

Årsredovisning för
Brf Värnhemsgatan 3 & 5
769618-8957
Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

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

KL
ML
RL

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 14 989 kr och planerat underhåll för 42 530 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det genomsnittliga underhållsbehovet de kommande tio åren till 150 000 kr per år. I kommande perioders underhåll ingår bland annat relining, vilket utgör den största posten i underhållsplanen under de kommande 10-åren.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 30 juni 2014. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag.

Resultat och ställning (tkr)

	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	1 098	1 081	944	867	667
Årets resultat	-17	-187	-347	-284	-588
Avsättning till underhållsfond	-150	-86	-86	-60	-31
lanspråkstagande av underhållsfond	43	-	-	-	-
Resultat efter fondförändringar	-124	-273	-433	-344	-619
Totalt eget kapital	10 591	10 608	10 795	11 142	11 426
Balansomslutning	23 239	23 250	23 639	23 231	23 477
Soliditet %	46	46	46	48	48
Likviditet %	452	483	239	1 100	1 598
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	754	725	629	582	449
Driftskostnad, kr / kvm	263	332	325	266	203
Ränta, kr / kvm	297	340	332	322	198
Underhållsfond, kr / kvm	265	185	132	68	-
Lån, kr / kvm	9 308	9 327	9 335	8 887	8 887

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.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2014 då avgifterna höjdes med 4 %. Avseende årsavgifterna för 2015 har det fram till och med avlämnandet av årsredovisningen inte skett någon förändring av nivån på årsavgifterna sedan 2014.

Överlåtelser

Under 2014 har inga överlåtelser av bostadsrätter skett. Vid årets utgång hade föreningen 20 medlemmar.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning
Com Hem
E.on
E.on

Ekonomisk förvaltning
Kabel-TV
EI-avtal avseende volym
Fjärrvärme

MUX

Rh

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 653 215
Årets resultat före fondförändring	-16 778
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-150 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	42 530
Summa över/underskott	-1 777 463

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning -1 777 463

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

KR KR
Net

Ch

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	1 096 512	1 051 668
Övriga rörelseintäkter	2	1 357	29 453
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 097 869	1 081 121
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-409 992	-478 016
Övriga kostnader	6	-83 353	-70 309
Personalkostnader	7	-21 027	-26 284
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-204 491	-228 382
Summa rörelsekostnader		-718 863	-802 991
Rörelseresultat		379 006	278 130
Finansiella poster			
Ränteintäkter	9	1 815	4 313
Räntekostnader	10	-397 599	-455 825
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-13 206
Summa finansiella poster		-395 784	-464 718
Resultat efter finansiella poster		-16 778	-186 588
Resultat före skatt		-16 778	-186 588
Årets resultat		-16 778	-186 588






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	22 307 804	22 512 295
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		98 240	-
Summa materiella anläggningstillgångar		22 406 044	22 512 295
Summa anläggningstillgångar		22 406 044	22 512 295
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		-	1 199
Övriga fordringar		38	22
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	3 183	10 165
Summa kortfristiga fordringar		3 221	11 386
Kassa och bank	13	829 476	726 306
Summa omsättningstillgångar		832 697	737 692
SUMMA TILLGÅNGAR		23 238 741	23 249 987

Handwritten signatures and initials:
Two blue ink signatures at the top right.
The word "nett" written in blue ink at the bottom center.
A blue ink signature at the bottom right.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		12 013 975	12 013 975
Underhållsfond		354 757	247 287
Summa bundet eget kapital		12 368 732	12 261 262
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 760 685	-1 466 627
Årets resultat		-16 778	-186 588
Summa fritt eget kapital		-1 777 463	-1 653 215
Summa eget kapital		10 591 269	10 608 047
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15,16	12 463 351	12 489 315
Summa långfristiga skulder		12 463 351	12 489 315
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		19 419	31 746
Skatteskulder		1 630	-
Övriga skulder		8 599	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	154 473	120 879
Summa kortfristiga skulder		184 121	152 625
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 238 741	23 249 987

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	12 500 000	12 500 000
Summa ställda säkerheter	12 500 000	12 500 000

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	-	-

Handwritten signatures in blue ink: KR, MK, DR, Qh

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.

Metod för avskrivning samt nyttjandeperiod för avskrivning av föreningens fastighet har ändrats. Från och med innevarande räkenskapsår skrivs fastigheten av linjärt över 100 år. Tidigare år har avskrivning skett enligt en progressiv plan på 75 år. En ändrad bedömning av avskrivningsmetod och nyttjandeperiod sker framåtriktat dvs i detta fall sker ändringen från och med innevarande räkenskapsår.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	100 år
Standardförbättringar tak	40 år
Standardförbättringar värmeanläggning	25 år

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 009 992	971 148
Hyror, bostäder	86 520	80 520
Summa	1 096 512	1 051 668

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Överlåtelseavgifter	-	1 113
Övriga intäkter	1 357	28 339
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	-	1
Summa	1 357	29 453

KR
MH
AR
Qh

Not 3 Reparationer

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	3 308	3 905
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 856	1 162
VA & sanitet, installationer	1 819	-
Värme, installationer	-	2 194
El, installationer	1 525	3 388
Tele/TV/porttelefon, installationer	6 481	-
Huskropp	-	4 708
Klottersanering	-	2 033
Summa	14 989	17 390

Not 4 Planerat underhåll

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Bostäder	9 667	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	32 863	-
VA & sanitet, installationer	-	15 700
Summa	42 530	15 700

Not 5 Driftskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsskatt	19 472	19 360
Fastighetsförvaltning	-	87 125
Städning	-	11 475
Förbrukningsinventarier	6 096	-
Förbrukningsmaterial	8 714	13 930
El	33 927	33 649
Uppvärmning	161 920	178 073
Vatten och avlopp	59 657	36 902
Avfallshantering	43 193	45 043
Fastighetsförsäkring	6 762	6 695
Kabel-TV	12 731	12 674
Summa	352 472	444 926

Not 6 Övriga kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	7 114	134
Kontorsmateriel och trycksaker	55	-
Tele och post	1 100	733
Förvaltningskostnader	53 374	53 846
Revision	16 688	14 900
Jurist- och advokatkostnader	1 188	-
Bankkostnader	220	233
Övriga externa tjänster	3 125	-
Övriga externa kostnader	489	463
Summa	83 353	70 309

KR
Mit
R
Rlc

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	16 000	20 000
Summa	16 000	20 000
Sociala avgifter	5 027	6 284
Summa	21 027	26 284

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	204 491	228 382
Summa	204 491	228 382

Not 9 Ränteintäkter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Ränteintäkter bank	1 322	3 793
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	477	513
Ränteintäkter, skattekonto	16	7
Summa	1 815	4 313

Not 10 Räntekostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	397 599	455 643
Räntekostnader för kortfristiga skulder	-	182
Summa	397 599	455 825

KR
NBX
JK
Qh

Not 11 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Anskaffningsvärdet		
Vid årets början		
-Byggnader	14 372 208	14 372 208
-Standardförbättringar	2 125 296	2 125 296
-Mark	6 763 392	6 763 392
	<u>23 260 896</u>	<u>23 260 896</u>
Årets anskaffningar	-	-
	<u>23 260 896</u>	<u>23 260 896</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
-Byggnader	-664 064	-497 379
-Standardförbättringar	-84 537	-22 840
	<u>-748 601</u>	<u>-520 219</u>
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-142 793	-166 685
-Årets avskrivning på standardförbättringar	-61 698	-61 697
	<u>-204 491</u>	<u>-228 382</u>
	<u>-953 092</u>	<u>-748 601</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	22 307 804	22 512 295
Varav		
Byggnader	13 565 351	13 708 144
Mark	6 763 392	6 763 392
Standardförbättringar	1 979 061	2 040 759
Taxeringsvärdet		
Bostäder	12 804 000	12 804 000
Totalt taxeringsvärde	12 804 000	12 804 000
Varav byggnader	8 800 000	8 800 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda försäkring	-	6 762
Övriga förutbetalda kostnader	3 183	3 403
	<u>3 183</u>	<u>10 165</u>

Not 13 Kassa och bank

	2014-12-31	2013-12-31
Kassa	1 843	7 305
Transaktionskonto, Handelsbanken	780 389	678 967
Transaktionskonto, Handelsbanken	47 244	40 034
	<u>829 476</u>	<u>726 306</u>

KR
UH
AR
Oh

Not 14 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	12 013 975	247 287	-1 466 627	-186 588
Disposition enligt föreningsstämma			-186 588	186 588
Avsättning till underhållsfond		150 000	-150 000	
lanspråktagande av underhållsfond		-42 530	42 530	
Årets resultat				-16 778
Vid årets slut	12 013 975	354 757	-1 760 685	-16 778

Not 15 Förfall fastighetslån

	2014-12-31	2013-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	79 964	25 964
Förfaller 2-5 år från balansdagen	319 856	319 856
Förfaller senare än fem år från balansdagen	12 063 531	12 143 495
	12 463 351	12 489 315

Not 16 Fastighetslån

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetslån	12 463 351	12 489 315
Summa	12 463 351	12 489 315

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	2,79 %	2017-02-15	3 956 315		15 279	3 941 036
SBAB	1,63 %	2015-11-06	3 967 000		10 685	3 956 315
SBAB	4,09 %	2015-03-12	3 966 000		-	3 966 000
SBAB	3,89 %	2017-09-04	600 000		-	600 000
			12 489 315	-	25 964	12 463 351

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "KR", "MT", and "OK".

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	28 912	26 284
Förutbetalda intäkter	50 832	55 203
Upplupna driftskostnader	31 534	29 159
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 195	233
	154 473	120 879

Underskrifter

Malmö 2015- 05-23



Ronnie Kronblad



Karolina Rydbrant



Klas Rydbrant



Magnus Hallén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015- 06-02

Dillon AB



Oskar Kantoft
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Värnhemsgatan 3 och 5

Org.nr 769618-8957

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Värnhemsgatan 3 och 5 för räkenskapsåret 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Värnhemsgatan 3 och 5 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, 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 behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 2/6 2015



Oskar Kantoft
Auktoriserad revisor