

Årsredovisning

för

Brf Kullen Västra 54

716407-1859

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Kullen Västra 54 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2005-10-17.

Fastighets och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Kullen Västra 54, bebyggdes 1985 av Skanska AB och är belägen i Helsingborgs kommun. På fastigheten finns 1 bostadshus innehållande 41 st lägenheter och 1 lokal.

Lägenhetsfördelning:

2st	ett rum och kök		
19st	två rum och kök		
19st	tre rum och kök		
1st	fyra rum och kök	Total bostadsyta: 2 924m ²	Total lokalyta: 20m ²

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2014 bestått av:

Mikael Sjögren, Ordförande	Steen Hansen, Sekreterare	
Lennart Lysell, Ledamot	Daniel Janström, Ledamot	Robert Johansson, Ledamot
Björn Bergman, Suppleant	Bo Aurehl, Suppleant	

Revisorer

Ordinarie Willard Möller
Mazars SET Revisionsbyrå AB

Suppleant Marie Håkansson
Mazars SET Revisionsbyrå AB

Valberedning

Thomas Larsson, sammankallande, och Peter Möller.

Fastighetens tekniska status

5 försäljningar och inflyttningar under året
2 vattenskador

Lägenhetsöverlåtelse

Under 2014 har 5 överlåtelse ägt rum.

Fastighetens förvaltning

Styrelsen har under året haft 10st protokollförda sammanträden. Rexellent AB har utfört ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel samt hanterar även lägenhetsförteckningen.

Försäkring:

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till yttre reparationsfond ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Historisk återblick av större investeringar under de senaste åren

2014 - OVK, entrédörrar, entréer, belysningsarmaturer, borttagning av träd på innergården.
2012-2013 - byte av hissar, byte av takfönster på vån 5.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har under året sett över kostnaderna för lån och förhandlat om avtalen för dessa vilket inneburit en besparing på cirka 160 000:-/år. Byte av bank gjordes i september 2014. Hela effekten av bytet kommer att ses först i 2015 års årsredovisning.

Under året har även avtalet för el och porttelefoner setts över. Tack vare detta sparar vi omkring 12 000:-.

Fortlöpande service och underhåll av ventilationsutrustning, tvättstugor och värmecentral har skett enligt gällande servicerutiner. Detaljerade kostnader för verksamheten framgår av årsredovisningen.

Lånen uppgår nu till cirka 10,9 mkr där 2,2 mkr har rörlig ränta. 6,5 mkr har bunden ränta fram till juni 2017 och 2,2 mkr har bunden ränta fram till juni 2019.

Fastighetens försäkringar kommer under 2015 ses över, för att göra ytterligare besparingar.

Medlemsinformation

Föreningen hade per 2014-12-31 51st medlemmar (52 st per 2013-12-31).

Årsavgifter

Årsavgifterna låg under 2014 kvar på föregående års nivå. Genomsnittlig avgift per 2014-01-01 uppgår till

636 kr/m². Föreningen har sedan 2015-01-01 valt att höja avgifterna med 5% för att ta höjd för planerade investeringar enligt underhållsplan på längre sikt.

Framtida investeringar

Föreningen har en god ekonomi, och trots ett minusresultat på grund av avskrivningar vid bytet av hissar och fönster så är likviditeten god. Vi kommer under kommande år att göra planerade investeringar i byte av värmesystem och ventilation för att ytterligare öka energibesparingar. Innergården kommer snart att ses över och ges ett nytt intryck, för att höja värdet på fastigheten och kvaliteten på gården.

Flerårsöversikt (tkr)	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 877	1 879	1 971	1 950
Resultat efter finansiella poster	-403	-986	-180	164
Soliditet (%)	13	16	22	23

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kronor):

balanserat resultat	816 200
årets resultat	-403 257
	412 943
disponeras så att i ny räkning överföres	412 943

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelsens intäkter			
Avgifter och hyror	1	1 874 180	1 873 829
Övriga intäkter		2 810	5 639
Summa rörelsens intäkter		1 876 990	1 879 468
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-1 516 427	-2 066 340
Övriga externa kostnader	3	-48 413	-25 978
Personalkostnader	4	-55 196	-45 942
Avskrivningar		-348 521	-348 584
Summa rörelsens kostnader		-1 968 557	-2 486 844
Rörelseresultat		-91 567	-607 376
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 157	6 837
Räntekostnader		-312 847	-385 364
Summa finansiella poster		-311 690	-378 527
Resultat efter finansiella poster		-403 257	-985 903
Årets resultat		-403 257	-985 903

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	12 270 066	12 618 587
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-/kundfordringar		0	9 830
Övriga fordringar	6	10 201	951
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	150 480	150 003
Summa kortfristiga fordringar		160 681	160 784
Bank	8	691 088	588 853
Summa omsättningstillgångar		851 769	749 637
SUMMA TILLGÅNGAR		13 121 835	13 368 224

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		786 598	786 598
Fond för yttre underhåll		516 834	845 109
Summa bundet eget kapital		1 303 432	1 631 707
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		816 200	1 473 828
Årets resultat		-403 257	-985 903
Summa fritt eget kapital		412 943	487 925
Summa eget kapital		1 716 375	2 119 632
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	10 900 000	10 900 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		289 478	25 002
Skatteskulder		0	29
Övriga skulder		3 636	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	212 346	323 561
Summa kortfristiga skulder		505 460	348 592
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 121 835	13 368 224
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		18 048 000	18 048 000
		18 048 000	18 048 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

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.

Tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärdet där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Fordringar värderas till de värde de beräknas inflyta.

Fastighetsavgift/-skatt

Fastigheten har värdeår 1985 och är belagd med full fastighetsavgift och fastighetsskatt. Den kommunala fastighetsavgiften avseende bostäder räknas årligen upp med index. För inkomståret 2014 är avgiften 1 217 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet. Fastighetsskatt avseende lokaldelen utgör 1% av lokalernas taxeringsvärde.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångens prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	2%
Hissombyggnad	4%

Mark skrivs ej av.

Fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll görs med ett belopp av 0,3% av byggnaden enligt föreningens stadgar.

Eget kapital

Från och med 2014 har principen för redovisning av avsättning och ianspråktagande till/från ändrats. Tidigare har stämman beslutat om avsättning och ianspråktagande, från och med 2014 är styrelsen beslutande avseende avsättning och ianspråktagande. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Noter

Not 1 Avgifter och hyror

	2014	2013
Månadsavgift bostadsrätt	1 639 129	1 639 129
Hysesintäkt lokal	36 000	36 000
Intäkt uppvärmning	198 601	198 600
Påminnelseavgift	450	100
	1 874 180	1 873 829

Not 2 Driftkostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	4 875	17 670
Serviceavtal	16 105	38 980
Reparationer	92 688	150 459
Planerat underhåll	429 361	993 254
El	103 323	101 625
Värme	261 625	224 879
VA	98 203	66 462
Renhållning	50 294	38 261
Kostnad samfällighet	92 616	80 429
Försäkringar	49 175	47 676
Kabel-TV	54 556	55 653
Telefoni/bredband	6 766	1 089
Förvaltningsarvode	194 986	182 060
Fastighetsavgift	52 637	52 350
Övriga fastighetskostnader	9 217	15 493
	1 516 427	2 066 340

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Revisionskostnad	20 000	15 000
Kostnader årsmöte	8 750	6 963
Bankkostnader	3 304	3 309
Övriga kostnader	16 359	706
	48 413	25 978

Not 4 Personalkostnader

	2014	2013
Styrelsearvoden	42 000	42 000
Sociala avgifter	13 196	3 942
	55 196	45 942

Not 5 Byggnad & Mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 927 127	16 927 127
Mark	1 216 480	1 216 480
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 143 607	18 143 607
Ingående avskrivningar	-5 525 020	-5 176 436
Årets avskrivningar	-348 521	-348 584
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 873 541	-5 525 020
Utgående redovisat värde	12 270 066	12 618 587
Taxeringsvärden byggnader	25 234 000	25 234 000
Taxeringsvärden mark	13 040 000	13 040 000
	38 274 000	38 274 000

Not 6 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattefordringar	5 729	0
Skattekonto	4 472	951
	10 201	951

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald försäkring	16 691	15 790
Förutbetald Kabel-TV	13 789	14 213
Förutbetald värme samfällighet	120 000	120 000
	150 480	150 003

Not 8 Bank

	2014-12-31	2013-12-31
Handelsbanken	0	588 853
Swedbank	691 088	0
	691 088	588 853

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	786 598	845 109	1 473 828	-985 903
års resultat:		49 000	-1 034 903	985 903
Avsättning yttre fond		49 000	-49 000	
Ianspråktagande yttre fond		-426 275	426 275	
Årets resultat				-403 257
Belopp vid årets utgång	786 598	516 834	816 200	-403 257

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Swedbank	2,15	2019-06-19	2 200 000	
Swedbank	1,84	2017-06-22	6 500 000	
Swedbank	1,41	Rörligt	2 200 000	
Stadshypotek	4,05			6 200 000
Stadshypotek	2,79			4 700 000
			10 900 000	10 900 000

Lånen är amorteringsfria.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupet styrelsearvode	42 000	42 000
Upplupna sociala avgifter	13 196	3 942
Upplupna räntekostnader	2 821	19 305
Förutbetalda hyresintäkter	139 329	142 382
Upplupet revisionsarvode	15 000	15 000
Övriga upplupna kostnader	0	100 932
	212 346	323 561

Helsingborg

Mikael Sjögren

Daniel Janström

Steen Hansen

Lennart Lysell

Robert Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats-

Willard Möller
Auktoriserad revisor