

Årsredovisning

för

BRF Storbragden

746000-2160

Räkenskapsåret

2014

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10-16

Styrelsen för BRF Storbragden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

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 1945-09-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1948-12-15. Nuvarande stadgar registrerades 2008-09-10 hos Bolagsverket.

Föreningen har tomträttsavtal med Malmö kommun som löper ut 2017.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning:	Bragden 6
Förvärv:	1945
Kommun:	MALMÖ

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Bostadsrättstillägg är tecknat för samtliga bostäder i fastigheten.

Fastighetens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1945-46 och består av ett flerbostadshus i 4 våningar.

Byggnadens totalyta enligt taxeringsbeskedet 3 973 kvadratmeter.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 67 lägenheter och 4 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter:

1rokskp:	4
1rokv:	4
1rok:	4
2rok:	48
3rok:	7

I fastigheten finns även en gemensam fritidslokal och en gemensam hobbylokal.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Genomförd åtgärd	År
Renovering av ventilation/insatsrör i murade kanaler	2013-2014
Samtliga lås till entréer och källare/vind utbyta	2013
Renovering av källartrappor och sockelputs	2012
4 st. nya tvättmaskiner i tvätttrum	2011-2012
Renovering av fritidslokal	2011
Relining av avloppsstammar	2010-2011
Nya torktumlare i tvätttrum	2009-2010
Relining av avloppsstam i samband med vattenskada	2009
Nya kodlås entrédörrar	2008
Montering av stängsel på gårdssidan	2005
Byte el stammar/system/armaturer m.m.	2003-2004
Ombyggnad soprum	2002
Renovering föreningens kontor ytskikt m.m.	2002
Nya entrétavlor i samtliga trapphus	2001
Total renovering/upprustning av utemiljön	2000
Utbyte av samtliga balkongräcke och 18 balkongplattor	1999
Spolning av samtliga rörstammar och stickrör	1999
Ny fjärrvärmecentral och anslutning till fjärrvärmenätet	1998
Renovering av golvbeläggning i tvätt- och torkrum	1997
Installation kodlås entrédörrar	1997
Byte av tak	1995
Nya torkrum, avfuktningssystem	1994
Målning trapphus	1987
Fönsterbyte i hela fastigheten	1987-1990
Tillbyggnad soprum	1986-1987
Byte av stammar kall-/varmvattenledningar	1985-1987

Planerade åtgärder: se bifogad bilaga

Förvaltning

Föreningen har självförvaltning.

Föreningen är medlem hos Bostadsrätterna.

Föreningen har haft avtal med nedanstående företag för leverans av tjänster under 2014:

Företag

E.ON

E.ON

FastighetsTeamet AB

FastighetsTeamet AB

FastighetsTeamet AB

LRF Konsult AB

Grubits Städservice AB

Hemtrevnad i Skåne AB

Svedala Utemiljö AB

Svedala Utemiljö AB

IL Recycling Service AB

VASYD

Canal Digital Kabel-TV AB

Ownit Broadband AB

Tjänst

Elenergi, både nätdel och energiförbrukning

Fjärrvärmeleverans och service fjärrvärmeanläggning

Fastighetsskötsel

Trädgårdsskötsel

Larmtjänst vid akuta problem

Framtagande av årsredovisning och deklaration

jan-okt Städning av föreningens trapphus och tvättstugor

nov-dec Städning av föreningens trapphus och tvättstugor

Gaturenhållning och vinterrenhållning av trottoar

Vinterrenhållning på gård

Hyra av sopkärl och hämtning av källsorterat avfall

Hyra av sopkärl och hämtning av hushållssopor och matavfall

Kabel-TV

Bredbandsleverantör

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter/lokaler i föreningen är 71 st.

Antalet medlemmar uppgick 2014-12-31 till 82 st.

Av föreningens medlemslägenheter/lokaler har under året 10 överlåtits.

Under året har styrelsen beviljat 9 andrahandsuthyrningar.

Andrahandsuthyrning kräver enligt stadgarna styrelsens skriftliga samtycke. Tillstånd lämnas om bostadsrättsinnehavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Patrik Ekström

Ordförande

Sten Odelberg

Vice ordförande

Lena Nilsson

Kassör/sekreterare

Moa Edin

Suppleant

Ewa Doliwa Ekström

Suppleant jan-maj

Martin Halling

Suppleant juni-dec

Daniel Matus

Suppleant juni-dec

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Styrelsen: Sten Odelberg, Lena Nilsson

Suppleanter: Moa Edin, Martin Halling, Daniel Matus

Revisorer: Carola Olsson på Ahnell & Partner Revisionsbyrå AB, Lars Hägg.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carola Olsson

Ordinarie Extern

Ahnell & Partner Revisionsbyrå AB

Lars Hägg

Suppleant Intern

Valberedning

Valberedning består enligt beslut av ordinarie föreningsstämma av ordförande i föreningen, Patrik Ekström samt Jenny Mårtensson och Anne Erixon, valda för en period av ett år.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-20

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhållsplanen har reviderats under hösten 2014. Föreningen har anlitat HSB Malmö för revideringen. Underhållsplanen löper på 20 år.

Renovering av ventilationen i hela fastigheten påbörjades 2013 och slutfördes 2014. I samband med detta monterades fågelskydd (piggar) på skorstenarna.

Under det kraftiga skyfallet i augusti 2014, förstördes delvis golvet i fritidsrummet.

Andra händelser under räkenskapsåret

Trädgårdsgruppen som bildades 2013, har under året varit mycket aktiv och tagit bort föreningens lekplats enligt stämmobeslut 2014. De har också bl.a. påbörjat byggandet av odlingslådor och tak över uteplats på det utrymme där lekplatsen fanns.

Den 3 juli hölls den traditionella grillfesten i trädgården för föreningens medlemmar och deras familjer.

Föreningens ekonomi

Styrelsen fattade beslut att höja årsavgifterna från och med den 1/1 2015 med 4 %, elavgifterna förblev oförändrade. Inga höjningar är beslutade efter det.

Nyckeltal (Kkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	524	513	514	499	479
Lån/kvm totalyta	1 175	1 219	1 159	1 188	1 201
Elkostnader/kvm totalyta	57	60	54	62	67
Värmekostnader/kvm totalyta	113	131	128	119	129
Vattenkostnad/kvm totalyta	30	31	29	31	30
Kapitalkostnader/kvm totalyta	32	40	44	44	24

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-219 801
årets vinst	5 831
	-213 970

behandlas så att	
av fond för yttre underhåll ianspråkstages	0
reservering till fond för yttre underhåll	-85 800
i ny räkning överföres	-128 170
	-213 970

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

Resultaträkning

	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	1	2 097 113	2 052 536
Övriga rörelseintäkter		190 674	260 740
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 287 787	2 313 276
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2, 3	-1 673 392	-2 143 251
Personalkostnader	4	-154 079	-110 409
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-327 714	-302 796
Summa rörelsekostnader		-2 155 185	-2 556 456
Rörelseresultat		132 602	-243 180
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		538	4 998
Räntekostnader och liknande resultatposter		-127 309	-155 321
Summa finansiella poster		-126 771	-150 323
Resultat efter finansiella poster		5 831	-393 503
Resultat före skatt		5 831	-393 503
Årets resultat		5 831	-393 503

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	4 578 311	4 828 149
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	0
Inventarier, verktyg och installationer		166 352	191 103
Summa materiella anläggningstillgångar		4 744 663	5 019 252
Summa anläggningstillgångar		4 744 663	5 019 252
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 880	72 271
Övriga fordringar		0	15 429
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	59 105	55 297
Summa kortfristiga fordringar		70 985	142 997
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		466 121	653 240
Summa omsättningstillgångar		537 106	796 237
SUMMA TILLGÅNGAR		5 281 769	5 815 489

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		55 050	55 050
Fond för yttre underhåll		362 478	422 997
Summa bundet eget kapital		417 528	478 047
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-219 801	113 184
Årets resultat		5 831	-393 503
Summa fritt eget kapital		-213 970	-280 319
Summa eget kapital		203 558	197 728
Långfristiga skulder	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		4 477 235	4 682 922
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		188 952	160 391
Förskott från kunder		2 305	4 000
Leverantörsskulder		23 540	321 203
Skatteskulder		6 471	0
Övriga skulder		31 217	24 960
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	348 491	424 285
Summa kortfristiga skulder		600 976	934 839
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 281 769	5 815 489
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		4 904 000	4 904 000
Summa ställda säkerheter		4 904 000	4 904 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys

Not

2014-01-01
-2014-12-31

2013-01-01
-2013-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	5 831	-393 503
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	327 714	302 796

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

	333 545	-90 707
--	----------------	----------------

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	60 391	-67 393
Förändring av kortfristiga fordringar	12 568	-16 352
Förändring av leverantörsskulder	-297 663	277 449
Förändring av kortfristiga skulder	-65 709	140 369

Kassaflöde från den löpande verksamheten

	43 132	243 366
--	---------------	----------------

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-53 125	-702 305
--	---------	----------

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-177 126	236 941
-------------------	----------	---------

Årets kassaflöde

	-187 119	-221 998
--	-----------------	-----------------

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	653 240	875 238
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

	466 121	653 240
--	----------------	----------------

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar enligt K2* reglerna, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Anläggningstillgångar

Immanteriella och materella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baserat på ursprungsliga anskaffningsvärde beräknat på nyttjandeperioden. Följande avskrivnings år tillämpas:

Byggnader	enl plan 50
Fastighetsförbättringar, stängsel gård	enl plan 20
Fastighetsförbättringar, elstammar	enl plan 40
Fastighetsförbättringar, övrigt	enl plan 30
Stambyte/relining	enl plan 30
Maskiner	enl plan 10

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2014	2013
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter -Lokaler	2 082 155	2 037 707
Hyra lokaler	0	1 100
	2 082 155	2 038 807
Övriga rörelseinäkter		
Försäkringsersättning	0	17 597
Skadersättning vattenskada, Baksemöllegatan 3		10 770
Skadersättning vattenskada, Bodekullagatan 37		59 033
	0	87 400

Not 2 Rörelsens kostnader

	2014	2013
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	64 008	60 416
Fastighetsskötsel, enl beställning	16 412	93 912
Fastighetsskötsel, trädgård,entreprenad	92 376	88 824
Fastighetsskötsel, trädgård, enl beställning	0	10 019
Snöröjning, sandning	14 128	15 736
Gångbanerenhållning	26 876	26 876
Städning, entreprenad	112 140	107 101
Städning, enl beställning	6 512	3 750
OVK obligatorisk ventiltionskontroll	0	34 006
Inköp till trädgård	13 575	2 816
Förbrukningsmaterial	8 377	11 164
	354 404	454 620
Reparationer		
Reparationer	875	0
Gemensamma utrymmen	0	8 563
Tvättstuga	0	1 031
Lås	2 141	91 081
Källare	0	72 373
VVS	10 179	0
Elinstallationer	2 089	0
Tak	39 525	0
Skador, klotter och skadegörelse	1 786	4 867
Vattenskada	28 715	246 801
	85 310	424 716

Taxebundna kostnader

Elkostnader	225 016	240 213
Värmekostnader	450 884	520 138
Besiktning	0	2 856
Vattenkostnader	118 164	122 558
Hushållssopor	38 177	36 195
Återvinningsopor	46 003	44 290
Grovsopor/Hyra av container	16 738	13 645
	894 982	979 895

Övriga driftskostnader

Försäkringar	54 910	46 090
Tomträttsavgäld	4 278	4 278
Kabel-TV	53 376	53 232
	112 564	103 600

Fastighetsskatt/kommunal avgift

Fastighetsskatt/Kommunal avgift	85 800	85 800
	85 800	85 800

Not 3 Rörelsens kostnader

	2014	2013
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Parkeringsavgift	20	0
Kreditförsäljningskostnader	3 948	3 548
Kontorsmateriel	1 433	1 824
Tele och datorkommunikation	2 326	2 326
Juridiska åtgärder	1 975	15 600
Inkassering avgift/hyra	0	300
Revisionsarvoden	13 422	3 269
Föreningskostnader	4 489	5 611
Fritids och trivselkostnader	5 953	4 725
Förvaltningskostnader	26 376	25 751
Förvaltningskostnader utöver avtal	0	13 711
Förvaltningskostnader övriga	8 600	0
Administration	3 976	3 264
Korttidsinventarier	5 140	0
Dataprogram	0	345
Konsultarvode	49 625	0
Bankkostnader	6 949	7 978
Avgift Finansbolag	0	558
Medlemsavgift SBC ek förening	6 100	5 810
	140 332	94 620

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2014	2013
Följande ersättningar har utgått		
Löner	0	0
Styrelse och internrevisor	117 000	84 195
Sociala kostnader	36 959	26 214
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	153 959	110 409

Not 5 Avskrivningar

	2014	2013
Maskiner	0	0
Stambyte	60 562	60 562
Fastighetsförbättr.	188 751	186 383
Inventerier	24 751	24 751
Byggnader	31 100	31 100
Ventillationsförbättringar	22 550	0
	327 714	302 796

Not 6 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 827 713	9 125 409
Inköp	53 123	67 803
Pågående		634 501
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 880 836	9 827 713
Ingående avskrivningar	-4 999 564	-4 721 519
Årets avskrivningar	-302 963	-278 045
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 302 527	-4 999 564
Utgående redovisat värde	4 578 309	4 828 149
Taxeringsvärden byggnader	19 800 000	19 800 000
Taxeringsvärden mark	8 800 000	8 800 000
	28 600 000	28 600 000
Bostäder	28 600 000	28 600 000
	28 600 000	28 600 000

Not 7 Maskiner och inventareir

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	436 880	436 880
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	436 880	436 880
Ingående avskrivningar	-245 777	-221 026
Årets avskrivningar	-24 751	-24 751
Utgående ackumulerade avskrivningar	-270 528	-245 777
Utgående redovisat värde	166 352	191 103

Not 8 Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda kostnader o försäkringar		
Förutbetalda kostnader	25 659	24 085
Förutbetalda försäkringar	33 446	30 772
	59 105	54 857
Upplupna intäkter		
	0	440
	0	440

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	55 050	422 997	113 183	-393 503
Ökning av yttre underhåll		86 800	-86 800	
Minskning av yttre underhåll		-146 319	146 319	
Disposition av föregående års resultat:			-393 503	393 503
Årets resultat				5 831
Belopp vid årets utgång	55 050	363 478	-220 801	5 831

Not 10 Långfristiga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Swedbank	188 952	160 391
	188 952	160 391
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Swedbank	3 721 427	3 938 940
	3 721 427	3 938 940

Not 11 Upplupna kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Städning entreprenad	0	9 594
El	19 434	21 818
Värme	80 006	69 066
Sophämtning	471	6 447
Extern revision	10 000	6 500
Sociala avgifter	31 482	25 764
Räntekostnader	19 063	30 067
Övriga kostnader	3 147	110 564
	163 603	279 820

Not Bokslutsrapport

För denna årsredovisning har en bokslutsrapport upprättats av Inger Hansson, LRF Konsult AB, som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i Sveriges Redovisningskonsulters Förbund, SRF.

Malmö den 30 mars 2015

Sten Odelberg

Patrik Ekström

Lena Nilson

Min revisionsberättelse har lämnats

Carola Olsson - Ahnell & Partner Revisionsbyrå AB
Extern revisor