

Brf Katrineberg i Mölndal
Org nr 769611-8368

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-12-20 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-03-21 och nuvarande stadgar registrerades 2004-12-20.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Katrineberg 1 i Mölndals kommun vilken förvärvades 2005. Fastigheten bebyggdes år 1968 och består av 3 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1968. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 11 395 kvm och fördelat på 135 lägenheter med en sammanlagd yta om 10 179 kvm samt lokaler om 1 216 kvm. Av dessa lägenheter är 124 upplåtna med bostadsrätt och 11 med hyresrätt.

Fastighetens anskaffnings och taxeringsvärden:

Anskaffningsvärde byggnader	86 370 571 kr
Anskaffningsvärde mark	33 571 299 kr
Taxeringsvärde byggnad	74 455 000 kr
Taxeringsvärde mark	41 520 000 kr

Taxeringsvärdet uppdelat mellan bostäder och lokaler:

Bostäder	113 000 000 kr
Lokaler	2 975 000 kr

Lägenheter är fördelade enligt:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
14	44	38	36	3

Lokaler i fastigheten:

Verksamhet	Yta	Löptid
Designet	45 kvm	Tills vidare
Korpidrott	40 kvm	2015-06-01
Korpidrott	51 kvm	2017-09-30
Hjälpverksamhet	170 kvm	2016-09-30
Första milstolpen	50 kvm	Tills vidare

Därutöver hyrs ett antal mindre förrådsliknande lokaler samt garage och parkeringsplatser ut till både boende och externa hyresgäster. Föreningen är därmed momsredovisningsskyldig avseende uthyrning av parkeringsplatser och garage till externa hyresgäster som ej bor/har verksamhet i föreningens fastighet.

A

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Vår tidigare Farmac-lokal byggdes under året om till en lägenhet. För denna lägenhet har det tecknats ett upplåtelseavtal och köparen har tillträtt lägenheten i februari 2015.
- Vi har låtit ta fram en ny underhållsplan med hjälp av Rejäl bygglösning vilken styrelsen arbetar kontinuerligt med.
- Parkeringsplatserna har delvis asfalterats om.
- Banklånen har förhandlats om till en förmånligare ränta.
- Nya regelverk för föreningens redovisning gäller från 2014 och styrelsen har valt det enklare regelverket K2. Denna regelförändring innebär bland annat ändrade regler för avskrivning av byggnaden vilken måste ske linjärt till skillnad från tidigare progressiva avskrivningsmetod.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

- Påbörjat arbete med fasadrenoveringar vilka kommer att startas i april och beräknas vara klara i juni.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	167
Antal tillkommande medlemmar	23
Antal avgående medlemmar	23
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	167

Under året har 17 överlåtelse av bostadsrättslägenheter skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Likviditet (tkr)

	2014 Utfall	2015 Prognos
IB Likvida medel	2 764	2 532
Årets resultat	254	815
varav bokförda avskrivningar	1 175	1 166
Investeringar	-791	-
Amortering lån	-990	-990
Övriga förändringar BR	120	-
UB Likvida medel	2 532	3 523

I redovisat resultat ingår kostnader för planerat underhåll med 241 tkr.

Avsättning till framtida underhåll uppgår till 1 220 tkr enligt underhållsplan, för nästa år planeras avsättning med 1 893 tkr.

6

Planerat underhåll

	Senast utfört/ <u>byggnadsår</u>	Åtgärd planerad <u>till år</u>	Planerad <u>utgift tkr</u>
Fasad		2015	600

Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Soran Shwan	Ordförande
Annelie Örnberg	Ledamot
Jonas Karlsson	Ledamot
Rogarth Bergstrand	Ledamot
Maria Gardenborg	Suppleant
Michael Wiig	Suppleant

Revisorer

Gunilla Lönnbratt Auktoriserad revisor Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2014-05-22.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 7% under 2014. Föreningen har sedan 2012 höjt avgifterna för att komma i fas med avsättningar till fastighetens behov av underhåll. Inför 2015 är avgifterna tillräckliga för att klara av denna avsättningsnivå och det finns inget behov för ytterligare höjda avgifter under året.

Skatter

Föreningen betalar fastighetsskatt för sina lokaler med 1% av gällande taxeringsvärde. För bostäderna utgår istället en fastighetsavgift om 1 217 kr. Bostadsrättsföreningen betalar endast inkomstskatt för inkomster som ej avser fastigheten.

Kommentarer

De låga räntorna tillsammans med förhandlingar med Nordea och Swedbank gjorde att vi fick igenom en räntesänkning hos Nordea på ca 1% vilket gör att våra räntekostnader minskar med ca 600 tkr. Avskrivningarna av byggnaderna är mycket högre jämfört med tidigare år på grund av det nya regelverket för föreningens redovisning. Tidigare princip om progressiv avskrivning är inte tillåten så fastigheten skrivs nu av linjärt fram till 2082.

Föreningen har fortfarande 11 st hyreslägenheter kvar vilket är en tillgång i framtiden. Det känns nu som att föreningen är på rätt väg för en långsiktigt god ekonomi.



Flerårsöversikt

		<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning	tkr	8 583	8 297	7 924	7 533
Resultat efter finansiella poster	tkr	254	819	405	-873
Soliditet	%	45,1	44,7	44,1	43,0

Förslag till behandling av förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

Balanserat resultat	-6 407 041
Årets resultat före förändring av yttre fond	253 512
Årets avsättning till yttre fond enl underhållplan/stadgar	-1 219 846
Ianspråktagande från yttre fond	98 306
Totalt	<u>-7 275 069</u>

Behandlas så att:

Balanseras i ny räkning	<u>-7 275 069</u>
-------------------------	-------------------

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		8 583 158	8 296 800
Övriga rörelseintäkter		84 664	2 486
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		8 667 822	8 299 286
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-3 912 886	-3 681 342
Personalkostnader	1	-199 632	-167 148
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 175 427	-503 545
Summa rörelsekostnader		-5 287 945	-4 352 035
<i>Rörelseresultat</i>		3 379 877	3 947 251
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 901	24 411
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 147 266	-3 152 908
Summa finansiella poster		-3 126 365	-3 128 497
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		253 512	818 754
<i>Resultat före skatt</i>		253 512	818 754
<i>Årets resultat</i>		<u>253 512</u>	<u>818 754</u>

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	113 603 568	113 987 558
Inventarier, verktyg och installationer	3	1 575	2 362
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	26 007	26 007
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>113 631 150</u>	<u>114 015 927</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>113 631 150</u>	<u>114 015 927</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 594	7 855
Övriga fordringar		24 980	14 263
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		196 571	127 029
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>231 145</u>	<u>149 147</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 793 506	1 793 506
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>1 793 506</u>	<u>1 793 506</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		2 531 764	2 764 425
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>2 531 764</u>	<u>2 764 425</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 556 415</u>	<u>4 707 078</u>
Summa tillgångar		<u>118 187 565</u>	<u>118 723 005</u>



Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	5		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		48 351 478	48 351 478
Upplåtelseavgift		7 455 026	7 455 026
Kapitaltillskott		728 218	728 218
Fond för yttre underhåll		4 005 321	2 883 781
<i>Summa bundet eget kapital</i>		60 540 043	59 418 503
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 528 581	-7 225 795
Årets resultat		253 512	818 754
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-7 275 069	-6 407 041
Summa eget kapital		53 264 974	53 011 462
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	61 940 686	62 975 394
Summa långfristiga skulder		61 940 686	62 975 394
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		989 708	944 708
Leverantörsskulder		458 522	443 842
Övriga skulder		146 381	25 671
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 387 294	1 321 928
Summa kortfristiga skulder		2 981 905	2 736 149
Summa eget kapital och skulder		118 187 565	118 723 005
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckning		73 000 000	73 000 000
Summa ställda säkerheter		73 000 000	73 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

GR

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2), vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Inventarier, verktyg och installationer	10 år
Byggnader och mark	69 år

Avskrivning på byggnad har tidigare varit progressiv men fr o m 2014 tillämpas linjär avskrivning.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 1 Personal

	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>	2013-01-01 <u>-2013-12-31</u>
Medelantalet anställda, m m		
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	9 000	-
Styrelsearvode	144 997	133 620
Sociala kostnader	45 635	33 528
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	<u>199 632</u>	<u>167 148</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 2 Byggnader och mark

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	119 151 220	119 151 220
- Inköp	790 650	-
Utgående anskaffningsvärden	119 941 870	119 151 220
Ingående avskrivningar	-5 163 662	-4 660 905
- Årets avskrivningar	-1 174 640	-502 758
Utgående avskrivningar	-6 338 302	-5 163 663
Redovisat värde	<u>113 603 568</u>	<u>113 987 557</u>

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	18 696	18 696
Utgående anskaffningsvärden	18 696	18 696
Ingående avskrivningar	-16 334	-15 546
- Årets avskrivningar	-788	-788
Utgående avskrivningar	-17 122	-16 334
Redovisat värde	<u>1 574</u>	<u>2 362</u>

Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	26 007	26 007
Utgående anskaffningsvärden	26 007	26 007
Redovisat värde	<u>26 007</u>	<u>26 007</u>



Not 5 Förändring i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disposition enl stämman	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	48 351 478	-	-	48 351 478
Kapitaltillskott	728 218	-	-	728 218
Upplåtelseavgifter	8 287 128	-	-	8 287 128
Ack kostnad för nyupplåtelse	-832 102	-	-	-832 102
Fond för yttre underhåll	2 883 781	1 121 540	-	4 005 321
Summa bundet eget kapital	59 418 503	1 121 540	0	60 540 043
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 225 795	-1 121 540	818 754	-7 528 581
Årets resultat	818 754	253 512	-818 754	253 512
Summa fritt eget kapital	-6 407 041	-868 028	0	-7 275 069
Summa eget kapital	53 011 462	253 512	0	53 264 974

Reservering till fonder för yttre underhåll är redovisat enligt Bokföringsnämndens allmänna råd som en omföring mellan fritt och bundet eget kapital (BFNAR 2003:4).

	2014-12-31	2013-12-31
Fond för yttre underhåll		
Vid årets ingång	2 883 781	2 076 935
Årets avsättning enligt stadgar/underhållsplan	1 219 846	919 846
Ianspråktagande för årets åtgärder	-98 306	-113 000
Vid årets slut	4 005 321	2 883 781

Not 6 Långfristiga skulder

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Nordea Bank AB	1,906%	rörligt	2 578 102	-664 708	1 913 394
Nordea Hypotek AB	2,571%	2015-02-27	7 642 000	-80 000	7 562 000
Nordea Hypotek AB	2,571%	2015-02-27	17 700 000	-200 000	17 500 000
Nordea Hypotek AB	2,547%	2015-03-06	18 000 000	-	18 000 000
Nordea Hypotek AB	1,603%	2016-10-31	18 000 000	-45 000	17 955 000
Avgår nästa års amortering	-	-	-944 708	-	-989 708
			62 975 394	-989 708	61 940 686

Ränteswappar	Period	Betala ränta	Erhålla ränta	Nominellt värde	Marknadsvärde
Nordea	2019-04-30	3,650%	0,2470%	18 000 000	-2 540 599
Nordea	2018-05-31	3,580%	0,2710%	8 000 000	-894 675
Nordea	2020-05-29	4,340%	0,2710%	13 000 000	-2 613 531
				39 000 000	-6 048 805

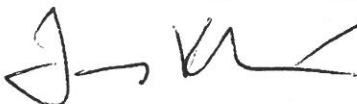
8

Mölndal 2015 -04-19

Soran Shwan
Ordförande



Annelie Örnberg
Ledamot

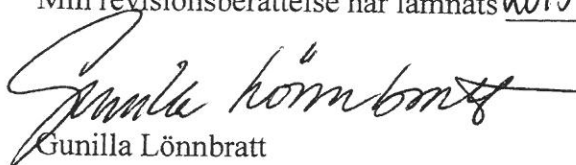


Jonas Karlsson
Ledamot

Rogarth Bergstrand
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats 2015 -04-24.



Gunilla Lönnbratt

Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Katrineberg i Mölndal, org. nr 76961 8368

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Katrineberg i Mölndal 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 Bostadsrättsföreningen Katrineberg i Mölndal 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 beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisioner 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 och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder 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 inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöts ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2015-04-24

Gunilla Lönnbratt
Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor