

Årsredovisning
för
Brf Vinkelhaken i Lund
769618-9195

Räkenskapsåret
2014

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Tilläggsupplysningar	8
Underskrifter	13

Styrelsen för Brf Vinkelhaken i Lund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Föreningen registrerades 12 juni 2008 och den 8 juni 2009 förvärvades Måsen 20 i Lunds kommun. Lagfart erhöles den 13 juli 2010.

Föreningen är del i samfällighet tillsammans med grannfastigheter för att tillgodose gemensamma behov av angränsningsgata, belysning, parkering, gång- och cykelvägar, återvinningsstationer samt vatten-, spill- och dagvattenledningar.

Servitut kommer att finnas avseende försörjning av vatten, avlopp, värme, tele och data till angränsande fastigheter.

Föreningens styrelse

	Funktion	Vald t.o.m stämma
Sven-Erik Svensson	Ordförande	2015
Mats Lundberg	V. Ordförande	2015
Peter Eliasson	Sekreterare	2015
Hans Sundström	Ledamot	2015
Gunilla Öberg	Ledamot	2015
Gert Nilsson	Suppleant	2015
Lena Wihlborg	Suppleant	2015
Jacob Nyrenstedt	Suppleant	2015

Samtliga ledamöter och suppleanter kan endast väljas 1 år med nuvarande stadgar. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

353

Revisor

Ordinarie:

Björn Bengtsson

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Suppleant:

Åke Christiansson

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Johan Lundgren

Marie Eriksson

Carl Johan Hyllén Cavallius

Förvaltning

Teknisk förvaltning: Söderlindh&Jeppsson AB fram till deras konkurs 22 augusti 2014 därefter har HSB kontrakt (avtal löper ut 2016-12-31).

Ekonomisk förvaltning: BoNea Förvaltning AB (avtal löper ut 2016-01-01).

Information om fastigheten

På föreningens fastighet finns 3 flerbostadshus i 4 våningar med totalt 63 bostadsrättslägenheter, total boyta 5720 kvm och 1 lokal med uthyrningsbar yta om ca 520 kvm. Inflyttning våren-sommaren 2010. Föreningen disponerar 70 parkeringsplatser i garage.

Byggnaderna färdigställdes 2010 och värdeåret är 2010. Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 5 år. Därefter belastas de med halv fastighetsavgift år 6-10. Från och med år 11 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler, dit även garage räknas, utgår från och med fastställt värdeår.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2014-05-12. 38 medlemmar var närvarande och 30 lägenheter var representerade.

Nya årsredovisningsregler

Bokföringsnämnden har tagit fram ett nytt så kallat K-regelverk för upprättande av årsredovisning som alla föreningar måste följa från och med årsredovisningen 2014-12-31. Vår förening har valt att följa K2, årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1 samt BFNAR 2011:2).

Det som får störst konsekvens till följd av de nya reglerna, är att föreningen måste tillämpa rak avskrivningsplan vid avskrivning av byggnader. Avskrivningen ökar därmed markant vilket påverkar det redovisade resultatet enligt resultaträkningen. De nya reglerna påverkar dock inte föreningens ekonomi i övrigt och föreningen behöver inte höja årsavgifterna med anledning av detta. I samband med

de nya årsredovisningsreglerna har vi sett över avskrivningsplanen. Vi bedömer att byggnaden klarar 2 omfattande renoveringar efter 40 respektive 80 år. Mellan renoveringarna sker kontinuerligt underhåll enligt underhållsplan. Byggnadens nyttjandeperiod blir därför 120 år räknat från byggnadsåret. Det som i fortsättningen blir viktigt vid bedömning av bostadsrättsföreningars ekonomi är hur mycket pengar som blir över när normalt förekommande utgifterna är betalda, vanligt talat kassaflöde. Kassaflödet skall räcka till det framtida underhållet och jämförs därmed med avsättningsbehovet enligt föreningens underhållsplan.

Man brukar säga att om föreningen har ett kassaflöde som överstiger avsättningsbehovet enligt underhållsplan har föreningen rätt nivå på årsavgiften.

Föreningsaktiviteter under året

Underhållsplaner för fastigheten har tagits fram inkl. förskolan och kostnader är inräknade i 2015 års budget. Underhålls- och förnyelsefond för samfälligheten är inräknad i budgeten 2015. Ansökan om inglasning har inlämnats och beviljats. Initiering av aktivitet i samfälligheten och deltagande i dess styrelsemöte. Förberedelser för den 5-åriga (maj 2015) garantibesiktningen har påbörjats. Byggherren har åtgärdat vissa brister på fastigheten.

Utfört underhåll

Inget underhåll av betydelse har utföras under året.

Framtida underhåll

Underhållsplanen visar att mindre underhåll av målningskaraktär, döda träd och justering av stensättning ska utföras under åren.

Medlemsinformation

Medlemsantalet

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vi årets slut var antalet medlemmar 92 (94) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5% av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0% av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2015 är 44.500 kr (år 2014, 44.400 kr)

Lägenhetsöverlåtelse

Antalet lägenhetsöverlåtelse har under året varit 10 (3) st.

Årsavgifter

Årsavgifterna har inte höjts under 2014 utan höjdes 2015-01-01 med 13,9 %. Årsavgiften är 514 kr/kvm efter denna höjning. Någon ytterligare höjning för 2015 är inte planerad.

FLERÅRSÖVERSIKT

Belopp i tusentals kronor om inget annat anges

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning	4 592	4 562	4 542	4 467
Årets resultat	-961	93	698	817
Totalt eget kapital	156 243	157 203	157 110	156 412
Balansomslutning	218 914	220 610	221 526	221 703
Soliditet	71,4%	71,3%	70,9%	70,6%
Bokfört värde, byggnader och mark	217 716	219 267	219 502	219 719
Taxeringsv., byggnader och mark	121 482	121 482	111 095	111 095
Taxeringsvärde, byggnader	96 278	96 278	91 228	91 228
Årsavgift kr/kvm	451	451	451	451
Låneskuld	61 264	61 720	62 746	64 441
Låneskuld kr/kvm	9 802	9 875	10 039	10 311
Belåningsgrad	50%	51%	56%	58%
Amortering under året	456	1 026	1 695	195
Likvida medel	1 076	1 079	1 880	1 881
Likviditet	64%	63%	109%	190%
Kassaflöde	590	511	915	1 016
Avsättning till underhållsfond	1 084	156	156	156

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital/balansomslutning

Belåningsgrad = låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet = likvida medel + kortfristiga fordringar/kortfristiga skulder

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning till underhållsfond	1 342 262
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 084 000
Årets resultat	-960 660
Summa	-702 398

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-702 398
Summa	-702 398

33

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 591 677	4 561 788
Summa rörelseintäkter		4 591 677	4 561 788
Rörelsekostnader			
Drift- Fastighetskostnader	3	-1 918 004	-2 157 581
Övriga externa kostnader	4	-34 691	-25 810
Personalkostnader och arvoden	5	-106 532	-100 846
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 551 000	-234 855
Summa rörelsekostnader		-3 610 227	-2 519 092
Rörelseresultat		981 450	2 042 696
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	250	4 323
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 942 360	-1 953 612
Summa finansiella poster		-1 942 110	-1 949 289
Resultat efter finansiella poster		-960 660	93 407
Resultat före skatt		-960 660	93 407
Årets resultat		-960 660	93 407

3.3

Balansräkning

Not

2014-12-31

2013-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	217 716 193	219 267 193
Summa materiella anläggningstillgångar		217 716 193	219 267 193

Summa anläggningstillgångar

217 716 193 **219 267 193**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		56 001	0
Övriga fordringar	9	599	182 412
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	64 558	81 483
Summa kortfristiga fordringar		121 158	263 895

Kassa och bank

Kassa och bank	11	1 076 431	1 079 010
Summa kassa och bank		1 076 431	1 079 010
Summa omsättningstillgångar		1 197 589	1 342 905

SUMMA TILLGÅNGAR

218 913 782 **220 610 098**

303

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

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		155 315 000	155 315 000
Fond för yttre underhåll		1 630 233	389 983
Summa bundet eget kapital		156 945 233	155 704 983
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		258 262	1 405 106
Årets resultat		-960 660	93 407
Summa fritt eget kapital		-702 398	1 498 513
Summa eget kapital		156 242 835	157 203 496
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	60 807 433	61 263 797
Summa långfristiga skulder		60 807 433	61 263 797
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	456 364	456 364
Leverantörsskulder		234 269	391 873
Skatteskulder		8 637	164 915
Övriga skulder	14	81 534	76 729
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 082 710	1 052 924
Summa kortfristiga skulder		1 863 514	2 142 805
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		218 913 782	220 610 098

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	64 685 000	64 685 000
Summa ställda säkerheter	64 685 000	64 685 000

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

33

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2)*.

Då föreningen tillämpar det allmänna rådet BFNAR 2009:1 för första gången kan detta innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har tidigare skrivits av enligt en progressiv plan på 100 år. En ny rak avskrivningsplan har upprättats med en förväntad nyttjandeperiod på 120 år. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
Ursprunglig byggnad	0,86

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas fr.o.m. 2014 av styrelsen.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

33

Not 2 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgift, bostäder	2 579 417	2 579 417
Hyra, lokaler	1 351 739	1 332 010
Hyra, garage	416 200	395 550
Avgift, vatten	73 516	88 657
Avgift, TV/Bredband/Tele	151 200	151 200
Övriga intäkter	19 605	14 954
	4 591 677	4 561 788

Not 3 Drift- Fastighetskostnader

	2014	2013
Löpande underhåll	241 258	182 243
Planerat underhåll enligt underhållsplan	0	182 810
El	205 028	185 165
Uppvärmning	256 370	421 359
Vatten & avlopp	125 201	94 207
Avfallshantering	60 012	75 225
Fastighetsförsäkring	37 456	33 378
TV/Bredband/Tele	167 937	164 267
Fastighetsskötsel och städning	296 167	314 854
Snörenhållning	35 452	59 110
Fastighetsjour	11 799	13 272
Fastighetsskatt	146 820	146 820
Förvaltningskostnader	77 161	69 127
Driftsuppföljning	19 473	17 752
Underhållsplan	103 138	0
Del i gemensamhetsanläggning	27 088	138 218
Övriga kostnader	107 644	59 774
	1 918 004	2 157 581

Specificering av periodiskt underhåll

Förändringar i utemiljö	0	182 810
	0	182 810

Not 4 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Revisionskostnad	19 046	17 046
Kontorsmaterial	8 082	6 460
Övriga kostnader	7 563	2 304
	34 691	25 810

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2014	2013
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	88 792	89 000
Sociala avgifter	17 429	11 846
Bilersättningar	311	0
	106 532	100 846

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2014	2013
Ränteintäkt från bankkonto	250	4 323
	250	4 323

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2014	2013
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	1 941 497	1 949 057
Övriga räntekostnader	863	4 555
	1 942 360	1 953 612

Not 8 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Måsen 20 i Lunds kommun.

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	180 658 000	180 658 000
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	180 658 000	180 658 000
Ingående avskrivningar	-732 807	-497 952
Årets avskrivningar	-1 551 000	-234 855
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 283 807	-732 807
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	39 342 000	39 342 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	39 342 000	39 342 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	217 716 193	219 267 193

Brf Vinkelhaken i Lund
Org.nr 769618-9195

11 (13)

Taxeringsvärden byggnader	96 278 000	96 278 000
Taxeringsvärden mark	25 204 000	25 204 000
	121 482 000	121 482 000

Not 9 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattekonto	599	182 412
	599	182 412

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
TV/Bredband/Tele	27 288	27 259
Försäkring	6 373	5 590
Vatten	30 897	23 616
Fastighetsskötsel och lokalvård	0	24 275
Övrigt	0	743
	64 558	81 483

Not 11 Kassa och bank

	2014-12-31	2013-12-31
Handelsbanken, transaktionskonto	1 076 431	1 079 010
	1 076 431	1 079 010

Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	89 991 000	65 324 000	389 983	1 405 106	93 407
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			156 250	-62 844	-93 407
Årets avsättning enl. UH-plan			1 084 000	-1 084 000	
Årets resultat					-960 660
Belopp vid årets utgång	89 991 000	65 324 000	1 630 233	258 262	-960 660

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Stadshypotek 722649	3,34	2015-04-30	22 723 359	22 788 451
Stadshypotek 905166	3,05	2018-04-30	19 664 219	19 863 855
Stadshypotek 905167	3,05	2018-04-30	18 876 219	19 067 855
Avgår kortfristig del:			-456 364	-456 364
			60 807 433	61 263 797

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 58 981 977 kr.

Not 14 Övriga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Mervärdesskatt	78 547	76 729
Övriga skulder	2 987	0
	81 534	76 729

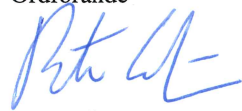
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

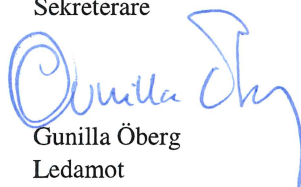
	2014-12-31	2013-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	631 112	593 486
Revision	20 000	20 000
Styrelsearvode	88 800	89 000
Sociala avgifter	19 802	19 847
Räntekostnad	322 996	324 759
Övrigt	0	5 832
	1 082 710	1 052 924

303

Lund 2015-03-23


Sven-Erik Svensson
Ordförande

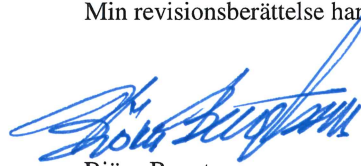

Peter Eliasson
Sekreterare


Gunilla Öberg
Ledamot


Mats Lundberg
Vice ordförande


Hans Sundström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-04-28


Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vinkelhaken i Lund, org.nr 769618-9195

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vinkelhaken i Lund 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.

Revisorns 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 Bostadsrättsföreningen Vinkelhaken i Lund 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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande 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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

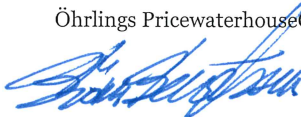
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Malmö den 28 april 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor