

---

# Årsredovisning

---

**BRF AMIRALSGATAN 29**  
**1/1 2014 - 31/12 2014**  
**Org nr 769619-6968**

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 innehåsa 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 folkrelseföretag 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.

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggssuppgifter	9
Kassaflödesanalys	Bilaga
Nyckeltal och diagram	Bilaga

## 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 Kastanjen 2 i Malmö kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 26 lägenheter\* uppförda, varav 24 st är upplåtna med bostadsrätt och 2 st med hyresrätt. Byggnaden är uppförd 1913. Fastighetens adress är Amiralsgatan 29 i Malmö.

#### Lägenhetsfördelning bostadsrätter:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	3 rok
6	6	8	4	2

#### Lägenhetsfördelning hyresrätter:

\* Lokalen renoverades och uppläts som bostadsrättslägenhet, 3 rok à 55 m<sup>2</sup>, under hösten 2014 och nu finns 26 lägenheter (föregående år 25 lägenheter och 1 lokal).

#### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
-	4	2

Total tomtarea:	774 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea:	1 764 m <sup>2</sup>
Varav hyresrätter:	145 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	16 139 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	16 139 000 kr

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

#### Årsavgifter

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 januari 2014 då den höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 3% från 1 januari 2015. Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 685 kr/m<sup>2</sup>/år.



## Underhåll och underhållsplan

### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 29 tkr och planerat underhåll för 162 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

### Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 196 tkr per år för de närmaste 9 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 111 kr/m<sup>2</sup>. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 111 kr/m<sup>2</sup>.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
OVK	2014	
Byte av tvätt- och torkmaskin	2013	
Byte dagvattenbrunn	2013	På innergården
Fjärrvärme installation	2011	
Fönstermålning (mot gården)	2011	
Takrenovering	2010	
Fasad	2010	

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Installationer	87
Markytor	75

### Förvaltning

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

### Avtal

#### Föreningen har ingått följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Städ
EON	Fjärrvärme
IL Recycling	Avfall, återvinning
Canal Digital AB	Kabel-TV (uppsagt och löper ut 2016-01-31)
Bredbandsbolaget	Bredband, digital-tv, IP-telefoni
Electrolux	Fullserviceavtal tvätt- och torkmaskin

7

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

#### Styrelse

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
<b>Ordinarie ledamöter</b>			
Jim Gunnarsson	Ordförande	Stämman	2015
Patrik Torstensson	Ledamot	Stämman	2016
Johan Ramklint	Ledamot	Stämman	2015
<b>Styrelsesuppleanter</b>			
Anders Lindvall		Stämman	2015
Valter Stojanovic		Stämman	2015

#### Revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie revisorer

Ernst& Young AB	Auktoriserat revisionsbolag	Stämman	2015
-----------------	-----------------------------	---------	------

##### Valberedning

Thomas Tromholt	Valberedning	Stämman
-----------------	--------------	---------

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

##### Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 328 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 148 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. 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.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 18 maj 2014. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande styrelsemöte.

## Medlemsinformation

#### Medlemmar

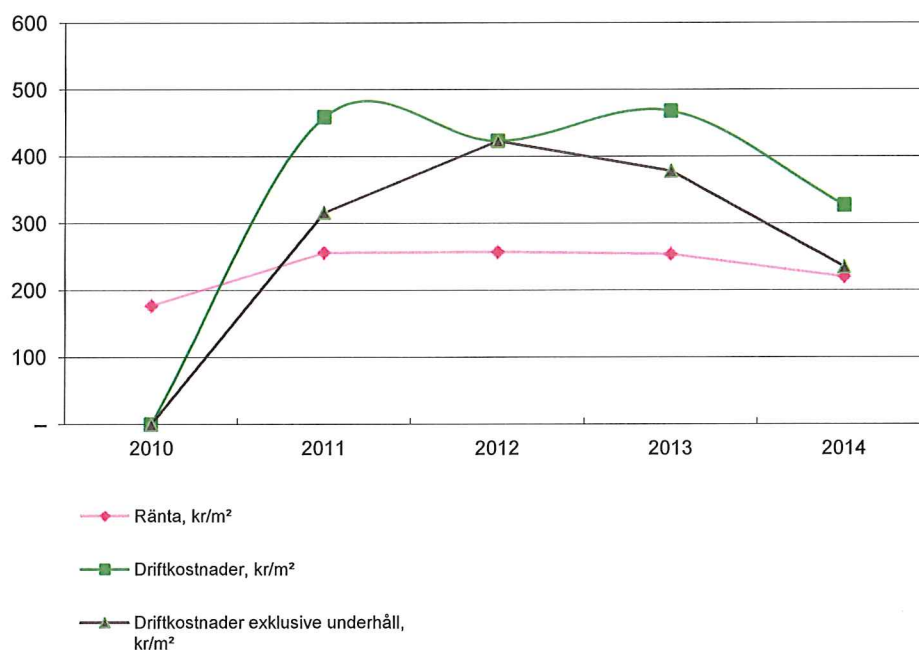
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 34 personer.

#### Överlåtelse

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 2 som upplåts med hyresrätt). Under hösten 2014 ombildades hyreslokalen och upplåts som bostadsrätt.

# Flerårsöversikt

## Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	1 314	1 244	1 148	1 101	1 026
Årets resultat	- 180	- 429	- 536	- 579	- 246
Resultat efter finansiella poster	- 180	- 429	- 536	- 579	- 246
Resultat före avskrivningar	148	- 119	- 226	- 270	—
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	- 48	- 283	- 390	- 370	—
Avsättning till underhållsfond kr/m²	111	93	93	57	—
Balansomslutning	33 651	32 709	33 188	33 752	33 225
Soliditet	65%	63%	64%	64%	64%
Likviditet	270%	144%	176%	190%	150%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	684	644	598	567	504
Driftkostnader, kr/m²	327	468	423	459	—
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	235	378	423	316	—
Ränta, kr/m²	220	254	257	256	177
Underhållsfond, kr/m²	196	193	174	84	26
Lån, kr/m²	6 371	7 250	6 654	6 966	6 669

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lånr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

7

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-20 520 716
Återföring uppskrivningsfond	133 705
Årets resultat före fondförändring	-179 746
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-196 209
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>162 408</u>
Summa underskott	-20 600 559

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-20 600 559
----------------------------	-------------

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

9



# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 277 150	1 160 413
Övriga rörelseintäkter	2	36 514	83 568
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 313 664</b>	<b>1 243 981</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	- 597 940	- 825 043
Fastighetsadministration	4	- 162 310	- 101 926
Personalkostnader	5	- 17 961	- 29 303
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 327 840	- 310 158
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 106 051</b>	<b>-1 266 430</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>207 613</b>	<b>- 22 449</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	7	1 741	4 872
Räntekostnader och liknande poster	8	- 389 101	- 411 367
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>- 387 360</b>	<b>- 406 495</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>- 179 746</b>	<b>- 428 944</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>- 179 746</b>	<b>- 428 944</b>

7

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	32 373 393	32 346 389
Maskiner och inventarier	10	—	1 181
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>32 373 393</b>	<b>32 347 570</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>32 373 393</b>	<b>32 347 570</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	11	158	3 607
Övriga fordringar	12	2 313	61 026
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	25 502	17 461
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>27 973</b>	<b>82 094</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	14	900 000	110 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>900 000</b>	<b>110 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	15	349 186	169 184
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>349 186</b>	<b>169 184</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 277 159</b>	<b>361 278</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>33 650 551</b>	<b>32 708 848</b>

D

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	16		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		24 067 473	22 667 473
Uppskrivningsfond		18 126 995	18 260 700
Fond för yttre underhåll		346 303	312 502
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>42 540 771</u>	<u>41 240 675</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-20 420 812	-20 091 772
Årets resultat		- 179 746	- 428 944
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>-20 600 559</u>	<u>-20 520 716</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>21 940 212</u>	<u>20 719 959</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	11 237 695	11 737 695
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>11 237 695</u>	<u>11 737 695</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		295 956	21 521
Skatteskulder		6	43 498
Övriga kortfristiga skulder		9 010	7 317
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	167 672	178 858
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>472 644</u>	<u>251 194</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>33 650 551</u>	<u>32 708 848</u>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		15 000 000	15 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<u>15 000 000</u>	<u>15 000 000</u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. 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 ränteutgifter 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. Föreningen har inget underskottsavdrag vid räkenskapsårets slut.

## 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

## 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	2108
Uppskrivningsfond-byggnad	Linjär	100	2108
Installation fjärrvärme	Linjär	50	2060
Standardförbättringar-fasad	Linjär	20	2029
Standardförbättringar-tak	Linjär	15	2024
Standardförbättringar-ombyggnad lokal till lgh	Linjär	20	2033
Maskiner och Inventarier	Linjär	3	2014

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	1 107 651	1 006 955
Hyror, bostäder	158 863	155 937
Hyror, garage	33 600	31 200
Hyror, p-platser	9 600	16 320
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 28 222	- 34 208
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	—	- 650
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	—	- 8 160
Rabatter	- 4 341	- 6 981
	<u>1 277 150</u>	<u>1 160 413</u>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

Kabel-tv-avgifter	17 325	22 500
IT-avgifter	19 008	—
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	68
Inkassointäkter	180	—
Försäkringsersättningar	—	61 000
	<u>36 514</u>	<u>83 568</u>

### Not 3 Driftkostnader

Reparationer	28 537	263 745
Underhåll	162 408	157 623
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	36 985	36 810
Försäkringspremier	11 233	10 705
Kabel- och digital-TV, bredband och IP-telefoni	44 784	17 550
Systematiskt brandskyddsarbete	—	7 782
Städning gemensamma utrymmen	—	31 950
Obligatoriska besiktningar	16 895	—
Förbrukningsmateriel	4 332	3 421
Vatten	51 676	32 100
El	29 951	28 699
Uppvärmning	186 554	208 215
Sophantering och återvinning	24 585	26 443
	<u>597 940</u>	<u>825 043</u>



**Not 4 Fastighetsadministration**

Förvaltningsarvode	88 964	52 358
IT-kostnader	1 815	2 957
Juridiska kostnader	675	–
Arvode, yrkesrevisorer	9 300	9 050
Representation	556	–
Telefon och porto	2 836	2 792
Köpta tjänster	23 164	21 063
Konsultarvoden	35 000	12 056
Övriga externa kostnader	–	1 650
	<u>162 310</u>	<u>101 926</u>

**Not 5 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	22 200	22 250
Summa	<u>22 200</u>	<u>22 250</u>
Sociala kostnader *)	- 4 239	7 053
	<u>17 961</u>	<u>29 303</u>

\*) Avvikelse beror på att ett för stort belopp beräknades 2013. Detta belopp har reducerat kostnaden för 2014.

**Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

Byggnader	83 477	83 477
Uppskrivning - byggnad	133 705	133 705
Installation fjärrvärme	42 204	42 204
Standardförbättringar	67 273	49 590
Maskiner och inventarier	1 181	1 182
	<u>327 840</u>	<u>310 158</u>

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	273	160
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	1 326	4 671
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	142	–
Övriga ränteintäkter	–	41
	<u>1 741</u>	<u>4 872</u>

**Not 8 Räntekostnader och liknande poster**

Räntekostnader för fastighetslån	387 891	411 008
Övriga räntekostnader	1 210	359
	<u>389 101</u>	<u>411 367</u>

**Not 9 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	8 293 800	8 293 800
Mark	3 470 455	3 470 455
Standardförbättringar	2 984 607	2 984 607
	<u>14 748 862</u>	<u>14 748 862</u>

Årets anskaffningar

Standardförbättringar	353 663	—
	<u>353 663</u>	<u>—</u>

Summa anskaffningsvärden

15 102 525 14 748 862

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	- 363 505	- 280 028
Anslutningsavgifter	- 126 612	- 84 408
Standardförbättringar	- 173 056	- 123 466
	<u>- 663 173</u>	<u>- 487 902</u>

Årets avskrivning byggnader

- 83 477 - 83 477

Årets avskrivning anslutningsavgifter

- 42 204 - 42 204

Årets avskrivning standardförbättringar

- 67 273 - 49 590

Summa årets avskrivning

- 192 954 - 175 271

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 856 127 - 663 173

Akkumulerade upp- och nedskrivningar

Vid årets början - byggnad

12 702 015 12 835 720

Vid årets början - mark

5 558 685 5 558 685

Årets avskrivningar på uppskrivet belopp

- 133 705 - 133 705

Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar

18 126 995 18 260 700

Restvärde enligt plan vid årets slut

32 373 393 32 346 389

Varav

Byggnader	20 415 128	20 632 310
Mark	9 029 140	9 029 140
Standardförbättringar	2 929 125	2 684 939

Taxeringsvärden

bostäder

15 483 000 15 483 000

lokaler

656 000 656 000

Totalt taxeringsvärde

16 139 000 16 139 000

varav byggnader

11 485 000 11 485 000

2014-12-31      2013-12-31

**Not 10 Maskiner och inventarier**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	3 545	3 545
Summa anskaffningsvärden	3 545	3 545
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	- 2 364	- 1 182
	- 2 364	- 1 182
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	- 1 181	- 1 182
	- 1 181	- 1 182
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 3 545	- 2 364
Restvärde enligt plan vid årets slut	–	1 181

**Not 11 Kund-, avgifts- och hyresfordringar**

Avgifts- och hyresfordringar	108	3 557
Kundfordringar	50	50
	158	3 607

**Not 12 Övriga fordringar**

Fastighetsavgift/skatt	1 922	–
Skattekonto	391	26
Andra kortfristiga fordringar	–	61 000
	2 313	61 026

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	–	258
Förutbetalda försäkringspremier	11 787	11 233
Förutbetald kabel-tv-avgift	–	4 621
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	13 715	–
Övriga periodiserade kostnader	–	1 349
	25 502	17 461

**Not 14 Övriga kortfristiga placeringar**

Likviditetsplacering via Riksbyggen				900 000	110 000
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
90 dagar	400 000	1,05	2015-01-04		
90 dagar	500 000	0,75	2015-02-04		
				900 000	110 000

2014-12-31 2013-12-31

**Not 15 Kassa och bank**

Förvaltningskonto i Swedbank	349 186	169 184
	<u>349 186</u>	<u>169 184</u>

**Not 16 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Uppskrivnings- fond	Balanserat resultat
Vid årets början	900 643	21 766 830	312 502	18 260 700	-20 091 772
Disposition enl årsstämmobeslut					- 428 944
Avsättning till underhållsfond			196 209		- 196 209
Ianspråktagande av underhållsfond			- 162 408		162 408
Nya insatser och upplåtelseavgifter	596 945	803 055			
Återföring uppskrivningsfond				- 133 705	133 705
Årets resultat					- 179 746
Vid årets slut	1 497 588	22 569 885	346 303	18 126 995	-20 600 559

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån	11 237 695	11 737 695
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>11 237 695</u>	<u>11 737 695</u>


Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,62%	2017-12-01	3 747 695			3 747 695
STADSHYPOTEK	2,04%	2014-11-06	500 000		500 000	
STADSHYPOTEK	3,55%	2015-09-01	3 745 000			3 745 000
STADSHYPOTEK	4,19%	2020-09-01	3 745 000			3 745 000
			<b>11 737 695</b>		<b>500 000</b>	<b>11 237 695</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna löner och sociala avgifter	—	7 053
Upplupna räntekostnader	35 356	40 930
Upplupna elkostnader	2 465	2 371
Upplupna värmekostnader	36 847	28 667
Upplupna revisionsarvoden	9 500	9 200
Upplupna styrelsearvoden	—	22 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	—	2 150
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	83 504	66 237
	<u>167 672</u>	<u>178 858</u>

A

Malmö 2015-04-16



---

Jim Gunnarsson



---

Patrik Torstensson

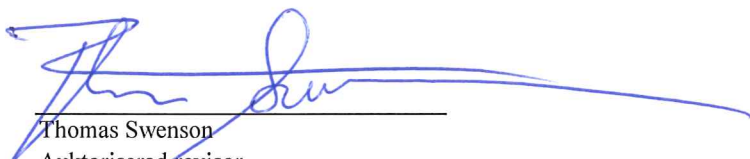


---

Johan Ramklint

Vår revisionsberättelse har lämnats

Malmö 2015-04-16



---

Thomas Swenson  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Amiralsgatan 29, org.nr 769619-6968

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Amiralsgatan 29 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.

#### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

Enligt vår 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.

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Amiralsgatan 29 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.

#### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

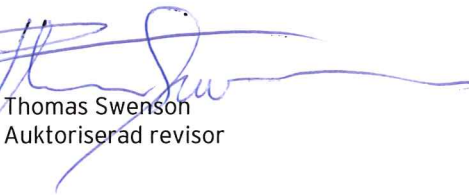
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

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

Malmö den 16 april 2015

Ernst & Young AB



Thomas Swenson  
Auktoriserad revisor

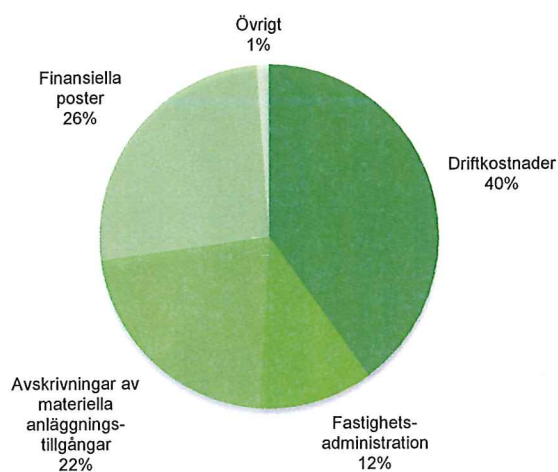
# Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2014-12-31	2013-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-179 746	-428 944
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	327 840	310 158
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	148 094	-118 786
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	54 121	-38 807
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	221 450	24 224
Kassaflöde från den löpande verksamheten	423 665	-133 369
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i byggnader & mark	-353 663	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-353 663	0
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-500 000	0
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	1 400 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	900 000	0
<b>Årets kassaflöde</b>	970 002	-133 369
Likvida medel vid årets början	279 184	412 553
Likvida medel vid årets slut	1 249 186	279 184
(se Not 14 och Not 15)		
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se Not 7 och Not 8		
Differens mot kassa och bank i BR:	0	0

# Nyckeltal

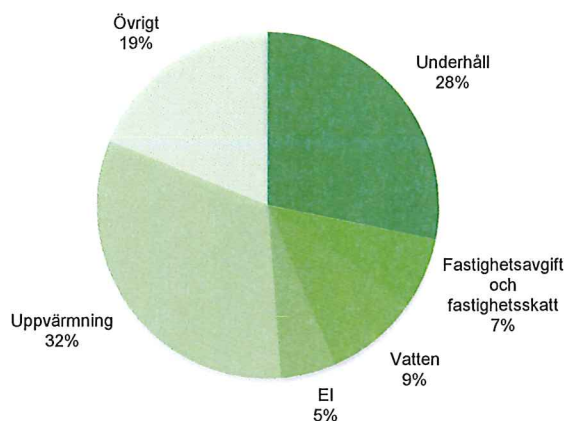
## Kostnadsfördelning

	2014	2013
Driftkostnader	597 940	825 043
Fastighetsadministration	162 310	101 926
Personalkostnader	17 961	29 303
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	327 840	310 158
Finansiella poster	387 360	0
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 493 410</b>	<b>1 266 430</b>



**Driftskostnadsfördelning**

	2014	2013
Reparationer	28 537	263 745
Underhåll	162 408	157 623
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	36 985	36 810
Försäkringspremier	11 233	10 705
Kabel- och digital-TV, bredband och IP-telefoni	44 784	17 550
Systematiskt brandskyddsarbete	0	7 782
Städning gemensamma utrymmen	0	31 950
Obligatoriska besiktningar	16 895	0
Förbrukningsmateriel	4 332	3 421
Vatten	51 676	32 100
El	29 951	28 699
Uppvärmning	186 554	208 215
Sophantering och återvinning	24 585	26 443
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>597 940</b>	<b>825 043</b>



# Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2014	2013
	1764	1764
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	16	150
Underhåll	92	89
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	21	21
Försäkringspremier	6	6
Kabel- och digital-TV, bredband och IP-telefoni	25	10
Systematiskt brandskyddsarbete	0	4
Städning gemensamma utrymmen	0	18
Obligatoriska besiktningar	10	0
Förbrukningsmateriel	2	2
Vatten	29	18
El	17	16
Uppvärmning	106	118
Sophantering och återvinning	14	15
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>339</b>	<b>468</b>



# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse 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 bostadsrättshavaren 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-rättshavaren 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.

---

# BRF AMIRALSGATAN 29

---

*Årsredovisningen är upprättad av  
styrelsen för BRF AMIRALSGATAN 29 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](http://www.riksbyggen.se)