allabrf.se

Riksbyggen

Årsredovisning

RB BRF LEJONHJÄRTA I MALMÖ
1/1 2014 - 31/12 2014
Org nr 769617-8495

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



allabrf.se

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

allabrf.se

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2134

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	221 456	–
Hyror, p-platser	10 800	–
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 2 305	–
	229 951	–

Not 2 Driftkostnader

Samfällighetsavgifter	2 600	–
Försäkringspremier	2 863	–
Vatten	3 663	–
El	2 554	–
Sophantering och återvinning	4 083	–
	15 763	–

Not 3 Fastighetsadministration

Förvaltningsarvode	36 459	–
Triple-play (tv, bredband, telefoni)	9 519	–
Arvode, yrkesrevisorer	4 750	–
Medlems- och föreningsavgifter	9 172	–
Övriga externa kostnader	–	–
Avräkning med Riksbyggen enl RB-avtal	19 703	–
	79 603	–

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	5	–
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	29	–
	34	–

Not 5 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader för fastighetslån	89 169	–
	89 169	–

allabrf.se

	2014-12-31	2013-12-31
Not 6 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	–	–
Mark	–	–
	–	–
Årets anskaffningar		
Byggnader	35 370 000	–
Mark	3 000 000	–
	38 370 000	–
Summa anskaffningsvärden	38 370 000	–
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	–	–
Årets avskrivning byggnader	- 73 700	–
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 73 700	–
Restvärde enligt plan vid årets slut	38 296 300	–
Varav		
Byggnader	35 296 300	–
Mark	3 000 000	–
Taxeringsvärden		
bostäder	3 450 000	–
Totalt taxeringsvärde	3 450 000	–
varav byggnader	–	–
Not 7 Övriga fordringar		
Övriga fordringar	–	70 000
	–	70 000
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda försäkringspremier	10 260	–
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	5 888	–
	16 148	–
Not 9 Kassa och bank		
Förvaltningskonto i Swedbank	253 166	–
	253 166	–

allabrf.se

Not 10 Eget kapital	Bundet	Bundet	2014-12-31 Fritt	2013-12-31 Fritt
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	70 000	–	–	–
Avsättning till underhållsfond		33 250	- 33 250	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	18 890 000			
Årets resultat				- 28 250
Vid årets slut	18 960 000	33 250	- 33 250	- 28 250

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	18 167 385	–
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	12 615	–
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	18 180 000	–

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK	1,90%	2015-09-10		6 060 000		6 060 000
SWEDBANK HYPOTEK	2,11%	2017-08-25		6 060 000		6 060 000
SWEDBANK HYPOTEK	2,45%	2019-08-23		6 060 000		6 060 000
				18 180 000		**18 180 000**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 12 615 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

Avräkning med Riksbyggen enl RB-avtal	19 703	–
Skuld till Riksbyggen för ej upplåten lägenhet	1 230 000	–
	1 249 703	–

allabrf.se

	2014-12-31	2013-12-31
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	89 169	–
Upplupna elkostnader	2 554	–
Upplupna revisionsarvoden	4 750	–
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 772	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	62 388	–
	170 633	–

Malmö 2015- 05 - 11

Roland Ljungdell

Thomas Westman

Malin Lundin

Vår revisionsberättelse har lämnats
2015- 05-13

Andreas Wassberg
Deloitte AB

allabrf.se

Deloitte.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RB Brf Lejonhjärta i Malmö
Organisationsnummer 769617-8495

Rapport om årsredovisningen
Vi har reviderat årsredovisningen för RB Brf Lejonhjärta i Malmö 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 RB Brf Lejonhjärta i Malmös finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Övriga upplysningar
Årsredovisningen för år 2013 har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för räkenskapsåret 2014 har därmed inte utförts.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för RB Brf Lejonhjärta i Malmö 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 förslag 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Östersund den 13 maj 2015
Deloitte AB

Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor

allabrf.se

Ordlista

Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser
Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll
En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet
Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.
Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten
Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

allabrf.se

RB BRF LEJONHJÄRTA I MALMÖ

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF LEJONHJÄRTA I MALMÖ i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet

allabrf.se

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	7

allabrf.se

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för RB BRF LEJONHJÄRTA I MALMÖ 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 Lejonhjärta 6 i Malmö kommun. På fastigheten finns 16 radhuslägenheter. Byggnaderna är uppförda 2014. Fastighetens adress är Lönnebergagatan 11, 13 & 15 i Malmö.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
–	–	–	16

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
–	–	24

Total tomtarea:	4 068 m²
Total bostadsarea:	1 488 m²
Årets taxeringsvärde	3 450 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	0 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningens underhållsplan upprättades i början av 2014, i samband med den ekonomisk planen. Då föreningen är nybyggd och det finns garanti på byggnaden de första 5 åren finns inget större inplanerat underhåll förrän 2024. Den årliga genomsnittliga kostnaden över tid för föreningen ligger på ca 269 tkr (181 kr/m²). Då föreningen togs i bruk 1 oktober 2014 har avsättningen för verksamhetsåret skett med 3/12 av den årliga avsättningen.

allabrf.se

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra och Mellersta Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Lejonhjärta tillsammans med Bonums Brf Rödeken, Brf Rosariet, Brf Trädmästaren och MKB. Föreningens andel är 28 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar kommunikationsytor, grönytor, parkering, belysning samt dagvattenledningar inom området.

Efter den senaste stämman 2014-06-30 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Roland Ljungdell	Ordförande	Stämman	2015
Thomas Westman	Ledamot	Stämman	2015
Charlotta Nilsén *	Ledamot	Riksbyggen	

* I februari 2015 avgår Charlotta Nilsén som Riksbyggens ledamot.
Malin Lundin utses som ny ledamot av Riksbyggen.

Styrelsesuppleanter			
Karl-Eric Calling		Stämman	2015
Niklas Tempel		Stämman	2015
Magnus Sjöstrand (avgick februari 2015)		*Riksbyggen*	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer			
Deloitte AB	Aukt. Revisor	Stämman	2015
Vakant till stämman 2015	Föreningsrevisor		

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ska enligt avtal med Riksbyggen redovisa ett balanserat 0-resultat (plus avskrivningar och minus beräknat överskott enligt ekonomisk plan) de första 5 månaderna efter färdigställandet, för RB Brf Lejonhjärta är detta den 28/2-2015.
En första avstämning är gjord nu i samband med bokslutet och sedan görs en ny den 28/2-2015.

I resultatet ingår avskrivningar med 74 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 45 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 23 personer.

Alla lägenheter utom en var vid räkenskapsåret upplåtna med bostadsrätt.

Resultat och ställning (tkr)	2014
Nettoomsättning	230
Årets resultat	- 28
Resultat efter finansiella poster	- 28
Resultat före avskrivningar	45
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	12
Avsättning till underhållsfond kr/m²	22
Balansomslutning	38 566
Kassaflöde, indirekt metod	253
Soliditet	49%
Likviditet	18%
Avgifts- och hyresbortfall	0,99%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	149
Driftkostnader, kr/m²	11
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	11
Ränta, kr/m²	60
Underhållsfond, kr/m²	22
Lån, kr/m²	12 218

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lånkr/m² har samtliga bostadsareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)	
Balanserat resultat	0
Årets resultat före fondförändring	-28 250
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-33 250
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa underskott	-61 500

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	-61 500

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	229 951	–
Summa rörelseintäkter, m.m.		229 951	–
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	- 15 763	–
Fastighetsadministration	3	- 79 603	–
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		- 73 700	–
Summa rörelsekostnader		- 169 066	–
Rörelseresultat		**60 885**	**–**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	4	34	–
Räntekostnader och liknande poster	5	- 89 169	–
Summa finansiella poster		- 89 135	–
Resultat efter finansiella poster		**- 28 250**	**–**
Årets resultat		**- 28 250**	**–**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	38 296 300	–
Summa materiella anläggningstillgångar		38 296 300	–
Summa anläggningstillgångar		**38 296 300**	**–**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	7	–	70 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	16 148	–
Summa kortfristiga fordringar		16 148	70 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	9	253 166	–
Summa kassa och bank		253 166	–
Summa omsättningstillgångar		**269 314**	**70 000**
SUMMA TILLGÅNGAR		**38 565 614**	**70 000**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 960 000	70 000
Fond för yttre underhåll		33 250	–
Summa bundet eget kapital		18 993 250	70 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 33 250	–
Årets resultat		- 28 250	–
Summa fritt eget kapital		- 61 500	–
Summa eget kapital		**18 931 750**	**70 000**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	18 167 385	–
Summa långfristiga skulder		18 167 385	–
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	12 615	–
Leverantörskulder		33 528	–
Övriga kortfristiga skulder	12	1 249 703	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	170 633	–
Summa kortfristiga skulder		1 466 479	–
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**38 565 614**	**70 000**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckning	18 180 000	0
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter		
Summa ställda säkerheter	**18 180 000**	**0**
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	**0**	**0**

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

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
- 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/underhållsfond

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.