

Årsredovisning

för

Brf Bra Boende i Mölndal

769613-4233

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Bra Boende i Mölndal får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar samt anpassar reserveringen till underhållsfonden utifrån föreningens underhållsplan.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2005-11-15 hos Bolagsverket.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2013-07-03.

Föreningens nya ekonomiska plan registrerades 2013-04-17.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2014-06-03 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Michael Barkebo	styrelseledamot, ordförande
Lennart Bäckman	styrelseledamot, vice ordförande/projektansvarig/p-pl och garage
Laila Ljunggren Bengtsson	styrelseledamot, kassör
Annette Bennour	styrelseledamot, sekreterare
Rebecca Liljemark	styrelseledamot, kommunikation/IT (avgått januari 2015)
Barbro Andersson	styrelseledamot, kommunikation/webb
Jarl Bengtsson	styrelsesuppleant, drift/allt-i-allo
Mehrzad Attarpour	styrelsesuppleant, brandskydd

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens styrelse har hållit 13 protokollförda styrelsemöten under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

Revisorer

Kjell Eriksson, Revisorsringen Sverige AB

Valberedning

Conny Corneliussen sammankallande
Robert Björkenfors

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Mölndal, Kellgren 2 med adress Djäknegatan 1-3 och Hagåkersgatan 7-9. På fastigheterna har uppförts tre byggnader, omfattande 94 lägenheter. Fastigheten omfattar även sju lokaler, 55 p-platser samt 27 garageplatser.

KE

Av lägenheterna upplåts 89 med bostadsrätt och 5 med hyresrätt.
Därtill finns två tvättstugor. Varje lägenhet har ett vindsförråd samt ett källarförråd till förfogande.
Den sammanlagda bostadsarean uppgår till 6.470 m² och lokalytan uppgår till 432 m².

Fastigheten är försäkrad genom Trygg-Hansa. Försäkringen omfattar fullvärde.

Lägenhetsfördelning	Lägenhetstyp	Antal
	1 rok	15
	2 rok	27
	3 rok	27
	4 rok	16
	5-6 rok	9

Föreningens lokaler

Kontrakt på föreningens lokaler löper enligt följande;

<u>verksamhet</u>	<u>yta m²</u>	<u>löptid</u>
hobbylokal	22	2015-09-30
fritidshem	110	2015-12-31
frisörsalong	58	2017-09-30
hobbylokal	29	2015-09-30
lager	20	2017-09-30
styrelserum	20	-
lager	173	2016-02-28

Föreningens ekonomi

Kassaflödesanalys	2014	2013
Ingående kassasaldo	3 041 788	3 790 000
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	4 729 657	4 474 205
Finansiella intäkter	11 077	27 245
Upplåtelse bostadsrätt	0	1 200 000
Förändring kortfristiga fordringar	19 595	34 126
Förändring kortfristiga skulder	1 020 559	0
	5 780 888	5 735 576
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	2 776 302	2 431 955
Räntekostnader/finansiella kostnader	1 245 382	1 334 948
Anskaffning anläggningstillgångar	1 850 474	2 386 961
Förändring kortfristiga skulder	0	329 924
	5 872 158	6 483 788
Årets kassaförändring	- 91 270	- 748 212
Utgående kassasaldo	2 950 518	3 041 788

FE

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Verksamhet under året som gått

Dränering samt nya dagvattenledningar runt huset på Hagåkersgatan klart under våren, (startade 2013). Ny kantsten mot planteringar samt parkeringsytor. Asfaltering av samtliga parkeringsplatser, garageplan samt gångytor mot Hagåkersgatan. Asfaltering av garageplan samt gångytor mot gården hus A.

Parkering och garagekontrakt uppdaterade och påskrivna under våren.

Trivselregler justerade och utdelade till samtliga boende.

Ombyggnad av stora lokalen till fyra lägenheter klart, nya medlemmar inflyttade.

OVK besiktning startade i maj och har pågått under året, samtliga anmärkningar kommer att ombesiktas under våren 2015.

Avgiften höjdes med tre procent från och med oktober.

Resterande sex takfönster i vindslägenheterna utbytta, därmed är samtliga takfönster i vindslägenheterna åtgärdade.

Renovering av balkonger, tegelbalkar fasad samt husgrunder på Hagåkersgatan 7A-C startade i september, planeras vara klart under våren 2015.
Byggkreditiv för åtgärder finns.

Inför 2015

Nästa renoveringsetapp av balkonger, tegelbalkar samt husgrunder startar april / maj.

Renovering av badrummen i BBiMs fem hyreslägenheter.

Avsluta offert förfrågan fönster.

Extrastämma.

Nytt avtal tv, bredband och fast telefoni.

Medlemsinformation

Samtliga 89 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets utgång upplåtna till 124 medlemmar.

Under året har åtta överlåtelse ägt rum inom föreningen. *KE*

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning Tkr	4 730	4 474	4 423	4 516
Resultat efter finansiella poster Tkr	-263	444	357	253
Soliditet %	53,37	54,03	53,09	52,71
Årsavgift /m ² vid årets utgång kr	648	629	629	611
Fastighetens bokförda värde/m ² bostadsyta kr	14 799	14 988	15 364	15 220
Lån/m ² bostadsyta kr	6 993	6 886	7 205	7 205
Genomsnittlig skuldränta %	2,64	2,98	3,50	3,70
Fastighetens belåningsgrad %	46	46	47	47
Elkostnad/m ² bostadsyta kr	13	16	17	15
Värmekostnad/m ² bostadsyta kr	125	134	130	126
Vattenkostnad/m ² bostadsyta kr	28	27	29	26

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.
Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 112 796
årets förlust	-262 651
Summa	850 145
disponeras så att	
till underhållsfonden avsätts	209 800
ur underhållsfonden tas i anspråk	-558 283
i ny räkning överföres	1 198 628
Summa	850 145

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar. *KB*

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	4 620 438	4 447 017
Övriga rörelseintäkter	3	109 220	27 188
Summa rörelseintäkter		4 729 658	4 474 205
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-1 190 641	-729 295
Driftskostnader	5	-1 274 301	-1 335 915
Förvaltningskostnader	6	-148 931	-207 319
Personalkostnader	7	-162 429	-163 180
Avskrivningar		-981 702	-290 695
Summa rörelsekostnader		-3 758 004	-2 726 404
Rörelseresultat		971 654	1 747 801
Finansiella poster			
Ränteintäkter		11 077	27 245
Räntekostnader		-1 245 382	-1 331 194
Summa finansiella poster		-1 234 305	-1 303 949
Resultat efter finansiella poster		-262 651	443 852
Resultat före skatt		-262 651	443 852
Årets resultat		-262 651	443 852

ff

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	95 749 440	96 701 252
Maskiner och inventarier	9	119 143	149 032
Pågående ombyggnationer	10	2 120 491	270 017
Summa materiella anläggningstillgångar		97 989 074	97 120 301

Summa anläggningstillgångar		97 989 074	97 120 301
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		0	4 087
Övriga fordringar		36 437	776
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		83 509	134 678
Summa kortfristiga fordringar		119 946	139 541

Kassa och bank

Kassa och bank		2 950 518	3 041 788
Summa kassa och bank		2 950 518	3 041 788
Summa omsättningstillgångar		3 070 464	3 181 329

SUMMA TILLGÅNGAR		101 059 538	100 301 630
-------------------------	--	--------------------	--------------------

MB

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		50 776 351	50 776 351
Upplåtelseavgifter		1 024 279	1 024 279
Underhållsfond		1 280 147	1 070 347
Summa bundet eget kapital		53 080 777	52 870 977
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 112 796	878 745
Årets resultat		-262 651	443 852
Summa fritt eget kapital		850 145	1 322 597
Summa eget kapital		53 930 922	54 193 574
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	44 550 000	44 550 000
Summa långfristiga skulder		44 550 000	44 550 000
Kortfristiga skulder			
Byggekredit Swedbank		692 776	0
Leverantörsskulder		336 260	179 157
Skatteskulder		304 950	312 650
Övriga skulder		0	1 445
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 244 630	1 064 804
Summa kortfristiga skulder		2 578 616	1 558 056
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		101 059 538	100 301 630

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar		55 000 000	44 550 000
Summa ställda säkerheter		55 000 000	44 550 000

Ansvarförbindelser

Inga

Inga

188

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Maskiner och inventarier	5-10 år

Under 2014 har föreningen övergått till redovisning enligt K2-regelverk, vilket medfört en linjär avskrivning. Föreningens bedömning är att fastigheten har en livslängd av minst 120 år.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2014	2013
Årsavgifter medlemmar	3 820 140	3 626 028
Hyresintäkter lokaler	228 755	251 376
Hyresintäkter bostäder	319 106	319 106
Hyresintäkter parkering/garage	252 437	250 506
	4 620 438	4 447 016

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2014	2013
Överlåtelseavgifter	13 312	19 080
Pantsättningsavgifter	7 997	3 105
Försäkringsersättningar	79 387	0
Övriga intäkter	8 524	5 003
	109 220	27 188

Not 4 Fastighetskostnader

	2014	2013
Fastighetsskatt/-avgift	152 790	143 620
Fastighetsförsäkring	79 335	74 036
Reparationer fastighet	179 636	180 585
Underhåll fastighet	558 283	71 601
Fastighetsskötsel	196 841	224 472
Väghållning/snöröjning	23 756	34 981
	1 190 641	729 295

Not 5 Driftskostnader

	2014	2013
El	82 737	105 059
Fjärrvärme	805 844	866 327
Vatten/Avlopp	180 478	174 832
Sophämtning/återvinning	87 300	89 384
Kabel-TV/Bredband	97 288	95 213
Jourkostnader	20 654	5 100
	1 274 301	1 335 915

Not 6 Förvaltningskostnader

	2014	2013
Datakommunikation/Web	295	259
Revisionskostnader	15 000	12 500
Förvaltningskostnader	120 814	134 131
Konsultarvoden	0	48 621
Administrativa kostnader	12 822	11 808
	148 931	207 319

Not 7 Arvode, löner, andra ersättning och sociala kostnader

Föreningen har inte haft några anställda under 2014 och några löner har ej utbetalats.

Arvode styrelse, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

inklusive pensionskostnader

Arvode styrelse och andra ersättningar	134 687	124 170
Sociala kostnader och pensionskostnader	27 742	39 010
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	162 429	163 180

Not 8 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	97 600 804	94 684 885
Inköp	0	2 915 918
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97 600 804	97 600 803
Ingående avskrivningar	-899 551	-638 745
Årets avskrivningar	-951 813	-260 806
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 851 364	-899 551
Utgående redovisat värde	95 749 440	96 701 252

Taxeringsvärden byggnader	44 226 000	44 226 000
Taxeringsvärden mark	25 700 000	25 700 000
	69 926 000	69 926 000
Bokfört värde byggnader	67 096 370	68 048 183
Bokfört värde mark	28 653 069	28 653 069
	95 749 439	96 701 252

Not 9 Maskiner och inventarier

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	241 418	92 487
Inköp	0	148 931
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	241 418	241 418
Ingående avskrivningar	-92 386	-62 497
Årets avskrivningar	-29 889	-29 889
Utgående ackumulerade avskrivningar	-122 275	-92 386
Utgående redovisat värde	119 143	149 032

Not 10 Pågående ombyggnationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	270 017	947 905
Årets anskaffningsvärde	1 850 474	270 017
Omfört mot byggnad	0	-947 905
	2 120 491	270 017

Not 11 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 776 351	1 024 279	1 070 347	878 744	443 852
Disposition av föregående års resultat:			209 800	234 052	-443 852
Årets resultat					-262 651
Belopp vid årets utgång	50 776 351	1 024 279	1 280 147	1 112 796	-262 651

Not 12 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Swedbank Hypotek	2,77	2015-12-18	10 500 000	10 500 000
Swedbank Hypotek	1,078	2015-01-28	10 500 000	10 500 000
Swedbank Hypotek	0,893	2015-03-28	11 500 000	11 500 000
Swedbank Hypotek	0,893	2015-03-28	1 550 000	1 550 000
Swedbank Hypotek	1,078	2015-01-28	10 500 000	10 500 000
			44 550 000	44 550 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna arvode styrelse, löner & andra ersättningar	175 051	175 051
Upplupna räntekostnader	120 854	226 098
Förutbetalda avgifter/hyror	395 365	370 530
Upplupen värmekostnad	114 959	111 084
Upplupen elkostnad	9 113	6 296
KDB Byggkonsult	67 018	121 891
Revisionsarvode	27 500	25 000
Revisorsringen	28 047	28 048
Brelv AB	86 000	0
TV Fasad AB	216 580	0
Övriga upplupna skulder	4 143	806
	1 244 630	1 064 804

Mölndal den 10/5 2015.



Michael Barkelo



Laila Ljunggren-Bengtsson



Barbro Andersson



Lennart Bäckman



Annette Benmour

Min revisionsberättelse har lämnats den 11/5 2015.



Kjell Eriksson

Auktoriserad revisor

Revisorsringen Sverige AB

