

Brf Regnet 1
Org nr 716411-5557

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- tilläggsupplysningar	9
- noter	10

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Regnet 1, 716411-5557, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 -- 2014-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Regnet 1 är ett privatbostadsföretag som registrerades år 1978. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Regnet 3 med adresserna Stämpelgatan 1-15 i Örebro. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 14 juni 2004.

Enligt föreningens stadgar skall styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 27 maj 2014 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Björn Karlsson	Ordförande	
Leif Lemon	Vice ordförande	avliden jan 2015
Monica Björklund	Sekreterare	
Börje Lannerhag	Ledamot/Vice värd	avliden aug 2014
Maria Åkerlundh	Ledamot	avflyttad juli 2014
Helena Nyttning	Suppleant	ers. ledamot Börje Lannerhag fr.o.m. aug 2014
Marja Virtanen	Suppleant	ers. ledamot Leif Lemon fr.o.m. febr 2015

- Föreningens firma tecknas av Björn Karlsson och Monica Björklund, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 9 (9) protokollförda sammanträden.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året utbetalats enligt stämmobeslut.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget If Skadeförsäkring AB.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Lars Andersson (huvudansvarig)

Valberedning

Mats Ohlsson

Byggnader

Byggnaderna uppfördes under år 1980 och består av fyra huskroppar i två våningsplan med totalt 32 lägenheter. I samfällighetsföreningen Regnet finns 23 st garageplatser och 6 st parkeringsplatser med motorvärmare som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Den totala boarean uppgår till 2 722 m².

Lägenhetsfördelning:

8 st 2 rum och kök, 72,5 kvm

16 rum 3 och kök, 84 kvm (8 st), 86 kvm (4 st) 85,5 kvm (4 st)

8 st 4 rum och kök, 98 kvm

För bostadsrättshavarna finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar i kvartersgården
Bastu
Gemensamhetslokal
Solarium

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget If Skadeförsäkring AB.
Bostadsrättstillägg tecknas av bostadsrättshavarna.

Samfällighet

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Regnet. Föreningens andel är 30 %.

Samfälligheten förvaltar garage, parkeringsplatser, föreningsgård och lekplatser samt sköter sophantering, snöröjning och gemensam utebelysning.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning AB	ekonomisk förvaltning och felanmälan
PEM Mark & Trädgårdsservice	yttre skötsel sommarhalvåret
E.ON	el och fjärrvärme
Örebrostorn	ventilationsavtal
Örebro kommun	vatten/avlopp
ComHem AB	TV

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Örebro kommun. Avgälden är oförändrad till och med 2019-07-01.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Resultatet för verksamheten under året visar ett positivt resultat på 229 tkr. Resultatet har påverkats av ökade avskrivningar enligt nya redovisningsregler med 68 tkr. Kostnaderna för värme och räntor blev lägre än budgeterat och även lägre än föregående år.

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om avsättning till och ianspråktagande av fond för yttre underhåll. Avsättning har i bokslutet för år 2014 gjorts med 117 tkr. Utfört underhåll år 2014 består av OVK-besiktning och rensning av hängrännor. För de närmaste 10 åren finns upptaget målning av fönster, dörrar och balkongräcken samt takbyte m.m. till en total kostnad av 3,7 mkr.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 2004 och ingen höjning av avgifterna planeras ske under år 2015. Genomsnittlig årsavgift uppgår till 605 kr/m². Även hyran för parkeringsplatserna är oförändrade.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 44 (45) medlemmar. Under året har 1 (4) överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f.n. 1 113 kr. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 445 kr per lån.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna, en rikstäckande service- och intresseorganisation för bostadsrättsföreningar.

FLERÅRSÖVERSIKT

		2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	tkr	1 694	1 693	1 693	1 553	1 552
Resultat efter finansiella poster	tkr	229	95	119	-70	1 278
Balansomslutning	tkr	10 165	9 989	9 906	9 814	10 118
Årsavgift per m ² bostadsyta*	kr	605	605	605	555	555
Lån per m ² bostadsyta	kr	2 869	2 884	2 900	2 915	3 025
Elkostnad/kvm**	kr	14	14	11	21	17
Värmekostnad/kvm	kr	116	119	121	114	123
Vattenkostnad/kvm	kr	29	26	28	27	26
Likviditet	%	137	138	113	81	133
Soliditet	%	18	18	17	16	16

* under år 2010-2011 avgiftsfri dec

** kostnaden är felperiodiserad mellan åren 2011 och 2012

Definition till myckeltal:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Visar föreningens kortfristiga betalningsförmåga.

Soliditet = summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

RESULTATDISPOSITION

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat före fondförändring	525 161
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-117 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsv årets kostnad	22 050
Årets resultat	228 932
	659 143

Styrelsen föreslår följande disposition:

till balanserat resultat överförs	659 143
	659 143

Resultaträkning	Not	2014	2013
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 693 686	1 692 936
Rörelsekostnader			
Drifts- Fastighetskostnader	2	-1 043 278	-1 190 346
Personalkostnader och arvoden	3	-53 189	-55 175
Övriga kostnader	4	-4 750	-4 530
Avskrivning materiella anläggningstillgångar		-142 786	-71 812
Summa rörelsekostnader		-1 244 003	-1 321 863
Röresleresultat		449 683	371 073
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		316	366
Räntekostnader och liknande resultatposter		-221 067	-276 178
Summa finansiella poster		-220 751	-275 812
Resultat efter finansiella poster		228 932	95 261
Årets resultat		<u>228 932</u>	<u>95 261</u>

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	9 281 121	9 423 907
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		9 281 121	9 423 907
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	12 200	12 200
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		12 200	12 200
Summa anläggningstillgångar		9 293 321	9 436 107
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		-	39 644
Övriga fordringar	7	1 060	21 210
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	107 260	87 839
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		108 320	148 693
<i>Kassa och bank</i>		763 312	404 420
Summa omsättningstillgångar		871 632	553 113
Summa tillgångar		10 164 953	9 989 220

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		463 600	463 600
Fond för yttre underhåll		893 785	798 835
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>1 357 385</u>	<u>1 262 435</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		430 211	429 900
Årets resultat		228 932	95 261
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>659 143</u>	<u>525 161</u>
Summa eget kapital		<u>2 016 528</u>	<u>1 787 596</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	7 773 056	7 800 100
Summa långfristiga skulder		<u>7 773 056</u>	<u>7 800 100</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	36 608	49 360
Leverantörsskulder		114 937	145 281
Aktuella skatteskulder		2 475	-
Övriga skulder	11	21 795	23 644
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	199 554	183 239
Summa kortfristiga skulder		<u>375 369</u>	<u>401 524</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>10 164 953</u>	<u>9 989 220</u>
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder			
Fastighetsinteckningar		9 949 000	9 949 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Föreningen har tidigare haft en progressiv avskrivningsplan på 75 år. I enlighet med de nya k-regelverken sker avskrivning fr.o.m. i år enligt linjär plan. I samband med övergången till linjär avskrivningsplan har styrelsen utfört en besiktning av byggnadernas tekniska status och bedömt nyttjandeperioden till 100 år. Då tidigare tillämpad avskrivningstid bedöms vara uppenbart felaktig har avskrivningstiden förlängts till 100 år. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntat nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1%
-----------	----

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen och redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Inkomstskatt

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

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Hysesint garage/p-platser	46 800	46 800
Årsavgifter bostäder	1 647 936	1 647 936
Hyses.bortfall parkering	-1 050	-1 800
	<u>1 693 686</u>	<u>1 692 936</u>

Not 2 Drifts- Fastighetskostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Entrep.kostn fastighetssköt	70 000	73 906
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 250	1 320
Övriga köpta tjänster	423	423
Snöröjning	2 250	4 500
Rep bostäder	9 453	37 611
Rep gemensamma utrymmen	8 544	5 300
Underhåll bostäder	-	39 500
Underh gemensamma utrymmen	22 050	100 163
Fastighetsel	39 243	39 045
Fjärrvärme	315 204	322 844
Vatten	78 840	70 345
Sophämtning	1 548	1 548
Fastighetsförsäkringar	50 912	46 691
Tomträttsavgälder	51 910	51 910
Samfällighetsavgift	221 120	214 514
Kabel-TV	43 888	43 545
Övrigt	5 323	6 383
Fastighetsavgift	38 944	38 720
Förbrukningsinventarier	698	-
Förbrukningsmaterial	3 284	4 270
Revisionsarvoden	8 375	8 125
Förvaltn.arv grundavtal	50 880	50 879
Förvaltningskostnader	8 559	7 032
Bankkostnader	2 930	2 522
Övr externa tjänster	6 650	19 250
	<u>1 043 278</u>	<u>1 190 346</u>

Not 3 Personalkostnader och arvoden

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Styrelsearvoden fast ersättn	23 976	23 140
Sammanträdesersättning	20 868	23 585
Arb.givaravg löner/ersätt	8 345	8 450
	<u>53 189</u>	<u>55 175</u>

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Not 4 Övriga kostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Medlems-/föreningsavg	4 750	4 530
	<u>4 750</u>	<u>4 530</u>

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	10 480 000	10 480 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	10 480 000	10 480 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 056 093	-984 281
Årets avskrivningar	-142 786	-71 812
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader	-1 198 879	-1 056 093
	<u>9 281 121</u>	<u>9 423 907</u>
Utgående restvärde enligt plan byggnader		
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 000 000	17 000 000
Taxeringsvärde mark	5 000 000	5 000 000
	<u>22 000 000</u>	<u>22 000 000</u>

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Bokfört <u>värde</u>	Antal <u>andelar</u>
Insats i Bostadsrätterna	2 800	1
Aktier i SBC Sverige *	<u>9 400</u>	<u>1 200</u>
Summa	<u>12 200</u>	

* Marknadsvärde på balansdagen 2014-12-31 15 600 kr.

Not 7 Övriga fordringar

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Skattekonto	1 060	21 210
	<u>1 060</u>	<u>21 210</u>

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	52 818	50 912
Förutbet tomträttsavgäld	25 955	25 955
Förutbet förvaltningsarvode	12 720	-
Förutbet kabelTV-avgift	11 017	10 972
Förutbet medlemsavgift	<u>4 750</u>	<u>-</u>
Summa	<u>107 260</u>	<u>87 839</u>

Not 9 Eget kapital

	Medlems- <u>insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserad <u>vinst</u>	Årets <u>resultat</u>
Eget kapital 2013-12-31	463 600	798 835	429 900	95 261
Vinstdisposition enligt stämmobeslut			95 261	-95 261
Avsättning under året enligt underhållsplan		117 000	-117 000	
Ianspråktagande av yttre fond motsv årets kostnad		-22 050	22 050	
Årets resultat				<u>228 932</u>
Eget kapital 2014-12-31	463 600	893 785	430 211	228 932

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2015 enl låneavtal	Lånebelopp 2014-12-31
Stadshypotek	2,32	rörligt		1 000 000
Stadshypotek	2,53	rörligt		1 000 000
Stadshypotek	3,71	2015-06-30		1 000 000
Stadshypotek	2,16	2015-03-30	12 008	2 392 714
Stadshypotek	2,94	2015-03-30	<u>24 600</u>	<u>2 416 950</u>
Totalt			36 308	7 809 664

Lånen med villkorsändring 2015-03-30 har satts om på två resp tre år med ränta ca 1,63 % resp 1,8 %

Not 11 Övriga skulder

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Personalens källskatt	13 450	14 016
Avräk lagstadgade soc avg	8 345	8 450
Övriga kortfristiga skulder	-	1 178
	<u>21 795</u>	<u>23 644</u>

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Upplupna räntor	6 249	6 997
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	129 002	123 987
Upplupen elkostnad	6 855	6 867
Upplupen fjärrvärmekostnad	57 448	45 388
Summa	<u>199 554</u>	<u>183 239</u>

Örebro 2015-04-20

Björn Karlsson
Ordförande




Monica Björklund
Sekreterare

Helena Nyttning
Ledamot

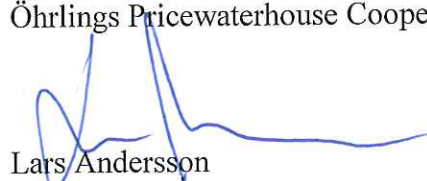


Marja Virtanen
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats 2015-04-27

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers


Lars Andersson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Regnet 1, org.nr 716411-5557

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Regnet 1 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revisions av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Regnet 1 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 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 och föreningens stadgar.

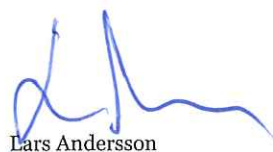
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Örebro den 27 april 2015



Lars Andersson