

Årsredovisning

för

Brf Lorensborg

746000-2665

Räkenskapsåret

2014

Bostadsrättsföreningen Lorensborg
Org. nr. 746000-2665

ÅRSREDOVISNING FÖR 2014

Förvaltningsberättelse
Resultat- och balansräkning

Föreningsstämma

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls den 28 april 2014 på Restaurang Enebacken.

Styrelse

Efter ordinarie föreningsstämma har föreningens styrelse haft följande sammansättning:

Ledamöter	Marie Wojidkow, ordförande	2013-2015
	PGMagnusson, vice ordförande och vicevärd	2014-2016
	Elisabet Röding, ekonomiansvarig	2014-2016
	Kaj Larsson	2013-2015
	Lykke Munk, sekreterare	2013-2015
Suppleanter	Göran Bolin	2014-2016
	Lars Zeppezauer	2013-2015

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ordinarie Peter Jonzon
Lars Svenby

Suppleant Inge Navéus

Valda av stämman på ett år.

Valberedning

Lennart Nanne, Erik Henningsson och Alf Nilsson är valda av stämman på ett år.
Alf Nilsson som sammankallande.

Medlemmar

Styrelsen har under året informerat medlemmarna bl.a genom

- INFO 1 - 7 2014

Det har förts flera informella samtal mellan styrelsen och medlemmarna.

Överlåtelse

Under det gångna året har fyra överlåtelse skett, lägenhet 61, 43, 53 och 49 via gåvobrev. Vid överlåtelse sker sammankomst med företrädare för köpare, säljare och föreningens styrelse och till köpare lämnas informationshäfte om föreningen och aktuella frågor tas upp.

Hemsidan

Föreningens hemsida uppdateras kontinuerligt
www.lorensborg.bostadsrattarna.se

Anställningar

Samair Ahmed är timanställd för att serva med uttagning av våra soptunnor i samband med tömning.

Bertil Björck är timanställd för att sköta en del fastighetsskötareuppgifter.

Underhåll av fastigheterna och närområde

Stämmobeslutet att sätta upp enhetliga lampor vid samtliga grovköksingångar är påbörjat och kommer att avslutas under våren 2015.

Styrelsen har beslutat att genomföra husesyn vartannat år och 2014 genomfördes en grundlig husesyn. Som ett resultat av husesynen har 10 stycken takkupoler bytts. Arbetet fortsätter under 2015.

Styrelsen fortsätter att följa allt renoveringsarbete i våtrum och begär in behörighetsintyg och kvalitetsdokument.

Styrelsen gav Alnarp Landskap & trädgård i uppdrag att genomföra en plantering av de gemensamma grönområdena inkluderande nya växter, platsättning, gallring och översyn av gräsytor. Arbetet innehåller också en växtgaranti.

Traditionellt underhållsarbete pågår kontinuerligt och närmast står oljning av samtliga ytterdörrar (så fort vädret tillåter det).

Under året har en del bostadsanpassningar gjorts på initiativ av Malmö Stad.

Ekonomi

Den aviserade avgiftshöjningen med 4% genomfördes den 1 april 2014.

Under 2014 har inga amorteringar skett av föreningens lån. Detta innebär att föreningen nu har totalt 7,5 miljoner kronor i lån.

Områdesmiljö

Svensk Bevakningstjänst AB har varit anlitad för bevakning av föreningens område och skickar regelbundet rapporter via e-tjänst till Kaj Larsson.

Styrelsen beslutade under året att följa Malmö stads (Miljöförvaltningens) rekommendationer beträffande eldning i tätbebyggt område.

Fastighet

Enligt fastighetstaxeringen 2012 är värdet 117 milj.inklusive markvärde. Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i NordEuropa fastighetsförsäkring..

Flerårsöversikt (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	4531	4413	4415	4415	4415
Resultat efter finansiella poster	-104	109	108	330	11
Räntekostnader	236	257	271	292	241
Soliditet (%)	53	54	54	54	52

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår

att årets förlust på 104 716 kronor överförs i ny räkning.

att 103 156 kronor överförs till Yttre reparationsfond.

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

Resultaträkning

	Not	2014-01-01	2013-01-01
	1	-2014-12-31	-2013-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	4 531 244	4 412 543
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 531 244	4 412 543
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-4 042 253	-3 847 878
Personalkostnader	4, 5	-279 755	-127 650
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-84 820	-84 820
Summa rörelsekostnader		-4 406 828	-4 060 348
Rörelseresultat		124 416	352 195
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 266	15 086
Räntekostnader och liknande resultatposter		-236 398	-257 744
Summa finansiella poster		-229 132	-242 658
Resultat efter finansiella poster		-104 716	109 537
Resultat före skatt		-104 716	109 537
Årets resultat		-104 716	109 537

PL

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	16 120 986	16 205 806
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		471 322	397 290
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		246 067	238 031
Summa kortfristiga fordringar		717 389	635 321
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 195 181	1 870 973
Summa omsättningstillgångar		2 912 570	2 506 294
SUMMA TILLGÅNGAR		19 033 556	18 712 100

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

1

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

7

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

3 787 200

3 787 200

Fond för yttre underhåll

6 394 658

3 475 083

Summa bundet eget kapital

10 181 858

7 262 283

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

0

2 810 038

Årets resultat

-104 716

109 537

Summa fritt eget kapital

-104 716

2 919 575

Summa eget kapital

10 077 142

10 181 858

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

7 500 000

7 500 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

344 738

80 485

Övriga skulder

201 876

83 335

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

909 800

866 422

Summa kortfristiga skulder

1 456 414

1 030 242

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

19 033 556

18 712 100

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar

8 125 000

8 125 000

Summa ställda säkerheter

8 125 000

8 125 000

Ansvarförbindelser

Inga

Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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 0,5

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2014	2013
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Månadsavgifter	4 385 337	4 266 636
Vattenavgifter	175 591	145 907
	4 560 928	4 412 543



Not 3 Specifikation kostnader

	2014	2013
DRIFTSKOSTNADER		
Tomträttsavgäld	822 672	822 672
Fastighetsskatt	448 056	445 662
Värmeavgifter	1 307 272	1 361 608
Vattenavgifter	175 591	145 908
Elavgifter	29 935	35 840
Rehållningsavgifter	90 456	119 192
Försäkringspremier	69 400	66 081
Kabel-TV	69 492	67 962
FÖRVALTNINGSKOSTNADER		
Telekommunikation	1 000	1 000
Porto	0	240
Revisionsarvode	27 066	23 397
Redovisningstjänster	19 813	20 150
Bankkostnader	3 063	4 135
Kostnad Vatten/värme avräkning	24 578	24 578
Tidningar, facklitteratur	0	1 150
Föreningsavgifter	6 000	5 710
Övr kostnader, årsmöte m m	52 544	13 662
UNDERHÅLLSKOSTNADER		
Lokalhyra	3 000	3 000
Förbrukningsinventarier	0	10 594
Förbrukningsmaterial	0	9 031
Reparation och underhåll	573 435	386 263
Trädgårdsskötsel, Städexperten varav Alnarps Landskap & Trädg 244 314	260 134	45 606
Bevakning, larm	58 746	55 656
	4 042 253	3 669 097

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2014	2013
Medelantalet anställda		
Män	1	1
	1	1
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	225 110	243 520
Sociala kostnader och pensionskostnader (varav pensionskostnader)	42 190 (0)	60 465 (0)
Övr ersättningar	12 455	2 445
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	279 755	306 430

Not 5 Specifikation löner och andra ersättningar

	2014	2013
Styrelse	113 150	107 650
Vicevärd	20 000	20 000
Fastighetsskötare	67 400	111 470
Avode besiktning	18 900	0
Internrevisor	5 660	4 400
Arbetsgivaravgifter	42 190	60 465
Bilersättning	12 455	2 445
	279 755	306 430

Not 6 Byggnader

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 185 000	7 185 000
Ingående balanserat periodiskt underhåll	9 778 981	9 778 981
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 963 981	16 963 981
Ingående avskrivningar	-758 175	-673 355
Årets avskrivningar	-84 820	-84 820
Utgående ackumulerade avskrivningar	-842 995	-758 175
Utgående redovisat värde	16 120 986	16 205 806
Taxeringsvärden byggnader	51 578 000	51 578 000
	51 578 000	51 578 000

OK

Not 7 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep.fond	Amorte- ringsfond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 787 200	3 475 083	2 810 038	109 537
Disposition av föregående års resultat:		109 537		-109 537
Enl beslut föreningsstämma		2 810 038	-2 810 038	
Årets resultat				-104 716
Belopp vid årets utgång	3 787 200	6 394 658	0	-104 716

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Swedbank	2,730	2014-11-03	2 000 000	2 000 000
Swedbank	4,000	2014-10-03	2 000 000	2 000 000
Swedbank	4,220	2014-10-03	1 000 000	1 000 000
Swedbank	1,796	2014-10-28	1 500 000	1 500 000
Swedbank	1,774	2014-12-28	1 000 000	1 000 000
			7 500 000	7 500 000

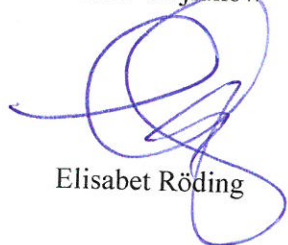
Samtliga lån är amorteringsfria.

PH

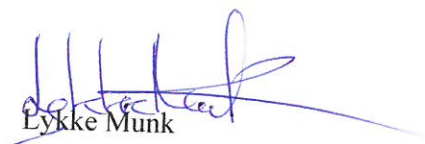
Malmö den 8 april 2015


Marie Wojdkow

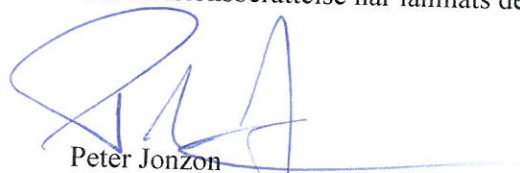

Per-Göran Magnusson

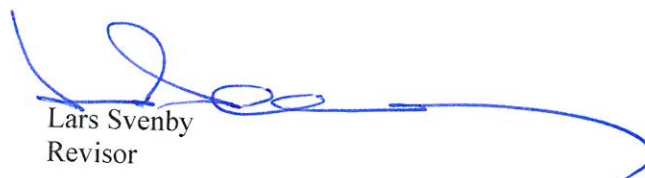

Elisabet Röding


Kaj Larsson


Lykke Munk

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 april 2015


Peter Jonzon
Godkänd revisor


Lars Svenby
Revisor