

Årsredovisning för

Brf Tallinn

716438-4039

Räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter	6
Noter och redovisningsprinciper	7

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tallinn, 716438-4039, får härmed avge årsredovisning för 2014.

Ordinarie ledamöter

Dick Fogelström	Ordförande
Maria Stenkvist	Ledamot
Louise Hederström	Ledamot
Jenny Berg Nilson	Ledamot
Thomas Tomej	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Bo Andersson

Ordinarie revisorer

?	Föreningsvald revisor
Sven-Olof Larsson, Österlenrevision AB	Godkänd revisor

Valberedning

?	Valberedning
?	Valberedning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, Dick Fogelström och Maria Stenkvist i förening.

Föreningen äger fastigheten Reval 8 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnad med 45 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1913.

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt och 3 lägenheter samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	1,5 rok	2 rok	3 rok	3,5 rok	4 rok	5 rok
2	2	4	4	5	15	13

Total tomtarea:	1 661 kvm
Total bostadsarea:	4 744 kvm
Total lokalarea:	37 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar tom 141231. From 150101 i Folksam.

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

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 202 397 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 3 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det genomsnittliga underhållsbehovet de kommande trettio åren till 853 000 kr per år. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av fönster.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 7 maj 2014. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag.

Resultat och ställning (tkr)

	2014	2013	2012	2011*
Rörelsens intäkter	3 635	3 581	3 301	2 365
Årets resultat	-820	-944	-1 305	-529
Avsättning till underhållsfond	-853	-	-	-
Resultat efter fondförändringar	-1 673	-944	-1 305	-529
Totalt eget kapital	74 802	72 536	68 400	65 652
Balansomslutning	119 831	118 616	115 304	107 138
Soliditet %	62	61	59	61
Likviditet %	394	141	477	156
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	617	562	491	356
Driftskostnad, kr / kvm	283	278	239	155
Ränta, kr / kvm	306	343	346	212
Underhållsfond, kr / kvm	178	-	-	-
Lån, kr / kvm	9 225	9 225	9 643	8 559

*Verksamheten startade 20110401

Årsavgiftsnivå för bostäder 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 lokalarea som beräkningsgrund.

För räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2014 och därefter gäller nya redovisningsprinciper, de s.k. K2/K3 regelverken. Detta innebär att föreningar som väljer att redovisa enligt K2 nu ska tillämpa linjär (rak) avskrivning. I många föreningar medför detta att kostnaden för de årliga avskrivningarna kommer att öka och resultera i en bokföringsmässig förlust. Den bokförda förlusten är hänförlig till årets avskrivningar och har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning), på årsavgifterna eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten. Avskrivningarna har ingen påverkan på föreningens kassaflöde och årets resultat exklusive avskrivningar uppgår till -6 949 kr (-219 857 kr fg år).

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2015 avgifterna sänktes med 1,47 %.

Överlåtelse

Under 2014 har fyra överlåtelse av bostadsrätter skett, samt två upplåtelse. Vid årets utgång hade föreningen 70 medlemmar. Av föreningens 45 lägenheter är 42 upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning	Fastighetsskötsel
Canal Digital	Kabel-TV
Energibolaget Sverige	El-avtal avseende volym
E.on	Fjärrvärme

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 777 802
Årets resultat före fondförändring	-820 337
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-853 001
Summa över/underskott	-4 451 140

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-4 451 140**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	3 385 019	3 278 966
Övriga rörelseintäkter	2	250 100	302 111
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 635 119	3 581 077
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-1 554 876	-1 744 721
Övriga kostnader	6	-485 246	-258 639
Personalkostnader	7	-204 868	-196 691
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-813 388	-723 716
Summa rörelsekostnader		-3 058 378	-2 923 767
Rörelseresultat		576 741	657 310
Finansiella poster			
Ränteintäkter	9	67 919	35 348
Räntekostnader	10	-1 464 997	-1 636 231
Summa finansiella poster		-1 397 078	-1 600 883
Resultat efter finansiella poster		-820 337	-943 573
Resultat före skatt		-820 337	-943 573
Årets resultat		-820 337	-943 573

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	116 090 781	114 585 065
Inventarier, verktyg och installationer	12	92 839	100 912
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-	1 159 843
Summa materiella anläggningstillgångar		116 183 620	115 845 820
Summa anläggningstillgångar		116 183 620	115 845 820
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		694	-
Övriga fordringar		4 569	35 866
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	99 225	58 821
Summa kortfristiga fordringar		104 488	94 687
<i>Kassa och bank</i>	14	3 542 881	2 675 144
Summa omsättningstillgångar		3 647 369	2 769 831
SUMMA TILLGÅNGAR		119 830 989	118 615 651

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		78 400 012	75 314 176
Underhållsfond		853 000	-
Summa bundet eget kapital		79 253 012	75 314 176
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 630 802	-1 834 230
Årets resultat		-820 337	-943 573
Summa fritt eget kapital		-4 451 139	-2 777 803
Summa eget kapital		74 801 873	72 536 373
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	16,17	44 104 000	44 104 000
Summa långfristiga skulder		44 104 000	44 104 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		393 215	1 192 260
Skatteskulder		65 025	125 325
Övriga skulder		50 226	168 459
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	416 650	489 234
Summa kortfristiga skulder		925 116	1 975 278
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		119 830 989	118 615 651

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	48 104 000	48 104 000
Summa ställda säkerheter	48 104 000	48 104 000

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>		
Summa ansvarsförbindelser	-	-

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 utnyttjade 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.

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:

Byggnad	100 år
Inventarier	15 år

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 928 633	2 668 248
Hyror, bostäder	381 329	530 400
Hyror, lokaler	75 057	75 388
Övriga objekt	-	4 930
Summa	3 385 019	3 278 966

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	3 400	-
EI	233 619	162 771
Uppvärmning	1 483	-
Överlåtelseavgifter	5 553	-
Övriga intäkter	6 045	24 515
Försäkringsersättningar	-	114 821
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	-	4
Summa	250 100	302 111

Not 3 Reparationer

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Bostäder	-	76 036
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	4 787	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	4 070	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	75 127	165 073
VA & sanitet, installationer	44 750	-
Värme, installationer	14 153	-
Ventilation, installationer	2 538	-
Hiss	11 420	-
Huskropp	16 643	-
Vattenskador	6 225	-
Övrigt	22 684	-
Summa	202 397	241 109

Not 4 Planerat underhåll

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Bostäder	-	14 079
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	160 021
Summa	-	174 100

Not 5 Driftskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsskatt	59 295	58 980
Fastighetsförvaltning	73 201	30 925
Städning	32 250	103 987
Gångbanererenhållning	11 500	-
Snöröjning	9 126	22 201
Serviceavtal	36 764	-
Förbrukningsinventarier	31 724	-
Förbrukningsmaterial	23 701	-
Övriga utgifter för köpta tjänster	37 829	-
El	229 528	240 644
Uppvärmning	534 023	594 419
Vatten och avlopp	82 077	113 867
Avfallshantering	90 259	85 117
Fastighetsförsäkring	37 424	35 577
Systematiskt brandskyddsarbete	16 829	-
Hyressättningsavgift	476	-
Kabel-TV	46 473	43 795
Summa	1 352 479	1 329 512

Not 6 Övriga kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 327	-
Kostnader för transportmedel	295	-
Resekostnader	810	-
Reklam och PR	600	-
Representation	-	23 515
Kontorsmateriel och trycksaker	1 035	715
Tele och post	10 821	6 309
Förvaltningskostnader	62 098	70 656
Revision	11 875	14 125
Jurist- och advokatkostnader	353 600	106 069
Bankkostnader	5 931	3 323
IT-tjänster	3 131	-
Övriga externa tjänster	29 396	31 502
Övriga externa kostnader	4 327	2 425
Summa	485 246	258 639

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	164 587	102 351
Övriga arvoden	-	48 000
Övriga personalkostnader och erhållna bidrag	-	14 000
Summa	164 587	164 351
Sociala avgifter	40 281	32 340
Summa	204 868	196 691

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	805 315	715 659
Maskiner och inventarier	8 073	8 057
Summa	813 388	723 716

Not 9 Ränteintäkter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Ränteintäkter bank	1 846	35 150
Ränteintäkter likviditetsplaceringar	65 568	-
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	369	-
Ränteintäkter, skattekonto	136	198
Summa	67 919	35 348

Not 10 Räntekostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	1 463 380	1 637 834
Räntekostnader för kortfristiga skulder	1 617	-1 603
Summa	1 464 997	1 636 231

Not 11 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	77 717 516	67 971 777
-Mark	38 780 576	38 780 576
-Pågående nyanläggningar	1 159 843	1 159 843
	<u>117 657 935</u>	<u>107 912 196</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	2 311 031	9 745 739
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-1 159 843	
	<u>1 151 188</u>	<u>9 745 739</u>
Summa anskaffningsvärden	118 809 123	117 657 935
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 913 027	-1 197 368
	<u>-1 913 027</u>	<u>-1 197 368</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-805 315	-715 659
	<u>-805 315</u>	<u>-715 659</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 718 342	-1 913 027
 Restvärde enligt plan vid årets slut	116 090 781	115 744 908
 <i>Varav</i>		
Byggnader	77 310 205	75 804 489
Mark	38 780 576	38 780 576
Pågående nyanläggningar	-	1 159 843
 Taxeringsvärden		
Bostäder	61 000 000	61 000 000
Lokaler	453 000	453 000
Totalt taxeringsvärde	61 453 000	61 453 000
<i>Varav byggnader</i>	36 379 000	36 379 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Maskiner och inventarier	120 789	120 789
Summa anskaffningsvärden	120 789	120 789
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
-Maskiner och inventarier	-19 877	-11 820
	-19 877	-11 820
Årets avskrivningar		
-Maskiner och inventarier	-8 073	-8 057
	-8 073	-8 057
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-27 950	-19 877
Restvärde enligt plan vid årets slut	92 839	100 912
-Maskiner och inventarier	92 839	100 912

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald försäkring	68 096	-
Övriga förutbetalda kostnader	31 129	58 821
	99 225	58 821

Not 14 Kassa och bank

	2014-12-31	2013-12-31
Kassa	200	-
Transaktionskonto, Handelsbanken	394 969	224 875
Klientmedelskonto Lifra	-	26 076
Transaktionskonto Swedbank	5 283	2 389 725
Transaktionskonto Swedbank	1 398	34 468
Transaktionskonto SBAB	3 141 031	-
	3 542 881	2 675 144

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser och upplåtelseavgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	75 314 176	-	-1 834 230	-943 573
Årets upplåtelse	3 085 836			
Disposition enligt föreningsstämma			-943 573	943 573
Avsättning till underhållsfond		853 000	-853 000	
Årets resultat				-820 337
Vid årets slut	78 400 012	853 000	-3 630 803	-820 337

Not 16 Förfall fastighetslån

	2014-12-31	2013-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	44 104 000	44 104 000
	44 104 000	44 104 000

Not 17 Fastighetslån

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetslån	44 104 000	44 104 000
Summa	44 104 000	44 104 000

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	3,55 %	2017-04-11	10 000 000		-	10 000 000
Swedbank	3,38 %	2015-04-10	10 000 000		-	10 000 000
Swedbank		Löst	5 000 000	5 000 000		0
Swedbank		Löst	1 000 000	1 000 000		0
Swedbank	3,39 %	2016-05-11	2 000 000		-	2 000 000
SEB		Löst	8 052 000	8 052 000		0
SEB	4,28 %	2016-05-28	8 052 000		-	8 052 000
Swedbank	1,27 %	Rörligt		14 052 000	-	14 052 000
			44 104 000	14 052 000	14 052 000	44 104 000

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	2 407	90 959
Förutbetalda intäkter	280 785	224 871
Upplupna driftskostnader	116 939	-
Upplupna revisionsarvoden	13 000	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 519	173 404
	416 650	489 234

Underskrifter

Malmö 2015- -

Dick Fogelström

Maria Stenkvist

Louise Hederström

Jenny Berg Nilson

Thomas Tomej

Min revisionsberättelse har lämnats 2015- -

Sven-Olof Larsson
Österlenrevision AB
Godkänd revisor