jämförelseåret, år 2013, har räknats om och effekten av omräkningen av avskrivningen redovisas under Noten 1.

Föreningen har tillämpat FAR RedU9 för redovisningen av fastighetsförvärv genom helägt dotterbolag.

### **Intäkter**

Nettoomsättning avser i huvudsak årsavgifter. Avgifterna aviseras i förskott och periodisering sker därför så att endast den del av avgifterna som belöper på perioden redovisas som intäkt.

### **Fordringar och skulder**

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de, efter individuell prövning, beräknas inflyta. Skulderna har tagits upp till nominella värden.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar samt eventuella nedskrivningar. Bokförda värden prövas i samband med årsbokslutet. Avskrivningen görs utefter en komponentindelning av fastigheten.

Följande avskrivningsprocent och komponentindelningar har tillämpats:

#### **Byggnad**

|                  |      |
|------------------|------|
| Stomme           | 1,0% |
| Tak              | 2,5% |
| Fasad            | 1,7% |
| Fönster          | 2,0% |
| Badrum           | 2,0% |
| Lägenhet         | 2,0% |
| Rör/VS           | 2,0% |
| Ventilation/styr | 2,0% |
| El               | 2,0% |
| Hiss             | 2,5% |

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att stämman har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen.

**NOTER**

(Belopp i kr om inte annat anges)

**Not 1 Effekt av nya redovisningsprinciper**

**2013**

|                                                                  |                 |
|------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Resultat enligt tidigare redovisningsprincip                     | -158 987        |
| Återföring av avskrivningar enligt tidigare princip (linjärt 1%) | 378 600         |
| Avskrivning enligt komponentindelning, K3                        | -674 207        |
| <b>Arets resultat enligt nya redovisningsprinciper</b>           | <b>-454 594</b> |

**Not 2 Övriga intäkter**

**2014**

**2013**

|                                            |               |               |
|--------------------------------------------|---------------|---------------|
| Utdelade kostnader för kall och varmvatten | 70 080        | 20 909        |
| Vidarefakturerade kostnader                | 2 660         | 2 457         |
| <b>Summa</b>                               | <b>72 740</b> | <b>23 366</b> |

**Not 3 Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte utbetalats.

**Not 4 Driftskostnader**

**2014**

**2013**

|                             |                |                |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel           | 87 705         | 18 750         |
| Underhåll, service          | 27 878         | 4 800          |
| El                          | 64 823         | 36 277         |
| Fjärrvärme                  | 149 507        | 54 957         |
| Vatten                      | 48 089         | 18 038         |
| Sophämtning                 | 104 095        | 73 642         |
| Telefoni, bredband, tv      | 101 980        | 53 501         |
| Försäkring                  | 14 284         | 6 969          |
| Övriga taxebundna kostnader | 21 551         | 13 778         |
| Övriga kostnader            | 648            | 2 747          |
| <b>Summa</b>                | <b>620 560</b> | <b>283 459</b> |

**Not 5 Ersättning till revisorn**

**2014**

**2013**

|                    |               |               |
|--------------------|---------------|---------------|
| Ernst & Young AB   |               |               |
| Revisionsuppdraget | 15 000        | 15 000        |
| <b>Summa</b>       | <b>15 000</b> | <b>15 000</b> |

**Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader**

**2014**

**2013**

|                    |                |               |
|--------------------|----------------|---------------|
| Arvode förvaltning | 120 000        | 60 000        |
| Revisionsarvode    | 15 000         | 15 000        |
| Övrigt             | 2 230          | 1 292         |
| <b>Summa</b>       | <b>137 230</b> | <b>76 292</b> |

**Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag**

|                                                        | 2014          | 2013          |
|--------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Nedskrivning av aktier i dotterföretag                 | 0             | -20 524 000   |
| Utdelningar från andelar i koncernföretag              | 0             | 20 595 805    |
| Reaförlust försäljning samtliga aktier i dotterföretag | -1 000        | 0             |
| <b>Summa</b>                                           | <b>-1 000</b> | <b>71 805</b> |

Avseende år 2013: Utdelningar från andelar i koncernföretag avser utdelning genom Vallhamra NV ABs försäljning av fastigheten Ugglum 14:184. Denna försäljning skedde till bokfört värde. Skillnaden mellan verkligt värde och bokfört värde redovisas enligt FAR Red U 9 som utdelning och ökar fastighetens värde.

**Not 8 Materiella anläggningstillgångar**

**Byggnader**

|                                                      | 2014              | 2013              |
|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                          | 75 720 000        | 0                 |
| Årets anskaffning                                    | 0                 | 59 243 356        |
| Värdeöverföring vid förvärv av fastighet enl Red U 9 | 0                 | 16 476 644        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>      | <b>75 720 000</b> | <b>75 720 000</b> |
| Ingående avskrivningar                               | -674 207          | 0                 |
| Årets avskrivningar                                  | -1 348 413        | -674 207          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>           | <b>-2 022 620</b> | <b>-674 207</b>   |
| <b>Utgående planenligt restvärde byggnad</b>         | <b>73 697 380</b> | <b>75 045 793</b> |

**Mark**

|                                                      | 2014              | 2013              |
|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde                           | 18 930 000        | 0                 |
| Årets anskaffning                                    | 0                 | 14 810 839        |
| Värdeöverföring vid förvärv av fastighet enl Red U 9 | 0                 | 4 119 161         |
| <b>Utgående bokfört värde mark</b>                   | <b>18 930 000</b> | <b>18 930 000</b> |

**Not 9 Aktier i dotterföretag**

|                                             | 2014     | 2013          |
|---------------------------------------------|----------|---------------|
| Ingående bokfört värde                      | 68 000   | 0             |
| Årets anskaffning                           | 0        | 20 592 000    |
| Årets nedskrivning                          | 0        | -20 524 000   |
| Årets försäljning                           | -68 000  | 0             |
| <b>Bokfört värde aktier i dotterföretag</b> | <b>0</b> | <b>68 000</b> |

Under år 2014 har samtliga aktier i Vallhamra NV AB, org nr 556858-9807, sålts vilket lett till en rea-förlust om 1000 kr.

**Not 10 Förskottslösen P-däck**

Lösen för 25 år

**Aterstående förskottslösen**

|                                   | <b>2014</b>      | <b>2013</b>      |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Lösen för 25 år                   | 3 600 000        | 3 600 000        |
| <b>Aterstående förskottslösen</b> | <b>3 600 000</b> | <b>3 600 000</b> |

**Not 11 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader**

Förutbetalda kostnader

Upplupna intäkter

**Aterstående förskottshyra**

|                                  | <b>2014</b>   | <b>2013</b>    |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Förutbetalda kostnader           | 17 145        | 41 360         |
| Upplupna intäkter                | 70 080        | 162 509        |
| <b>Aterstående förskottshyra</b> | <b>87 225</b> | <b>203 869</b> |

**Not 12 Förändring av eget kapital**

Ingående balans

Ändrad redovisningsprincip se Not 1

Resultatdisposition enligt fastställd ÅR

Årets resultat

**Utgående balans**

|                                          | Inbetalda<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för yttre<br>underhåll | Fritt eget<br>kapital |
|------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Ingående balans                          | 73 631 027            | 4 868 973             | 0                           | -158 987              |
| Ändrad redovisningsprincip se Not 1      |                       |                       |                             | -295 607              |
| Resultatdisposition enligt fastställd ÅR |                       |                       | 75 000                      | -75 000               |
| Årets resultat                           |                       |                       |                             | -1 057 013            |
| <b>Utgående balans</b>                   | <b>73 631 027</b>     | <b>4 868 973</b>      | <b>75 000</b>               | <b>-1 586 607</b>     |

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Bolagets långfristiga skulder till kreditinstitut uppgår per bokslutsdatum till 19 683 250 kr (19 700 000).

| Lånegivare                      | Skuld<br>2014-12-31 | Ränta | Bindningstid |
|---------------------------------|---------------------|-------|--------------|
| Handelsbanken, Lån Statshypotek | 6 500 000           | 3,32% | 2015-09-30   |
| Handelsbanken, Lån Statshypotek | 6 500 000           | 3,64% | 2017-09-30   |
| Handelsbanken, Lån Statshypotek | 6 683 250           | 1,87% | 2015-09-30   |

**Not 14 Övriga långfristiga skulder**

Övriga långfristiga skulder avser lån från AR Vallhamra Torg AB. Lånet löper räntefritt och ska amorteras med 50 000 kr per år.

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Förutbetalda hyror

Upplupen räntekostnad

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

**Summa**

|                                                     | <b>2014-12-31</b> | <b>2013-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda hyror                                  | 145 181           | 81 205            |
| Upplupen räntekostnad                               | 48 115            | 57 304            |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 81 363            | 211 268           |
| <b>Summa</b>                                        | <b>274 659</b>    | <b>349 777</b>    |

Brf Anemonen  
Org nr 769624-1129

**Not 16 Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut**  
Fastighetsinteckningar

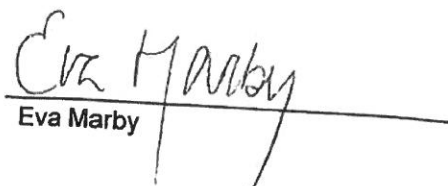
**2014-12-31**  
19 700 000

**2013-12-31**  
19 700 000

Göteborg den 11/5 2015



Lennart Karlsson  
Ordförande

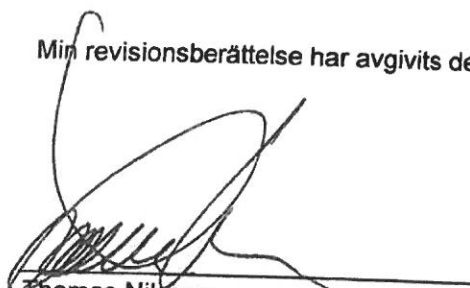


Eva Marby



Anders Alvstedt

Min revisionsberättelse har avgivits den 11/5 2015



Thomas Nilsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Anemonen, org.nr 769624 - 1129

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Anemonen 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 Anemonen 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.

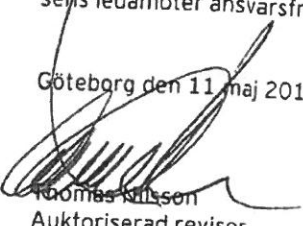
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 11 maj 2015

  
Göran Nilsson  
Auktoriserad revisor

