

# Årsredovisning 2014

BALANSRÄKNING  
REVISION STYRELSE  
INTÄKTER KOSTNADER  
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE  
UNDERHÅLLSPLAN  
BOKSLUT AVGIFT  
RESULTATRÄKNING  
FÖRENINGSSTÄMMA  
MEDLEMMAR

Bostadsrättsföreningen  
ÅKERSUND

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Åkerssund

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2007 och 2026.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-11-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 1994-10-21 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

##### Styrelsen

Felipe Alfredo Bravo	Ledamot
Gert Thommy Friberg	Ledamot
Damir Hasakovic	Ledamot
Kristina Elisabet Jönsson	Ledamot
Johan Uno Nicklas Lindgren	Ledamot
Peter Fredrick Palmqvist	Ledamot
Gun M Ann-Charlott Sahlin Persson	Ledamot

Alf Ingemar Heldring	Suppleant
Leif Rickard Hansson	Revisor

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Leif Hansson	Ordinarie Extern	-
--------------	------------------	---

### Valberedning

Laila Berg  
Anette Hassel

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-27.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ÅKERSSUND 1	1987	Malmö

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Trygg-Hansa.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är gaseldad panna med vattenburen värme.

### Byggnadsår och ytor

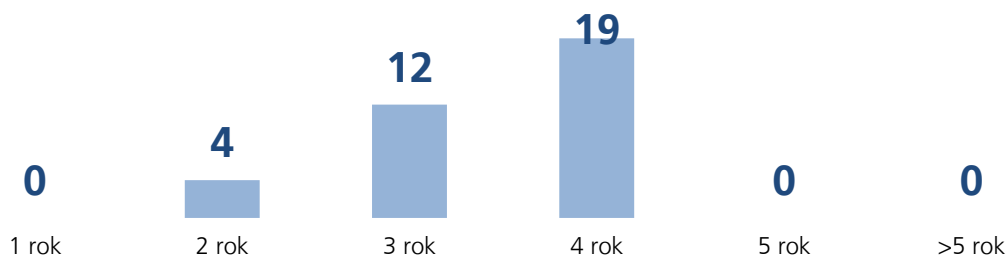
Fastigheterna bebyggdes 1987 och består av 3 flerbostadshus och 19 småhus.  
Fastighetens värdeår är 1988.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 303 m<sup>2</sup>, varav 3 303 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

### Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2026.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Plåtarbete	2014	Takplåtar

Planerat underhåll	År	Kommentar
Takpannorbyte	2015	Vår eller höst
Asfaltering	2016	eller senare

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Canal Digital med Cenelec standard EN 50083
Internet uppkopplingstyp	Bredband via kabeltnätet
Teknisk förvaltning	Brf. Åkerssund
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

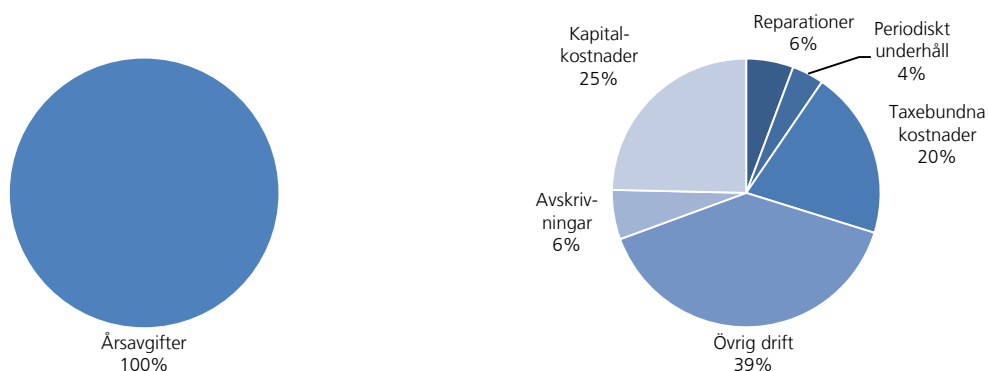
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2015-01-01 med 2 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
<b>KASSA VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>589 692</b>	<b>729 088</b>
<b>PENGAR IN</b>		
Rörelsens intäkter	2 323 213	2 396 914
Finansiella intäkter	662	758
Ökning av föreningens lån	0	796 546
Ökning av korta skulder	5 103	0
	<b>2 328 977</b>	<b>3 194 218</b>
<b>PENGAR UT</b>		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	1 749 524	1 349 613
Finansiella kostnader	615 076	552 585
Investeringar i fastigheten	0	1 354 825
Ökning av korta fordringar	59 427	24 674
Minskning av föreningens lån	233 344	0
Minskning av korta skulder	0	51 918
	<b>2 657 370</b>	<b>3 333 614</b>
<b>KASSA VID ÅRETS SLUT</b>	<b>261 299</b>	<b>589 692</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN</b>	<b>-328 393</b>	<b>-139 396</b>

I kassan ingår föreningens klientmedel

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 112 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Händelser under året

Fortsatt byte av takplåtar och därmed utbyte av träpanel.  
Utbyte av vindskivor och staket.  
Införande av fiberlösning för datatrafik, telefoni och tv

#### Händelser efter året

Inga större underhållsarbeten är planerade.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st  
Överlåtelse under året: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar 2014-12-31: 54 st  
Förändring från föregående år: 0 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	703	703	703	703
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 594	5 665	5 424	5 478
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	11	13	12	12
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	0	16	16	0
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	28	28	29
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	186	167	209	218
Soliditet (%)	14	14	14	13
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-189	318	154	269
Nettoomsättning (tkr)	2 323	2 323	2 323	2 323

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 303 m<sup>2</sup> bostäder.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-189 334
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	1 246 223
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-60 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>996 889</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	95 125
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>1 092 014</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 323 177	2 323 177
Övriga rörelseintäkter	Not 2	35	73 737
		<b>2 323 213</b>	<b>2 396 914</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 3	-415 162	-292 069
Driftkostnader	Not 4	-660 519	-878 173
Övriga externa kostnader	Not 5	-599 041	-104 568
Personalkostnader	Not 6	-74 801	-74 803
Avskrivningar	Not 7	-148 609	-177 574
		<b>-1 898 133</b>	<b>-1 527 187</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>425 080</b>	<b>869 727</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		662	758
Räntekostnader		-615 076	-552 585
		<b>-614 414</b>	<b>-551 827</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-189 334</b>	<b>317 900</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2014-12-31	2013-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	21 386 410	21 535 019
Not 8		
	<b>21 386 410</b>	<b>21 535 019</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Fordringar hos intresseföretag	1 400	1 400
Not 9		
	<b>1 400</b>	<b>1 400</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>21 387 810</b>	<b>21 536 419</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
SBC Klientmedel i SHB	255 299	0
Övriga fordringar	146 126	19 903
Förutb kostnader och uppl intäkter	0	66 796
Not 10		
	<b>401 425</b>	<b>86 699</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	6 000	6 000
SBC klientmedel i SHB	0	583 692
	<b>6 000</b>	<b>589 692</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>407 425</b>	<b>676 391</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>21 795 235</b>	<b>22 212 810</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 11		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 523 000	1 523 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	488 520	495 339
		<b>2 011 520</b>	<b>2 018 339</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		1 186 222	861 503
Årets resultat		-189 334	317 900
		<b>996 889</b>	<b>1 179 403</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>3 008 409</b>	<b>3 197 742</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	18 221 031	18 711 359
		<b>18 221 031</b>	<b>18 711 359</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	256 984	0
Leverantörsskulder		73 527	73 984
Skatteskulder		0	14 170
Övriga kortfristiga skulder		0	1
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	235 284	215 554
		<b>565 795</b>	<b>303 708</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>21 795 235</b>	<b>22 212 810</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 13	21 838 000	21 838 000
Varav i eget förvar		0	0
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>



## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	333 År	333 År
Värmeanläggning	20 År	20 År
Miljöförbättringar	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Bredband	10 År	10 År
Garageportar	10 År	10 År
Fönster	25 År	25 År

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	2 323 177	2 323 177
		<b>2 323 177</b>	<b>2 323 177</b>
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÅKTER	2014	2013
	Öresutjämning	35	35
	Försäkringsersättning	0	73 685
	Övriga intäkter	1	17
		<b>35</b>	<b>73 737</b>

<b>Not 3</b>	<b>FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	111 375	111 375
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	49 761	24 750
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	1 811
	Snöröjning/sandning	4 231	4 144
	Sotning	583	0
	Gemensamma utrymmen	1 750	0
	Gård	562	2 243
	Förbrukningsmateriel	9 757	160
	Fordon	378	0
		<b>178 397</b>	<b>144 483</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	94 335	6 817
	Hyreslägenheter	0	8 829
	Lås	1 871	0
	VVS	11 852	36 725
	Värmeanläggning/undercentral	20 804	0
	Ventilation	5 932	2 938
	Elinstallationer	3 125	0
	Tak	0	6 738
	Mark/gård/utemiljö	0	12 750
	Vattenskada	3 721	5 970
		<b>141 640</b>	<b>80 767</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	0	66 819
	Fasad	95 125	0
		<b>95 125</b>	<b>66 819</b>
	<b>TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>415 162</b>	<b>292 069</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	34 918	42 426
	Gas	302 914	438 673
	Värme	0	-52 021
	Vatten	87 327	91 253
	Sophämtning/renhållning	73 000	77 177
	Grovsopor	6 767	3 567
		<b>504 925</b>	<b>601 075</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	107 913	59 103
	Självrisk	0	14 239
	Kabel-TV	28 209	49 990
		<b>136 122</b>	<b>123 332</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>19 472</b>	<b>153 766</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>660 519</b>	<b>878 173</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Medlemsinformation	0	1 560
	Tele och datakommunikation	521 975	2 056
	Juridiska åtgärder	0	17 500
	Hyresförluster	3	2
	Revisionsarvode extern revisor	100	2 300
	Föreningskostnader	2 899	1 936
	Fritids och Trivselkostnader	0	448
	Förvaltningsarvode	53 188	51 930
	Förvaltningsarvoden övriga	9 575	0
	Administration	1 521	6 086
	Korttidsinventarier	0	16 100
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 780	4 650
		<b>599 041</b>	<b>104 568</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	58 000	58 000
	Sociala kostnader	16 801	16 803
		<b>74 801</b>	<b>74 803</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Byggnad	52 810	52 810
	Förbättringar	95 799	124 764
		<b>148 609</b>	<b>177 574</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	24 586 571	23 231 746
	Nyanskaffningar	0	1 354 825
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>24 586 571</b>	<b>24 586 571</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 051 552	-2 873 978
	Årets avskrivningar enligt plan	-148 609	-177 574
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 200 161</b>	<b>-3 051 552</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>21 386 410</b>	<b>21 535 019</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 764 343	4 764 343
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	17 845 000	17 845 000
	Taxeringsvärde mark	11 804 000	11 804 000
		<b>29 649 000</b>	<b>29 649 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	29 649 000	29 649 000
		<b>29 649 000</b>	<b>29 649 000</b>
<b>Not 9</b>	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 400	1 400
		<b>1 400</b>	<b>1 400</b>
<b>Not 10</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	Försäkring	0	59 764
	Kabel-TV	0	7 032
	Lixion AB	0	0
		<b>0</b>	<b>66 796</b>

**Not 11** EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	1 523 000	0	0	1 523 000
Fond för yttre underhåll	488 520	60 000	-66 819	495 339
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>2 011 520</b>	<b>60 000</b>	<b>-66 819</b>	<b>2 018 339</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad vinst	1 186 222	-60 000	384 719	861 503
Årets resultat	-189 334	-189 334	-317 900	317 900
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>996 889</b>	<b>-249 334</b>	<b>66 819</b>	<b>1 179 403</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>3 008 409</b>	<b>-189 334</b>	<b>0</b>	<b>3 197 742</b>

**Not 12** FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	495 339	634 339
Reservering enligt stadgar	60 000	60 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-66 819	-199 000
<b>Vid årets slut</b>	<b>488 520</b>	<b>495 339</b>

**Not 13** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	3,730 %	4 464 045	4 510 185	Rörligt
Handelsbanken	2,120 %	4 608 000	4 648 000	Rörligt
Handelsbanken	2,270 %	4 704 360	4 728 000	Rörligt
Handelsbanken	3,110 %	3 745 360	3 843 924	Rörligt
Handelsbanken	2,870 %	956 250	981 250	Rörligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>18 478 015</b>	<b>18 711 359</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-256 984	0	
		<b>18 221 031</b>	<b>18 711 359</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 193 095 kr.

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2014-12-31

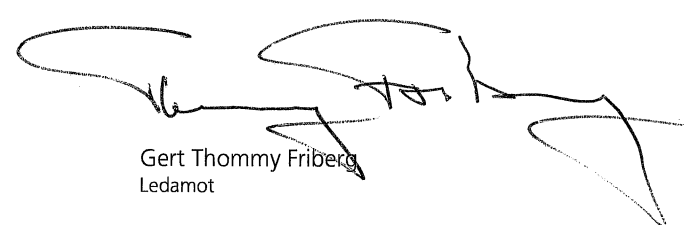
2013-12-31

El	0	4 419
Värme	0	43 317
Extern revisor	0	2 400
Ränta	45 895	0
Avgifter och hyror	189 389	165 418
	<b>235 284</b>	<b>215 554</b>

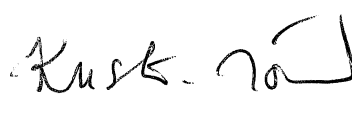
Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 02/04 2015

  
Felipe Alfredo Bravo  
Ledamot


  
Gert Thommy Friberg  
Ledamot

  
Damir Hasakovic  
Ledamot


  
Kristina Elisabet Jönsson  
Ledamot

  
Johan Uno Nicklas Lindgren  
Ledamot

  
Peter Fredrick Palmqvist  
Ledamot

  
Gun M Ann-Charlott Sahlin Persson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20/4 2015

  
Leif Hansson  
Extern revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

FÖR

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÅKERSSUND

Organisationsnummer: 716407-4374

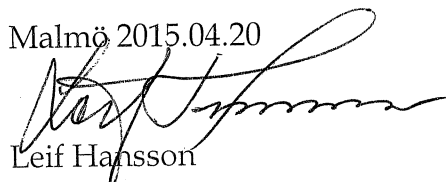
Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2014.01.01 - 2014.12.31. Granskningen har utförts enligt god revisionssed i Sverige.

Årsredovisningen har upprättats enligt bostadsrättslagen.

Jag tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs
- att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen, samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Malmö 2015.04.20



Leif Hansson  
Vald revisor