Riksbyggen

Årsredovisning



allabrf.se

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8

allabrf.se

Not 11 Eget kapital	Bundet	Bundet	2014-12-31 Fritt	2013-12-31 Fritt
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	511 000	45 825	- 39 853	12 273
Disposition enl årsstämmobeslut			12 273	- 12 273
Avsättning till underhållsfond		20 000	- 20 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 53 940	53 940	
Årets resultat				2 040
Vid årets slut	511 000	11 885	6 360	2 040

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2014-12-31	2013-12-31
Inteckningslån	702 000	794 000
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 15 772	- 11 910
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	686 228	782 090

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,72%	2015-03-02	794 000		443 000	351 000
STADSHYPOTEK	2,06%	2015-06-01		354 000	3 000	351 000
			794 000	**354 000**	**446 000**	**702 000**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 15 772 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 63 088 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 623 140 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 13 Leverantörskulder

	2014-12-31	2013-12-31
Reskontraförda leverantörsskulder	6 503	7 758
	6 503	7 758

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	486	–
Upplupna elkostnader	3 145	–
Upplupna vattenavgifter	1 648	–
Upplupna värmekostnader	9 960	–
Upplupna kostnader för renhållning	547	–
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	15 371
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	6 036	15 393
	21 822	30 764

allabrf.se

	2014-12-31	2013-12-31

Linköping den 20 april 2015

Henrik Ringqvist

Gustaf Hallgren

Sven Sjögren

Birgitta Andersson

allabrf.se

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för BRF LANTMÄTAREN 2 I LINKÖPING får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt IL. (Kallas även äkta bostadsrättsförening)

Föreningen äger fastigheten Lantmätaren 2 i Linköpings kommun. På fastigheten finns 4 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1954. Fastighetens adress är Bäckgatan 4.

Lägenhetsfördelning:

3 rok	5 rok
2	2

Dessutom tillkommer:

Uthyrningsrum	Garage	P-platser
1	2	2

Total bostadsarea:	450 m²
Årets taxeringsvärde	4 654 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	4 654 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 januari 2014 då den sänktes med 10%.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.
Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 458 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 8 tkr och planerat underhåll för 54 tkr.
Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Utgifter för materialinköp	12
Gemensamma utrymmen	8
Markytor	6
Garage och p-platser	28

Riksbyggens kontor i Linköping har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av
Henrik Ringqvist	Ordförande	Stämman
Gustaf Hallgren	Ledamot	Stämman
Sven Sjögren	Ledamot	Stämman
Birgitta Andersson	Ledamot	Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

I resultatet ingår avskrivningar med 46 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 48 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 8

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-27 580
Årets resultat före fondförändring	2 040
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-20 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	53 940
Summa överskott	8 399

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	8 399

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	226 388	249 276
Övriga rörelseintäkter	2	34 154	29 521
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		260 542	278 797
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	- 183 175	- 181 503
Fastighetsadministration	4	- 13 580	- 10 604
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	- 45 540	- 45 540
Summa rörelsekostnader		- 242 295	- 237 647
Rörelseresultat		**18 247**	**41 150**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	6	84	41
Räntekostnader och liknande poster	7	- 16 291	- 28 918
Summa finansiella poster		- 16 207	- 28 877
Resultat efter finansiella poster		**2 040**	**12 273**
Årets resultat		**2 040**	**12 273**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	3 040 266	3 085 806
Summa anläggningstillgångar		**3 040 266**	**3 085 806**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	9	2 444	1 154
Summa kortfristiga fordringar		2 444	1 154
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	70 299	126 207
Summa kassa och bank		70 299	126 207
Summa omsättningstillgångar		**72 743**	**127 361**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 113 009**	**3 213 167**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		511 000	511 000
Uppskrivningsfond		1 851 400	1 851 400
Fond för yttre underhåll		11 885	45 825
Summa bundet eget kapital		2 374 285	2 408 225
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 360	- 39 853
Årets resultat		2 040	12 273
Summa fritt eget kapital		8 399	- 27 580
Summa eget kapital		**2 382 684**	**2 380 645**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	686 228	782 090
Summa långfristiga skulder		686 228	782 090
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	15 772	11 910
Leverantörskulder	13	6 503	7 758
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	21 822	30 764
Summa kortfristiga skulder		44 097	50 432
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 113 009**	**3 213 167**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckning	982 000	982 000
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter		
Summa ställda säkerheter	**982 000**	**982 000**
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Noter med redovisnings-principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper
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. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.
Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad
I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

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

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

allabrf.se

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Avskrivning
Byggnader	Rak	2%
Standardförbättringar	Rak	2-4%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Årsavgifter, bostäder	205 988	228 876
Hyror, garage	14 400	14 400
Hyror, p-platser	6 000	6 000
	226 388	249 276

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Hyror, bostäder	34 154	29 521
	34 154	29 521

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	7 726	6 966
Underhåll	53 940	6 175
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	5 848	6 253
Försäkringspremier	11 039	10 928
Förbrukningsmateriel	5 859	16 877
Vatten	9 790	13 724
El	12 166	21 014
Uppvärmning	72 635	94 270
Sophantering och återvinning	4 172	5 296
	183 175	181 503

Not 4 Fastighetsadministration

Förvaltningsarvode	12 680	8 334
Medlems- och föreningsavgifter	–	1 070
Övriga externa kostnader	900	1 200
	13 580	10 604

Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	45 540	45 540
	45 540	45 540

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	74	54
Övriga ränteintäkter	10	- 13
	84	41

allabrf.se

	2014-12-31	2013-12-31

Not 7 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader för fastighetslån	16 291	28 918
	16 291	28 918

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	2 499 434	2 499 434
Mark	786 000	786 000
	3 285 434	3 285 434
Summa anskaffningsvärden	3 285 434	3 285 434
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 199 628	- 154 088
	- 199 628	- 154 088
Årets avskrivning byggnader	- 45 540	- 45 540
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 245 168	- 199 628
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 040 266	3 085 806
Varav		
Byggnader	2 254 266	2 299 806
Mark	786 000	786 000
Taxeringsvärden		
bostäder	4 556 000	4 556 000
lokaler	98 000	98 000
Totalt taxeringsvärde	4 654 000	4 654 000
varav byggnader	*3 142 000*	*3 142 000*

Not 9 Övriga fordringar

Skattefordringar	686	572
Skattekonto	1 758	582
	2 444	1 154

Not 10 Kassa och bank

Handkassa	144	144
Bankmedel	1 877	1 877
Förvaltningskonto i Swedbank	68 279	124 186
	70 299	126 207