

Årsredovisning 2014

Bostadsrättsföreningen Barabo



Årsredovisning för

Brf Barabo

745000-1057

Räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter	8
Noter och redovisningsprinciper	9

Sida

1
6
7
8
9

DJ
AH BG
JR
bl dr

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Barabo, 745000-1057, får härmed avge årsredovisning för 2014.

Ordinarie ledamöter

Malin Enocksson	Ordförande, utträde 2014-04-03
Charlotte Kristoffersson	Ordförande, tillträde 2014-04-03
Caroline Jacobsson	Sekreterare, utträde 2014-04-03
Lynn Rudholm	Sekreterare, tillträde 2014-04-03
Johan Rudholm	Kassör, utträde 2014-04-03
Albin Heimerson	Kassör, tillträde 2014-04-03
Veronica Nielsen	Ledamot, utträde 2014-03-11
Jonas Ekholm	Ledamot, utträde 2014-04-03
Malin Enocksson	Ledamot, tillträde 2014-04-03, utträde 2014-07-31
Daniel Johnsson	Ledamot, tillträde 2014-08-19
Ben Goodall	Ledamot, tillträde 2014-08-19

Styrelsesuppleanter

Maurits Sjöström	
Johan Rudholm	Tillträde 2014-04-03
Johan Fredriksson	Tillträde 2014-04-03

Ordinarie revisorer

Christina L Wijkström	Ekonomikonsult CLW AB
Agneta Rydström	Föreningsrevisor

Valberedning

Lynn Rudholm, sammankallande	Valberedning, utträde 2014-04-03
Charlotte Kristoffersson	Valberedning, utträde 2014-04-03
Sebastian Lindeberg	Valberedning, tillträde 2014-04-03

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter Albin Heimerson eller Charlotte Kristofferson med en av ledamöterna eller suppleanterna, två i förening. *y*

DJ
BG
AH
LR
lk

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Drottning Filippa 1 i Lunds kommun med därpå uppförd byggnad med 42 lägenheter och 3 garageplatser. Byggnaden är uppförd 1953.

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt och 3 garageplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rokv	2 rok	3 rok	1 RoPe	4 rok
9 st	14 st	15 st	1 st	1st

Total tomtarea:	2337,2 kvm
Total bostadsarea:	2217,2 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Fastigheten är från och med 1 januari 2015 fullvärdesförsäkrad i Folksam.

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 19 600 kr och planerat underhåll för 589 291 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

De båda tvättstugorna och torkrummet har renoverats. Tvättmaskinerna i tvättstuga A har bytts ut och ett torkaggregat har installerats i torkrummet. Föreningen har bytt leverantör av individuell energimätning från Inergi till Minol. I samband med detta har samtliga avläsningsmätare byts ut då de nått sin maximala livslängd.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen föreslår att enligt stadgarna sätta av 0,3 % av taxeringsvärdet till fonden för yttre underhåll. *y*

DJ
BG
AH
LR
kll

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 3 april 2014 och extra föreningsstämma 19 augusti 2014. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit 15 protokollförda sammanträden varav 12 var styrelsemöten, 1 var ordinarie föreningsstämma och 2 var extra föreningsstämmor.

Föreningen är ett privatbostadsföretag

Resultat och ställning (tkr)

	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	1 726	1 723	1 651	1 500	1 493
Årets resultat	-401	-73	-2	-523	143
Avsättning till underhållsfond	-77	-77	-67	-67	-61
lanspråkstagande av underhållsfond	345	382	-	482	-
Resultat efter fondförändringar	-133	232	-69	-108	82
Totalt eget kapital	777	1 178	1 250	1 253	1 776
Balansomslutning	11 958	12 174	12 408	7 719	8 097
Soliditet %	7	10	10	16	22
Likviditet %	88	197	174	43	157
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	490	487	477	426	398
Bränsleavgift för bostäder, kr / kvm	117	122	119	100	135
Driftskostnad, kr / kvm	399	344	350	323	284
Ränta, kr / kvm	118	140	134	69	23
Underhållsfond, kr / kvm	-	121	228	415	388
Lån, kr / kvm	4 803	4 839	4 878	2 645	2 722

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm samt eventuellt bränsletillägg i kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och eventuell lokalarea som beräkningsgrund.

Planer för 2015

Planen för 2015 års underhåll och reparationer är att se över och, i den mån det behövs, åtgärda dräneringen på husets södra sida. Under året kommer även den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK att genomföras).

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2014 då avgifterna höjdes med 1 %. Avseende årsavgifterna för 2015 har dessa sänkts med 1,5 % from 1 januari 2015.

Överlåtelse och andrahandsuthyrningar

Under 2014 har 8 överlåtelse av bostadsrätter skett. Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Styrelsen har under året beviljat 5 uthyrningar i andra hand.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Com Hem	Kabel-TV
Edriss Städservice AB	Städavtal
Kraftringen Nät AB	El-avtal avseende volym
Kraftringen Nät AB	Fjärrvärme
Perspektiv Bredband	Bredband

DS
BG

AH

LR
bl

Fastighetens skick

	Senaste åtgärd	År	Planderd åtgärd	År
Vattenstammar	Nya stammar	2002		
Avloppsstammar	Nya stammar	2002		
EI	Nya stammar till lägenheterna.	2006		
	Nya eltrådar i gemensamma utrymmen			
Bredband	Indraget 100 Mbit/s	2006		
Värmeanläggning	Byte värmepaket	2010		
Värmeanläggning	Byta av alla termostater i lägenheterna	2011		
Element	Byte termostater	2011		
Gård	Plantering av häck	2011		
Förråd	17 st nya förråd för uthyrning i skyddsrummet	2011		
Fönster	Byte till ytterbågar i aluminium	1995	Byte	2018
Fönster	Översyn	2011		
Tak	Lagt om takfot mot norr och väster	1992		
Tak	Omläggning nytt taktegel, takpapp och inplåtning samt målning av takfot och tak till trapphus.	2012		
Fasad	Putsning	1989		
Fasad	Omfogning, syd och väst.	2012		
	Reparation och målning av putsade ytor			
Balkonger	Målning av plattor och räcke	1989		
Balkonger	Renovering – målning av plattor.	2012		
	Galvanisering och målning av räcke.			
Sockel	Putsad och omålad	2013		
Garage	Nya portar, putsad och ommålad inuti.	2013		
	Ny asfaltering på garageramp			
Ytterdörrar till trapphus	Renoverade	2013		
Tvättstugor	Renoverade	2014		
IMD	Installering av avläsningsmätare	2004		
IMD	Nya avläsningsmätare	2014		
Dränering			Översyn och ev åtgärder	2015
OVK			Obl. ventilationskontroll	2015

g

DJ
BG

AH
LR
bk

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	797 323
Årets resultat före fondförändring	-400 849
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgarna	-77 400
Årets ianspråktagande av underhållsfond	344 806
Summa över/underskott	663 880

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning 663 880

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

LR *DJ*
bl *AH*
BG

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	1 151 023	1 144 922
Övriga rörelseintäkter	2	575 145	577 717
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 726 168	1 722 639
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-1 492 708	-1 162 443
Övriga kostnader	6	-135 760	-118 259
Personalkostnader	7	-74 712	-44 893
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-162 509	-162 509
Summa rörelsekostnader		-1 865 689	-1 488 104
Rörelseresultat		-139 521	234 535
Finansiella poster			
Ränteintäkter	9	917	2 966
Räntekostnader	10	-262 245	-310 119
Summa finansiella poster		-261 328	-307 153
Resultat efter finansiella poster		-400 849	-72 618
Resultat före skatt		-400 849	-72 618
Årets resultat		-400 849	-72 618

2

BJ
AH
BG
LR
bl

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	11 487 521	11 650 030
Summa materiella anläggningstillgångar		11 487 521	11 650 030
Summa anläggningstillgångar		11 487 521	11 650 030
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		11 308	-
Övriga fordringar		135	10 359
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	44 974	60 202
Summa kortfristiga fordringar		56 417	70 561
Kassa och bank	13	414 164	453 656
Summa omsättningstillgångar		470 581	524 217
SUMMA TILLGÅNGAR		11 958 102	12 174 247

2

DJ
AH
BG JR
JR
bl

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		94 800	94 800
Reservfond		18 183	18 183
Underhållsfond		-	267 406
Summa bundet eget kapital		112 983	380 389
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 064 729	869 941
Årets resultat		-400 849	-72 618
Summa fritt eget kapital		663 880	797 323
Summa eget kapital		776 863	1 177 712
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	15	10 649 195	10 729 839
Summa långfristiga skulder		10 649 195	10 729 839
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		236 241	126 481
Skatteskulder		4 064	693
Övriga skulder		-	35 966
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	291 739	103 556
Summa kortfristiga skulder		532 044	266 696
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 958 102	12 174 247

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	11 465 000	11 465 000

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

DJ
AH
BG LR
JR
ble

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Årsredovisningen upprättas 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.

Belopp i kr om inget annat anges.

Inkomstskatt

Sedan 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter till beskattning. Som skattepliktig intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som avser fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter som inte hör från förvaltningen av fastigheten, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 22% på skattepliktig inkomst.

Föreningen har inga outnyttjade underskott från tidigare år som skulle kunnat utnyttjats mot framtida skattepliktiga resultat.

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. Avsättningar 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 föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

DJ
AH
BG JR
LR
bl

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader 1,5 %/år

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 086 642	1 080 575
Hyror, lokaler	33 840	33 840
Hyror, p-platser/garage	18 017	16 660
Övriga objekt	12 524	13 847
Summa	1 151 023	1 144 922

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	76 310	82 440
Vatten	73 637	73 046
El	137 458	137 735
Uppvärmning	259 770	270 942
Överlåtelseavgifter	7 776	6 665
Övriga intäkter	20 193	6 155
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	1	734
Summa	575 145	577 717

Not 3 Reparationer

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	2 869	1 386
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	2 200	1 510
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	2 225
VA & sanitet, installationer	-	8 809
Värme, installationer	12 429	-
El, installationer	2 102	4 777
Summa	19 600	18 707

BG

AH

JR

LR

bl

Not 4 Planerat underhåll

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	57 028	-
Gemensamma utrymmen, tvättstuga	377 838	-
VA & sanitet, installationer	154 425	-
Huskropp, fasader	-	381 776
Summa	589 291	381 776

Not 5 Driftskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsskatt	46 260	50 820
Fastighetsförvaltning	26 361	71 993
Städning	26 467	33 930
Gångbanerenhållning	9 184	8 568
Serviceavtal	3 724	8 195
Förbrukningsinventarier	149	1 995
Förbrukningsmaterial	4 579	9 588
EI	112 519	99 883
Uppvärmning	409 095	278 810
Vatten och avlopp	59 242	48 386
Avfallshantering	52 917	48 393
Fastighetsförsäkring	40 324	19 048
Systematiskt brandskyddsarbete	15 852	3 459
Kabel-TV	29 624	31 312
Internet	47 520	47 580
Summa	883 817	761 960

Not 6 Övriga kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	2 026
Frakter och transporter	-	199
Kontorsmateriel och trycksaker	124	354
Tele och post	3 619	2 661
Förvaltningskostnader	81 191	81 398
Revision	1 500	4 000
Bankkostnader	571	3 267
IT-tjänster	369	324
Övriga externa tjänster	39 107	14 446
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 200	4 950
Övriga externa kostnader	4 079	4 634
Summa	135 760	118 259

DJ
BG AH
JR
LR dl

Not 7 Arvoden

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Styrelsearvoden	56 850	40 150
Summa	56 850	40 150
Sociala avgifter	17 862	4 743
Pensionskostnader	-	-
Summa	74 712	44 893

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	162 509	162 509
Summa	162 509	162 509

Not 9 Ränteintäkter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Ränteintäkter bank	453	2 404
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	423	505
Ränteintäkter, skattekonto	41	57
Summa	917	2 966

Not 10 Räntekostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	262 153	309 772
Räntekostnader för kortfristiga skulder	92	347
Summa	262 245	310 119

DS
BG AH
JR
Lr
H

Not 14 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	94 800	18 183	267 406	1 273 224	-72 618
Disposition enligt föreningsstämma				-72 618	72 618
Avsättning till underhållsfond			77 400	-77 400	
lanspråktagande av underhållsfond			-344 806	344 806	
Årets resultat				-400 849	-400 849
Vid årets slut	94 800	18 183	-	1 067 163	-400 849

Not 15 Fastighetslån

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetslån	10 649 195	10 729 839
Summa	10 649 195	10 729 839

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Länsförsäkringar	2,83	2017-03-30	-	2 100 000		2 100 000
SEB	3,72		2 100 000		2 100 000	-
Länsförsäkringar	1,64	3-månaders	2 893 500		-	2 893 500
Länsförsäkringar	2,89	2015-06-30	3 000 000		-	3 000 000
Sparbanken Skåne	2,25	3-månaders	2 736 339		80 644	2 655 695
			10 729 839	2 100 000	2 180 644	10 649 195

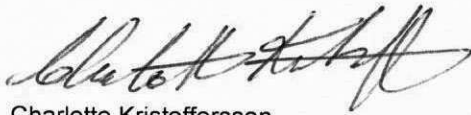
DJ
AH
JR BG
JR
Bl

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	72 281	-
Upplupna räntekostnader	14 479	11 288
Förutbetalda intäkter	90 303	83 272
Upplupna driftskostnader	95 274	-
Upplupna revisionsarvoden	4 000	5 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 402	3 996
	291 739	103 556

Underskrifter

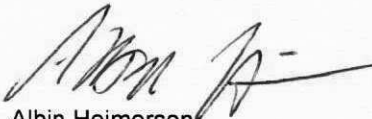
Malmö 2015- -



Charlotte Kristoffersson



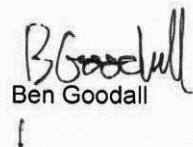
Lynn Rudholm



Albin Heimerson



Daniel Johnsson



Ben Goodall

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-



Christina L Wijkström
Ekonomikonsult CLW AB



Agneta Rydström
Föreningsrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

För bostadsrättsföreningen Barabo (org nr 745000-1057)

Räkenskapsår: 2014-01-01—2014-12-31

Undertecknade, av bostadsrättsföreningen valda revisorer, har granskat föreningens räkenskaper för ovanstående år och får härmed lämna följande revisionsberättelse:

För fullgörandet av uppdraget har vi tagit del av dess räkenskaper, styrelsens förvaltningsberättelse, protokoll från möten under året och övriga handlingar som lämnar upplysningar om föreningens ekonomi och förvaltning.

Räkenskaperna är upprättade enligt god redovisningssed och den företagna revisionen har inte givit anledning till någon anmärkning.

Vi rekommenderar därför föreningsstämman att för den tid revisionen avser:

- fastställa den framlagda resultat- och balansräkningen
- godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition
- beviljar styrelsen full ansvarsfrihet, då denna på fullt tillfredsställande sätt iakttagit föreningens bästa.

Lund den 2015-04-14


Christina L Wijkström
Extern revisor


Agneta Rydström
Intern revisor

