

Brf Eklanda Rosen
Org nr 769616-2861

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen, som är ett privatbostadsföretag har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens byggnad/er

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Dragspelet 1. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Fastigheterna byggdes 1999 och består av 15 flerbostadshus och 4 parhus (klassat som 8 småhusenheter).

Den totala boytan uppgår enligt taxeringsbesked till 5 277 kvm.

Föreningen upplåter 80 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

12 st 1 rum och kök

35 st 2 rum och kök

23 st 3 rum och kök

12 st 4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 4 580 000 kr för den närmaste 10-årsperioden.

Styrelsen beräknar att ovan underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av fonderade medel.

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens fastighetsskötsel och ekonomiska förvaltning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Reparation och underhåll av 78 entréspaljéer (tvättning, målning och vid behov byte av trä) gjordes under våren.

Skrapning och bättringsmålning av staket vid våra tre parkeringsplatser under sommaren.

Återställande av gräsmatta samt borttagning av brunn vid odlingslotterna.

Tvättning och målning av 6 st helgavlar, samt 3 st. halvgavlar, på grund av missfärgningar utfördes under sommaren. Även taksprång målades på dessa gavlar.

Uppsättning av ny dörrstängare med uppställningsarm samt montering av galvat stuprör på miljöhus 1.

Grusning av gång på gångväg vid föreningens redskapsbod.

Alla återvinningskärl i båda miljöhusen byttes ut under oktober.

Tvättning av samtliga stuprör vid entréer.

Upprättande av ny, uppdaterad, 30-årig underhållsplan.

Efter åtgärder i sex lägenheter med tidigare förhöjda radonvärden gjordes ommätningar.

Föreningen har under hösten arrangerat en städdag.

MEDLEMSINFORMATION

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2007-03-21.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2014-05-27. I stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 96 medlemmar, varav

Bostadsrättshavare 80

Samägare 16

Under året har 10 lägenheter överlåtits.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift med fn. 1 113 kr.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med fn. 445 kr.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har 16 externa förråd för uthyrning, separat kö finns och hanteras av styrelsen.

Nyhets/-informationsbrev

Skriftlig information delas vid behov ut till samtliga medlemmar. Information om städdag, regler för ombyggnationer och dylikt anslås på föreningens anslagstavlor som är placerade i miljöhus 1 och 2. Föreningen har en hemsida med allmän information, www.eklandarosen.se

Nya avtal

Styrelsen har tecknat ett femårigt energieffektiviseringsavtal med HSB i syfte att sänka föreningens energikostnader.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2014-05-27 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Thomas Johansson	Ledamot	Ordförande
Carina Berg	Ledamot	
Mathias Röing	Ledamot	
Charlie Karlsson	Ledamot	
Torbjörn Brunström	Ledamot	
Liselotte Löfgren	Suppleant	
Christian Naess	Suppleant	

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Carina Berg och Mathias Röing samt suppleanterna Liselotte Löfgren och Christian Naess.
- Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.
- Styrelsen har också haft tre arbetsmöten samt en budgetkonferens med HSB Mölndal.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 88 000 kr (exkl. sociala avgifter).
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.
- Styrelsen kan kontaktas genom styrelsens/föreningens brevlåda.

Revisorer

Revisor har varit Chris Carlsson från BDO.

Valberedning

Valberedning har varit Magnus Ulegård (sammankallande) och Mikael Lindström valda av stämman.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna och hyrorna för 2015 höjs med 2 %.

Årsavgift 2014: 642,40 kr/m²

Fastighetsskatt

Fastighetsavgift erläggs med det lägsta av värdet av 0,75% av taxeringsvärdet eller 1 217 kr/lgh för hyreshusenheterna och 7 112 kr/lgh per småhusenheterna, detta blir totalt 118 506 kr.

Taxeringsvärdet framgår av not.

Budget för nästa år

Budgeten för 2015 visar på ett resultat på 39 350 kronor, i detta resultat ingår reservering till yttre fond med 729 000 kr samt planerat avlyft från yttre fond med 229 000 kr.

FLERÅRSÖVERSIKT

		<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning	kr	3 722 254	3 650 355	3 533 711	3 456 592
Resultat efter finansiella poster	kr	-20 821	10 316	-108 300	-266 017
Kassalikviditet	%	480	413	436	473
Soliditet	%	58,5	58,1	59,7	58,4
Fond för yttre underhåll	kr	795 925	563 257	406 358	218 165
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	654,1	641,2	624,1	607,0
Lån per kvm bostadsyta	kr	4 655,6	4 700,4	4 745,3	4 775,4
Genomsnittlig skuldränta	%	3,1	4,7	4,9	5,2
Fastighetens belåningsgrad	%	31,7	32,0	35,0	38,2
Taxeringsvärde	tkr	77 556	77 556	71 556	66 000

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

RESULTATDISPOSITION

Årsstämman har förljande att ta ställning till:

Balanserat resultat	-36 139 023
Årets resultat	-20 821
Återstår för föreningsstämman att behandla	-36 159 844

Styrelsen föreslår följande behandling:

Reservering till fond för yttre underhåll	568 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-808 274
Balanserat resultat	-35 919 570
	-36 159 844

Resultaträkning	Not	2014	2013
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 722 254	3 650 355
Övriga rörelseintäkter	3	5 595	0
		3 727 849	3 650 355
Rörelsekostnader			
Underhåll		-808 274	-305 416
Driftskostnader	4	-1 731 064	-1 948 836
Personalkostnader	5	-121 321	-84 372
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-346 904	-205 241
Summa rörelsekostnader		-3 007 563	-2 543 865
Resultat före finansiella poster		720 286	1 106 490
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		27 942	61 570
Räntekostnader och liknande resultatposter		-769 049	-1 157 744
Summa finansiella poster		-741 107	-1 096 174
Resultat efter finansiella poster		-20 821	10 316
Årets resultat		<u>-20 821</u>	<u>10 316</u>

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	6	55 916 980	56 259 480
Inventarier	7	15 023	19 427
		55 932 003	56 278 907
Summa anläggningstillgångar		55 932 003	56 278 907
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar	8	141 552	148 295
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	27 568	29 169
		169 120	177 464
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Kortfristiga placeringar	10	500 000	500 000
<u>Kassa och bank</u>		4 671 506	4 782 013
Summa omsättningstillgångar		5 340 626	5 459 477
Summa tillgångar		61 272 629	61 738 384

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		71 193 220	71 193 220
Fond för yttre underhåll		795 925	563 257
		71 989 145	71 756 477
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		-36 139 023	-35 916 671
Årets resultat		-20 821	10 316
		-36 159 844	-35 906 355
Summa eget kapital		35 829 301	35 850 122
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	24 330 826	24 567 494
Summa långfristiga skulder		24 330 826	24 567 494
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	236 668	236 668
Leverantörsskulder		94 271	238 299
Skatteskulder		236 342	266 746
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	545 221	579 055
Summa kortfristiga skulder		1 112 502	1 320 768
Summa eget kapital och skulder		61 272 629	61 738 384
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		27 500 000	27 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Eklanda Rosens årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Eftersom 2014 är första året som bostadsrättsföreningen följer BFNAR 2009:1 kan jämförbarheten vara bristande mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars 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. I samband med övergången till K2 har avskrivningstiden på byggnaden ändrats från 200 år till 120 år. Detta medför ökade avskrivningskostnader i jämförelse med föregående år. Linjär avskrivningsmetod tillämpas enligt följande avskrivningstider.

Byggnader	120 år
Inventarier	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar och skulder

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt. Skulderna är upptagna till nominellt belopp.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll sker med upprättad underhållsplan som grund. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital. Det egna kapitalets storlek i förhållande till företagets övriga skulder beskriver företagets långsiktiga betalningsförmåga.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Årsavgifter bostäder	3 390 060	3 323 489
Hysesintäkter bostäder	118 092	115 214
Hysesintäkter lokaler	28 800	26 250
Hysesintäkter p-platser	185 300	185 000
Övrigt	2	402
Summa	<u>3 722 254</u>	<u>3 650 355</u>

Not 3 Övriga intäkter

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Försäkringsersättning	5 595	0
Summa	<u>5 595</u>	<u>0</u>

Not 4 Driftskostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Reparationer	81 421	155 803
Fastighetsskatt	108 826	127 516
Taxebundna avgifter och uppvärmning		
-El	178 373	102 314
-Fjärrvärme	359 280	580 981
-Vatten	205 071	197 021
-Sophämtning	117 138	118 801
Övrig avg inkl skötsel och avtal teknisk förvaltning	308 012	163 398
Fastighetsförsäkring	71 190	50 841
Kabel tv	37 868	37 071
Förvaltningskostnad inkl. avtal administrativ förvaltning	183 593	365 325
Övriga fastighetskostnader	31 341	27 891
Studier och fritidsverksamhet	21 138	6 300
Konsultarvoden	27 813	15 575
Summa	<u>1 731 064</u>	<u>1 948 837</u>

Not 5 Personalkostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Arvoden	88 800	64 200
Löner och övriga ersättningar	4 000	0
Sociala avgifter	28 521	20 172
Summa	<u>121 321</u>	<u>84 372</u>

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	57 381 918	57 381 918
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 381 918	57 381 918
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 122 439	-921 602
Årets avskrivningar	-342 499	-200 837
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 464 938	-1 122 439
Utgående restvärde enligt plan	55 916 980	56 259 479
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	17 214 575	17 214 575
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	52 280 000	52 280 000
Taxeringsvärde mark	19 276 000	19 276 000
	71 556 000	71 556 000

Not 7 Inventarier

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	44 041	44 041
Inköp		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 041	44 041
Ingående ackumulerade avskrivningar	-24 614	-20 210
Årets avskrivningar	-4 404	-4 404
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 018	-24 614
Utgående restvärde enligt plan	15 023	19 427

Not 8 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Skattekonto	141 552	108 864
Övrigt	0	39 431
Summa	<u>141 552</u>	<u>148 295</u>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Försäkring	17 991	17 216
Kabel tv	9 577	9 467
Bevakning	0	2 486
Summa	<u>27 568</u>	<u>29 169</u>

Not 10 Kortfristiga placeringar

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Swedbank aktieindexobligation		
Nominellt belopp	500 000	500 000
Marknadsvärde per 141231	570 000	549 500

Not 11 Eget kapital

	Insats-Upplåtelse-Fond för yttre			Balanserat	Årets
	<u>kapital</u>	<u>avgifter</u>	<u>underhåll</u>	<u>resultat</u>	<u>resultat</u>
Eget kapital 2012-12-31	69 858 121	1 335 099	406 358	-35 651 472	-108 300
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			232 668	-232 668	
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman			-75 769	75 769	
Balansering av föregående års resultat				-108 300	108 300
Årets resultat					10 316
Eget kapital 2013-12-31	69 858 121	1 335 099	563 257	-35 916 671	10 316
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			232 668	-232 668	
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman					
Balansering av föregående års resultat				10 316	-10 316
Årets resultat					-20 821
Eget kapital 2014-12-31	69 858 121	1 335 099	795 925	-36 139 023	-20 821

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Ränta bunden t.o.m.</u>	<u>Amorterat enligt avtal</u>	<u>Lånebelopp 2014-12-31</u>
Swedbank	3,210	2018-01-25		9 000 000
Swedbank	4,920	2016-01-26		9 000 000
Swedbank	2,420	2016-04-25	236 668	6 567 494
Totalt			236 668	24 567 494

Av ovanstående skulder till kreditinstitut redovisas 236 668 kr som kortfristiga skulder.
Av de långfristiga skulderna förfaller 23 384 154 kr senare än fem år efter balansdagen.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Hyses och avgiftsfordringar	242 673	227 349
Räntekostnader	154 426	203 098
Arvoden	40 300	39 500
Sociala avgifter	12 663	12 411
El	9 109	13 000
Fjärrvärme	61 623	66 031
Revisor	15 000	15 000
HSB Snö&halka	6 761	0
Förutbetald intäkt	2 666	2 666
Summa	<u>545 221</u>	<u>579 055</u>

Möln dal 2015 - 04 - 16



Thomas Johansson

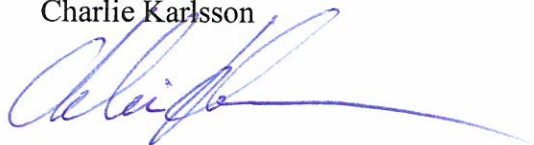


Carina Berg



Mathias Röing

Charlie Karlsson



Torbjörn Brunström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015 - 04 - 16.

BDO



Chris Carlsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Eklanda Rosen
Org.nr. 769616-2861

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Eklanda Rosen 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

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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Eklanda Rosen 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

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 bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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 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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 16 april 2015



Chris Carlsson
Auktoriserad revisor