allabrf.se

ÅRSBERÄTTELSE



2014

BRF BÄVERN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bävern i Älmhult

Styrelsen far harmed avge årsredovisning for räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gor styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bor anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medfora att nya lan behovs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde

- Foreningen foljer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2010 och 2019
- Storre underhåll kommer att ske de närmaste åren
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering pa foreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som foljer.

Föreningens ändamål

Foreningen har till ändamål att framja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplata bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-09-17. Foreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1981-09-17 och nuvarande stadgar registrerades 1999-11-10 hos Bolagsverket

Foreningen är ett s k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebar att föreningens intakter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Daniel Accaoui	Ledamot
Kjell Stefan Backlund	Ledamot
Maria Viktoria Johansson	Ledamot
Carina Inga-Lill Nilsson	Ledamot
Babs Margareta Wremp	Suppleant

Styrelsen har under aret avhallit 15 protokollforda sammanträden.

Revisor

Jonas Nihlberg	Ordinarie Extern	KPMG AB

Valberedning

Jan Fagerberg	Sammankallande
Annika Thuresson	

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-12
Extra föreningsstämma hölls 2014-10-15. Extra stämma med anledning av röstning av fibernät

Fakta om vår fastighet
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bavern 1	1982	Almhult
Bavern 14	1982	Almhult
Majtorp 2	1982	Almhult
Majtorp 3	1982	Almhult
Majtorp 4	1982	Almhult
Villa Korset 15	1982	Almhult

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

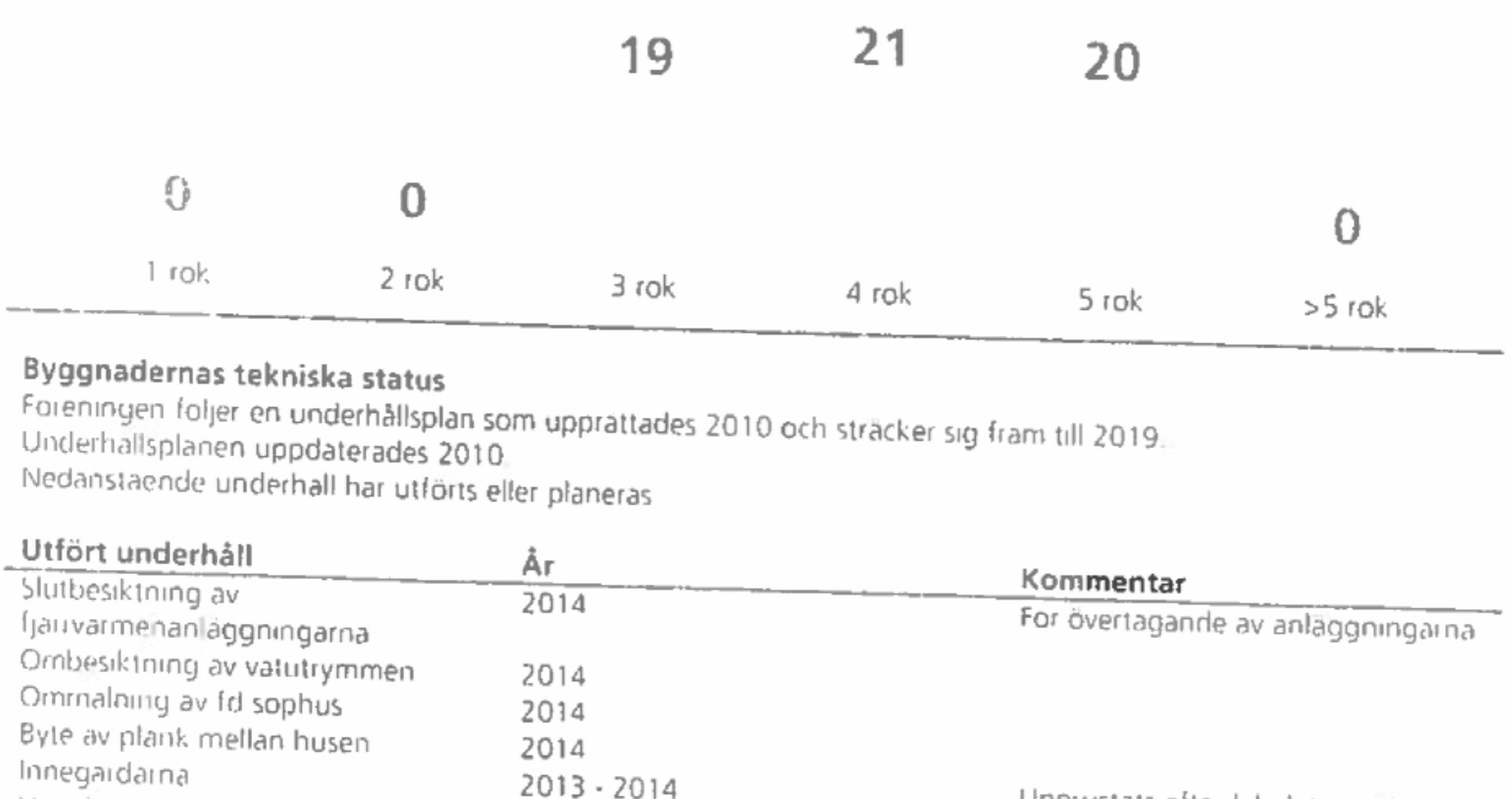
Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Fastighetemas värdear är 1982

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 384 m², varav 6 384 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning



Byggnadernas tekniska status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2019.
Underhallsplanen uppdaterades 2010.
Nedanstaende underhall har utförts eller planeras

Utfört underhåll	År	Kommentar
Slutbesiktning av fjärrvärmeanläggningarna	2014	För övertagande av anläggningarna
Ombesiktning av våtutrymmen	2014	
Ommalning av fd sophus	2014	
Byte av plank mellan husen	2014	
Innegårdarna	2013 - 2014	
Ventilationsbesiktning	2012	Upprustats efter lekplatserna
Borttagning av lekplatser	2012	
Miljöstationen kom på plats under slutet av 2010	2010	
Bytt bräder på våra hus	2010 - 2011	
Ommalningen av våra hus har påbörjats	2010 - 2012	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Indragning av fibernät	2014-2015	
Byte av fönster	2015	Ska röstas om nya stadgar ang fönsterbyte

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Egen regi
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

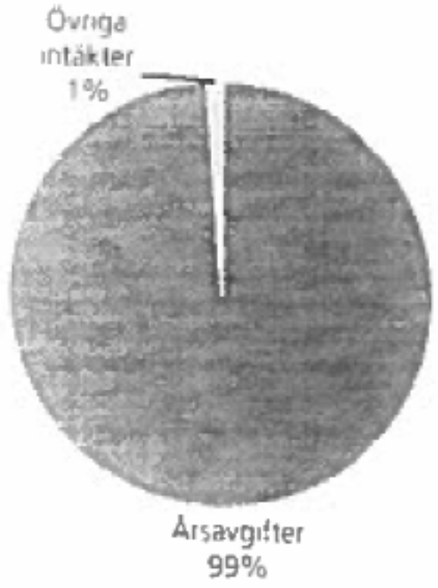
Övrig information
Vi är en bra förening med god ekonomi. Våra lägenheter är lättsålda så vi har inga tomma lägenheter. Under året har 6st lägenheter bytt ägare.

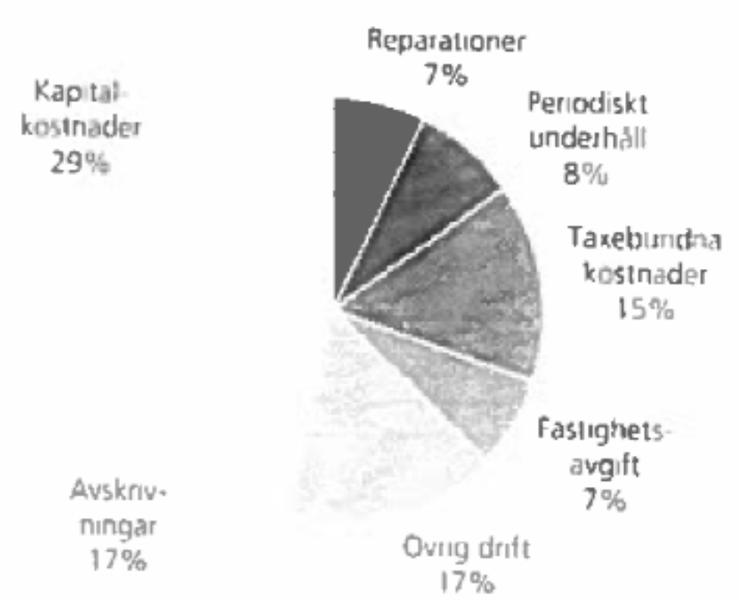
Föreningens ekonomi
Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2014-01-01 med 1,80 %

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	**1 913 901**	**1 451 457**
Rörelsens intäkter	3 877 439	3 780 764
Finansiella intäkter	3 743	4 043
Minskning korta fordringar	64 705	0
Ökning av korta skulder	0	263 911
	3 945 887	**4 048 718**
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	1 637 818	1 929 242
Finansiella kostnader	895 712	963 921
Ökning av korta fordringar	0	24 527
Minskning av föreningens lån	668 584	668 584
Minskning av korta skulder	275 279	0
	3 477 393	**3 586 274**
KASSA VID ÅRETS SLUT	**2 382 396**	**1 913 901**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	**468 495**	**462 444**

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader





Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 112 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Då har 2014 passerat. Det har varit ett intensivt år med bland annat en ny styrelse. Stora händelser för året har varit den påbörjade installationen utav fiber i samtliga av våra fastigheter. Vi har även fortsatt med underhållet och bland annat målat om våra f.d. soprum/förråd. Nya utemöbler till våra innergårdar har anlänt och vi har även planterat nya träd på våra innergårdar. Även färdigställande av planken mellan husen är utförd. Nya lagar och riktlinjer har gjort att styrelsen har arbetat med ett stadgeförslag från SBC.

Händelser efter året

Föreningen hoppas kunna få till en omröstning ang vårt fönsterbyte, då stadgarna idag säger att det är bostadsrättshavarens skyldighet.

Medlemslägenheter: 60 st
Överlåtelser under året: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar 2014-12-31: 94 st
Förändring från föregående år: 0

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	601	590	582	580
Lån/m² bostadsrättsyta	3 410	3 515	3 620	3 725
Elkostnad/m² totalyta	4	5	6	7
Vattenkostnad/m² totalyta	42	48	44	44
Kapitalkostnader/m² totalyta	140	151	169	168
Soliditet (%)	27	25	23	21
Resultat efter finansiella poster (tkr)	831	375	757	-73
Nettoomsättning (tkr)	3 836	3 768	3 718	3 701

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 384 m² bostäder.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	830 644
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	4 648 906
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-83 976
summa balanserat resultat	**5 395 574**

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	**5 395 574**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 835 679	3 767 853
Övriga rörelseintäkter	Not 2	41 761	12 911
		3 877 439	3 780 764
Fastighetskostnader	Not 3	-564 859	-853 032
Driftkostnader	Not 4	-855 143	-774 603
Övriga externa kostnader	Not 5	-103 336	-176 685
Personalkostnader	Not 6	-114 480	-124 922
Avskrivningar	Not 7	-517 009	-517 009
		-2 154 827	-2 446 251
RÖRELSERESULTAT		1 722 613	1 334 514
Ränteintäkter		3 743	4 043
Räntekostnader		-895 712	-963 921
		-891 969	-959 878
ÅRETS RESULTAT		830 644	374 636

Balansräkning

		2014-12-31	2013-12-31
Byggnader och mark	Not 8	26 330 561	26 847 569
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
		26 330 561	**26 847 569**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**26 330 561**	**26 847 569**
Avgifts- och hyresfordringar		0	60
SBC Klientmedel i SHB		2 382 396	0
Övriga fordringar		27 735	25 965
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 10	0	66 415
		2 410 131	**92 440**
	Not 11		
Kortfristiga placeringar		2 062 531	2 062 531
		2 062 531	**2 062 531**
SBC klientmedel i SHB		0	1 913 901
		0	**1 913 901**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**4 472 661**	**4 068 871**
SUMMA TILLGÅNGAR		**30 803 222**	**30 916 441**

Balansräkning

		2014-12-31	2013-12-31
	Not 12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 562 415	1 562 415
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 460 141	1 376 165
		3 022 556	**2 938 580**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		4 564 930	4 274 271
Årets resultat		830 644	374 636
		5 395 574	**4 648 906**
SUMMA EGET KAPITAL		**8 418 129**	**7 587 486**
Skulder till kreditinstitut	Not 14	21 103 072	21 771 656
		21 103 072	**21 771 656**
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	668 584	668 584
Leverantörsskulder		209 483	413 291
Skatteskulder		21 072	57 883
Övriga kortfristiga skulder		46 268	45 243
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 15	336 613	372 298
		1 282 020	**1 557 299**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**30 803 222**	**30 916 441**
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 14	27 254 700	27 254 700
Varav i eget förvar		0	0
Ansvarsförbindelser		**inga**	**inga**

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	**2014**	**2013**
Byggnader	80 år	80 år
Värmeanläggning	25 år	25 år
Balkong/terrass	20 år	20 ar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1 ARSAVGIFTER OCH HYROR

	2014	**2013**
Arsavgifter	3 835 679	3 767 853
	3 835 679	**3 767 853**

Not 2 OVRIGA RORELSEINTÄKTER

	2014	**2013**
Oresutjämning	-47	63
Försäkringsersättning	30 262	11 356
Ovriga intäkter	11 546	1 492
	41 761	**12 911**

Not 3 FASTIGHETSKOSTNADER

	2014	2013
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel beställning	17 706	0
Fastighetsskötsel gård beställning	44 060	82 904
Snöröjning/sandning	0	10 183
Gemensamma utrymmen	98	413
Garage	0	5 902
Gård	37 933	1 097
Förbrukningsmateriel	1 582	4 938
	101 379	**105 437**
Reparationer		
Fastighet förbättringar	14 320	0
Brf Lägenheter	37 563	0
Las	520	0
VVS	40 782	57 622
Värmeanläggning/undercentral	1 425	0
Elinstallationer	49 855	19 799
Mark/gård/utemiljö	0	8 000
Vattenskada	75 577	31 024
Övrigt	0	12 138
	220 042	**128 583**
Periodiskt underhåll		
Huskropp utvändigt	56 250	0
Mark/gård/utemiljö	187 188	619 012
	243 438	**619 012**
TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	**564 859**	**853 032**

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2014	2013
Taxebundna kostnader		
El	28 706	34 939
Vatten	265 641	303 643
Sophämtning/renhållning	153 289	101 136
Grovsopor	14 854	13 103
	462 490	**452 821**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	100 929	47 042
Kabel-TV	81 784	64 800
	182 713	**111 842**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**209 940**	**209 940**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**855 143**	**774 603**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2014	2013
Kreditupplysning	0	863
Medlemsinformation	0	3 128
Juridiska åtgärder	0	58 688
Inkassering avgift/hyra	2 400	1 800
Revisionsarvode extern revisor	-500	12 750
Föreningskostnader	1 393	7 479
Styrelseomkostnader	2 606	3 021
Fritids och Trivselkostnader	0	4 932
Förvaltningsarvode	72 946	73 770
Förvaltningsarvoden övriga	6 875	0
Administration	5 816	4 634
Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk Förening	11 800	5 620
	103 336	**176 685**

Not 6 PERSONALKOSTNADER

	2014	2013
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	87 483	97 063
Sociala kostnader	26 997	27 859
	114 480	**124 922**

Not 7 AVSKRIVNINGAR

	2014	2013
Byggnad	346 083	346 083
Förbättringar	170 926	170 926
	517 009	**517 009**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

	2014	2013
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	32 810 728	32 810 728
Utgående anskaffningsvärde	**32 810 728**	**32 810 728**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-5 963 159	-5 446 150
Årets avskrivningar enligt plan	-517 009	-517 009
Utgående avskrivning enligt plan	**-6 480 167**	**-5 963 159**
Planenligt restvärde vid årets slut	**26 330 561**	**26 847 569**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 051 200	1 051 200
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 977 000	19 977 000
Taxeringsvärde mark	8 015 000	8 015 000
	27 992 000	**27 992 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	27 992 000	27 992 000
	27 992 000	**27 992 000**

Not 9 MASKINER OCH INVENTARIER

	2014-12-31	2013-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	140 247	140 247
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**140 247**	**140 247**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-140 247	-140 247
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-140 247**	**-140 247**
Redovisat restvärde vid årets slut	**0**	**0**

Not 10 FORUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTAKTER

	2014-12-31	2013-12-31
Försäkring	0	48 715
Kabel-TV	0	16 200
Upplupen intäkt	0	1 500
	0	**66 415**

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Nominellt värde	Bokfört värde 2014-12-31	Verkligt värde 2014-12-31	Bokfört värde 2013-12-31
Handelsbanken	2 062 531	2 062 531	2 943 829	2 062 531
		2 062 531	**2 943 829**	**2 062 531**

Not 12 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 378 999	0	0	1 378 999
Upplåtelseavgifter	183 416	0	0	183 416
Fond för yttre underhåll	1 460 141	83 976	0	1 376 165
S:a bundet eget kapital	**3 022 556**	**83 976**	**0**	**2 938 580**
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	4 564 930	-83 976	374 636	4 274 271
Årets resultat	830 644	830 644	-374 636	374 636
S:a fritt eget kapital	**5 395 574**	**746 668**	**0**	**4 648 906**
S:a eget kapital	**8 418 129**	**830 644**	**0**	**7 587 486**

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	1 376 165	1 292 189
Reservering enligt stadgar	83 976	83 976
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	**1 460 141**	**1 376 165**

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors-ändringsdag
Handelsbanken	3,950 %	4 395 300	4 443 600	2015-10-30
Handelsbanken	5,240 %	8 044 341	8 284 341	2015-09-01
Handelsbanken	5,080 %	1 725 000	2 025 000	2017-06-01
Handelsbanken	2,110 %	7 607 015	7 687 299	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		**21 771 656**	**22 440 240**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-668 584	-668 584	
		21 103 072	**21 771 656**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 428 736 kr.

Not 15 UPPL KOSTNADER OCH FÖRUTB INTÄKTER

	2014-12-31	2013-12-31
El	0	6 459
Extern revisor	0	13 000
Ränta	52 161	58 257
Föreningskostnad	0	3 800
Juridiska åtgärder	0	5 750
Grovsopor	0	2 329
Förutbetalda avgifter och hyror	284 452	282 703
	336 613	**372 298**

Styrelsens underskrifter

ALMHULT den 1/4 2015

Daniel Accaoui
Ledamot

Kjell Stefan Backlund
Ledamot

Maria Viktoria Johansson
Ledamot

Carina Inga-Lill Nilsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22/4 2015

KPMG AB

Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bävern i Älmhult, org nr 716403-7561

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bävern i Älmhult 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 Brf Bävern i Almhults finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella 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 Brf Bävern i Älmhult 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 forslag 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 vårt uttalande.

Uttalanden

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

Malmö den 22 april 2015

KPMG AB

Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor