

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Briljanten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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 gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. 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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2034.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.

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

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 2007-08-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-03-27 och nuvarande stadgar registrerades 2014-08-20 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

| | |
|--------------------|-----------------|
| Anders Jönsson | Ordförande |
| Stefan Nilsson | Vice ordförande |
| Albin Svensson | Sekreterare |
| Alexandra Rosqvist | Kassör |
| Matilda Ivarsson | Ledamot |
| Jörgen Karlsson | Ledamot |
| Axel Landgren | Suppleant |
| Philip Nilsson | Suppleant |
| William Dahlgren | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

| | | |
|----------------------|------------------|------------------------|
| Liselotte Herrlander | Ordinarie Extern | Herrlander Revision AB |
| Gun Ekman | Ordinarie Intern | Föreningsvald revisor |
| Eva Wigfors | Suppleant Intern | Revisorssuppleant |

Valberedning

Magnus Hölén
Erika Johansson
Barbro Tedin

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-07.
Extra föreningsstämma hölls 2014-06-26. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Landsdomaren 9 | 2008 | Lund |
| Tinghöraren 1 | 2008 | Lund |

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

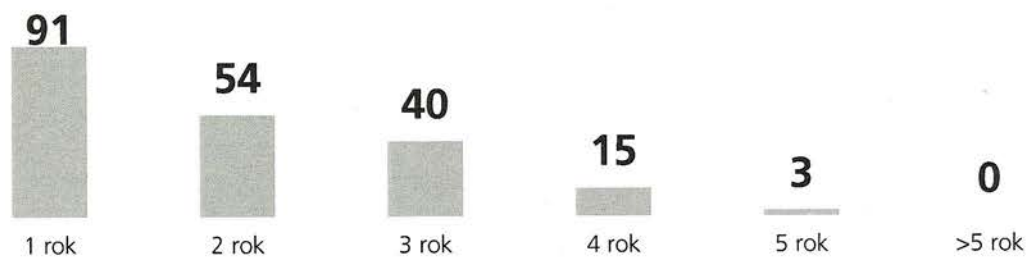
Fastigheterna bebyggdes 1964 - 1991 och består av 5 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1991.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 12 429 m², varav 12 202 m² utgör lägenhetsyta och 227 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 171 lägenheter med bostadsrätt samt 32 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta | Löptid |
|--|--------------------|--------------|
| Studentboende | 118 m ² | Tills vidare |
| Billig Teknik | 50 m ² | Tills vidare |
| Styrelserum och fikarum för entreprenörer | 60 m ² | Tills vidare |

Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|-----------------------------|------|---|
| Parkbänkar | 2014 | • Slitna parkbänkar på innergårdarna renoverades. |
| Nya lägenhetsdörrar | 2014 | • De boende som beställt en ny ytterdörr fick denna monterad i början av året. |
| Golv i korridorer | 2014 | • Golven i korridorerna i husets gamla delar bonades. |
| Värme | 2014 | • Kontroll av systemvätskan i rör för värme genomfördes. |
| Nya cykelställ | 2014 | • Ett extra cykelställ sattes upp utanför varje ingång på Möllevångsvägen och Margaretavägen, för att minska risken för att cyklar blockerar trottoaren och för att göra fastighetens utvändiga miljö mera attraktiv. |
| Hissbyte | 2014 | • Hissen på Möllevångsvägen nr. 10 byttes ut mot en helt ny hiss (OTIS GeN2 Comfort 13D). Den nya hissen är anpassad till funktionshindrade och är utrustad med blindskrift och utrop av våningsplan. Den nya hissens energianvändning är ungefär en tredjedel av den gamla hissens energianvändning. |
| Nytt golv i entréer | 2014 | • Golvet byttes ut till helt nytt golv i entréerna i trapphusen på nr. 8, 10 och 16. |
| Tak | 2014 | • Kontroll av föreningens tak på de gamla delarna genomfördes. Kontrollen visade att taket är i bra skick. Icopal genomförde vissa mindre åtgärder och ökade dessutom säkerheten på taket vid behov för framtida reparationer. |
| Planerat underhåll | År | Kommentar |
| Hissbyte Möllevångsvägen 14 | 2015 | • Hissarna byts ut mot helt nya hissar (OTIS GeN2 Comfort 13D). De nya hissarna är anpassad till funktionshindrade och är utrustad med blindskrift och utrop av våningsplan. Den nya hissarnas energianvändning är ungefär en tredjedel av de gamla hissarnas energianvändning. |
| Hissbyte Möllevångsvägen 12 | 2016 | |
| Hissbyte Möllevångsvägen 9 | 2017 | |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|-----------------------------------|---|
| Teknisk och ekonomisk förvaltning | SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB. SBC övertog fr.o.m. den 1 januari 2013 såväl teknisk som ekonomisk förvaltning av fastigheten från HSB Skåne. |

Föreningens ekonomi

Styrelsens kommentar till årets resultat

Under de första fem hela verksamhetsåren (2009-2013) genomförde föreningen massiva investeringar i fastigheten. Detta var bland annat stambyte i gamla delen, badrumsrenovering i nya och gamla delen, fasadrenovering i markplan i gamla delen, ny el i gamla delen, nya termostater i alla lägenheter, nya frånluftsdon i alla lägenheter, nya spiskåpor i nya delen och nya behovsstyrda fläktar på taken. Under år 2014 har vi tagit steget över till en mera förvaltande inriktning, dvs. vi ska nu förvalta de stora investeringar vi har gjort, på bästa möjliga sätt. Som framgår av listan i årsredovisningen har vi dock fortsatt att göra mindre ansiktslyftningar på fastigheten och utemiljön, som kan bidra till ett bättre boende hos oss.

Vi har fortsatt att arbeta målmedvetet med att omförhandla avtal med leverantörer och i en hel del fall bytt till nya leverantörer, som har kunnat erbjuda föreningen bättre villkor. Detta är en av förklaringarna till att vi har förbättrat våra årsresultat. En annan förklaring är att de massiva investeringar vi har gjort i fastigheten efter ombildningen har börjat bära frukt i form av minskade kostnader för löpande underhåll. Inför år 2014 gjorde vi en budget som skulle ge ett årsresultat på en vinst motsvarande cirka 300 000 kr exkl. eventuella avgiftshöjningar. Dessvärre genomfördes sedan ett tämligen ogenomtänkt och särdeles dåligt förslag av de styrande i Sverige.

Bokföringsnämnden (BFN) är en myndighet under regeringen (Finansdepartementet). BFN är statens expertorgan på redovisningsområdet. BFN beslutade under våren 2014 att förbjuda progressiv avskrivning av byggnader vid tillämpning av K2-regelverket. Beslutet motiverades med att BFNs vägledningar har tillämpats på annat sätt än avsett i fråga om avskrivning av byggnader i bostadsrättsföreningar. Beslutet togs utan någon som helst smidig övergångslösning under ett par år eller liknande. Beslut kom således som en kalldusch för många bostadsrättsföreningar.

Brf. Brilljanten är en ganska nybildad förening och ovanstående beslut slår därför hårt mot vårt årsresultat. Samtidigt får vi konstatera att BFNs beslut egentligen bara medför en sak. Det gör att spekulanter på bostadsrätter inte längre kan använda årsresultatet i en förening till något som helst. För att hjälpa personer som är intresserade av att köpa en lägenhet i vår förening har vi därför tagit fram nedanstående nyckeltal:

| Lån per kvadratmeter: | Skuldkvot: |
|-------------------------|---------------------|
| 2012: 7 811 kr | 2012: 11,08 |
| 2013: 7 374 kr | 2013: 9,90 |
| 2014: 7 231 kr | 2014: 9,59 |
| 2015 (budget): 7 004 kr | 2015 (budget): 9,11 |

Tumreglerna för dessa nyckeltal är enligt Borätköparskolan att lån per kvadratmeter under 5 000 kronor är bra, medan över 10 000 kronor inte är bra. Skuldkvoten bör ligga under 10. Är den 15 eller däröver är det mycket illa.

Utifrån ovanstående är det styrelsens bedömning att Brf. Brilljanten har en sund ekonomi och att den utvecklar sig i rätt riktning. Av de två alternativ som BFN har gett oss i form av antingen radikalt höjda avgifter eller att redovisa stora förluster kommer vi att välja det sistnämnda. Vi kommer därför även framöver att nöja oss med nyanserade avgiftshöjningar. Samtidigt kommer vi ha fullt fokus på att sätta av de riktiga beloppen till framtida underhåll och säkra att föreningen har en god likviditet.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2013 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2022.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2015-01-01 med 2,50 %.

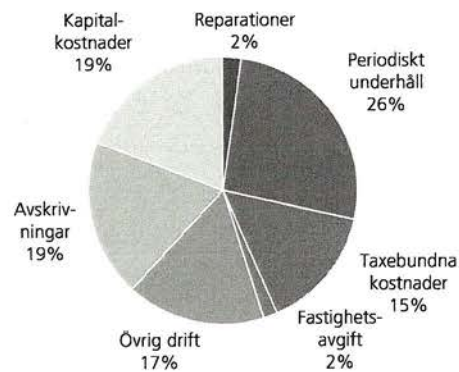
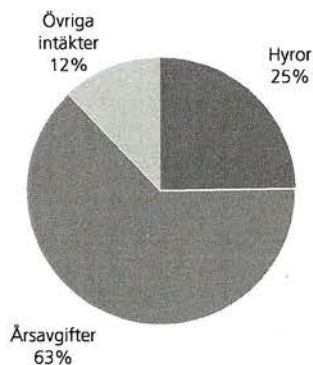
Då en bostadsrättsförening inte är vinstdrivande som ett företag, utan har till syfte att tillvarata sina medlemmars intresse på både kort och lång sikt, så är det i princip oväsentligt huruvida föreningen gör vinst eller ej. Det avgörande är däremot att föreningen har ett positivt kassaflöde, det vill säga tillräckligt med pengar som täcker driften, betalning av räntor och amortering på föreningens lån, underhåll och reparationer. Som det framgår av årsredovisningen har Brf. Brilljanten ett positivt kassaflöde. Viktigt att notera är även att vårt rörelseresultatet påverkas negativt med cirka 4 miljoner kronor gällande periodiskt underhåll och med cirka 2 miljoner kronor gällande avskrivningar, vilket enbart beror på de nya reglerna för avskrivningar. Utan de nya reglerna hade således årets rörelseresultat varit positivt.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

| | 2014 | 2013 |
|---|-------------------|-------------------|
| KASSA VID ÅRETS BÖRJAN | 1 752 336 | 4 050 239 |
| PENGAR IN | | |
| Rörelsens intäkter | 10 646 567 | 9 552 040 |
| Finansiella intäkter | 28 034 | 59 671 |
| Medlemsinsatser | 4 630 000 | 5 255 000 |
| Minskning korta fordringar | 62 580 | 0 |
| Ökning av korta skulder | 0 | 439 301 |
| | 15 367 181 | 15 306 012 |
| PENGAR UT | | |
| Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar | 6 941 968 | 5 526 577 |
| Finansiella kostnader | 2 938 302 | 3 094 927 |
| Investeringar i fastigheten | 0 | 3 370 587 |
| Ökning av korta fordringar | 0 | 185 824 |
| Minskning av föreningens lån | 1 776 000 | 5 426 000 |
| Minskning av korta skulder | 299 391 | 0 |
| | 11 955 661 | 17 603 915 |
| KASSA VID ÅRETS SLUT | 5 163 857 | 1 752 336 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN | 3 411 520 | -2 297 903 |

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

- De boende som beställt en ny ytterdörr fick denna monterad i början av året.
- Hissen på Möllevångsvägen nr. 10 byttes ut mot en helt ny hiss (OTIS Gen2 Comfort 13D). Den nya hissen är anpassad till funktionshindrade och är utrustad med blindskrift och utrop av våningsplan. Den nya hissens energianvändning är ungefär en tredjedel av den gamla hissens energianvändning.
- Servicekuben genomförde spolning av dagvattenbrunnar.
- För att kontrollera radonhalten i fastigheten beställdes radonmätare till alla i styrelsen. Då vi bor på olika ställen i fastigheten kunde denna fördelning fastställas som ett bra stickprov. Resultaten visade att fastigheten inte har några problem med för höga halter av radon.
- Gamla och trasiga cyklar i cykelförråd och cykelställ rensades bort.
- Efter höstens stormar kontrollerade SBC via lift att alla takpannor låg på plats på taken och att inget var löst.
- Ett extra cykelställ sattes upp utanför varje ingång på Möllevångsvägen och Margaretavägen, för att minska risken för att cyklar blockerar trottoaren och för att göra fastighetens utvändiga miljö mera attraktiv.
- Golvet byttes ut till helt nytt golv i entréerna i trapphusen på nr. 8, 10 och 16.
- Nya brandskyltar till utrymningsvägar monterades i källare och tvättstugor.
- Golven i korridorerna i husets gamla delar bonades.
- Både den stora lägenheten på hörnet vid nr. 16 och lokalen ovanpå denna lägenhet fick nya hyresgäster under året. Därutöver hyrdes alla föreningens extraförråd ut till boende. Således har föreningen inget som är outhyrt.
- Omförhandling genom konkurrensutsättning skedde gällande föreningens rörliga lån. Nordea erbjöd den mest fördelaktiga räntan.
- Efter förhandling med SBAB fick föreningen höja amorteringen från 150 000 kr till 500 000 kr per kvartal på det lånet som vi har högst ränta på.
- Årsstämma hölls i maj och en ny styrelse valdes. Den nya styrelsen höll konstituerande stämma och påbörjade därefter sitt arbete.
- Extra föreningsstämma angående stadgeändring hölls i juni.
- Efter registrering av de nya stadgarna hos Bolagsverket införde föreningen en avgift för andrahandsuthyrning av bostadsrätter.
- Mot bakgrund av godkännande av motion på årsstämman sade föreningen upp avtalet för boendeparkering med Qpark.
- Slitna parkbänkar på innergårdarna renoverades.
- I takt med att lampor går sönder i korridorer och trapphus kommer dessa att bytas till LED-lampor. Däremot visade det sig efter beräkningar inte lönsamt att byta till rörelsedetektorstyrda lamparmaturer.
- Revidering av föreningens underhållsplan beställdes från SBC.
- Kontroll av föreningens tak på de gamla delarna genomfördes. Kontrollen visade att taket är i bra skick. Icopal genomförde vissa mindre åtgärder och ökade dessutom säkerheten på taket vid behov för framtida reparationer.
- För att minska medlemmarnas kostnader för elnätavgifter inleddes en utredning av gemensamt elavtal för alla boende.
- För att minska risken för en olycka mellan bil och cykel klipptes häckarna längs parkeringen ner till en säkrare höjd, i enlighet med kommunens riktlinjer.
- En tryckluftscykelpump installerades i trädgårdsförrådet.
- Kontroll av systemvätskan i rör för värme genomfördes.
- Försäljningen av uppsagda hyreslägenheter fortsatte i takt med att hyreslägenheterna blev uppsagda.

Händelser efter året

- Målning av alla räcken i nya delens trapphus.
- Fortsatt fokus på effektivare energianvändning, vilket bidrar till att kunna hålla nere höjningen av årsavgifterna.
- Ytterligare en hiss kommer att bytas ut till en ny under 2015. Arbetet bedöms som nödvändigt dels beroende på slitage och dels beroende på höga underhållskostnader.
- Möjligheten att bygga miljöstationer på parkeringen kommer att utredas.
- Brandsäkerheten i fastigheten ses över kontinuerligt.
- Byte av fönster i de gamla byggnaderna inom en 5-års period. Projektets genomförande är beroende av föreningens ekonomi, vilken det följs upp löpande.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 171 st
Överlåtelser under året: 30 st
Nyupplåtelser under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 18 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 265
Förändring från föregående år: +14

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2014 | 2013 | 2012 |
|--|--------|-------|--------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 655 | 643 | 607 |
| Lån/m ² totalyta | 7 231 | 7 374 | 7 811 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 20 | 23 | 23 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 128 | 134 | 129 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 21 | 15 | 20 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 236 | 249 | 274 |
| Soliditet (%) | 61 | 61 | 59 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -4 679 | 310 | -1 996 |
| Nettoomsättning (tkr) | 9 564 | 9 450 | 8 972 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 12 202 m² bostäder och 227 m² lokaler.

Föreningen har under året sålt 4 st hyresrätter som bostadsrätt. Bostadsrättsytan har därmed gått från 10 022 m² till 10 274 m².

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---|--------------------|
| årets resultat | -4 679 412 |
| ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll | -8 887 717 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -1 863 000 |
| av fond för yttre underhåll lanspråkats enligt stadgar | 2 600 000 |
| summa ansamlad förlust | -12 830 129 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs **-12 830 129**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

| | | 2014 | 2013 |
|------------------------|-------|-------------------|------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Årsavgifter och hyror | Not 1 | 9 371 800 | 9 256 123 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 2 | 1 274 766 | 295 917 |
| | | 10 646 567 | 9 552 040 |

| | | | |
|--------------------------|-------|--------------------|-------------------|
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Fastighetskostnader | Not 3 | -4 935 876 | -1 096 386 |
| Driftkostnader | Not 4 | -2 934 358 | -2 932 759 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -1 442 208 | -1 386 995 |
| Personalkostnader | Not 6 | -177 841 | -110 438 |
| Avskrivningar | Not 7 | -2 925 429 | -679 806 |
| | | -12 415 711 | -6 206 384 |

RÖRELSERESULTAT **-1 769 145** **3 345 657**

FINANSIELLA POSTER

| | | | |
|----------------|--|-------------------|-------------------|
| Ränteintäkter | | 28 034 | 59 671 |
| Räntekostnader | | -2 938 302 | -3 094 927 |
| | | -2 910 268 | -3 035 256 |

ÅRETS RESULTAT **-4 679 412** **310 401**

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 231 042 097 | 233 941 057 |
| Pågående byggnation | Not 9 | 0 | 2 548 314 |
| Maskiner och inventarier | Not 10 | 142 760 | 169 229 |
| | | 231 184 857 | 236 658 600 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 231 184 857 | 236 658 600 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| KORTFRISTIGA FORDRINGAR | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 153 005 | 138 709 |
| SBC Klientmedel i SHB | | 1 137 747 | 0 |
| Övriga fordringar | | 41 324 | 116 750 |
| Förutb kostnader och uppl intäkter | Not 11 | 147 901 | 147 067 |
| | | 1 479 977 | 402 526 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa och bank | | 4 026 110 | 1 272 512 |
| SBC Klientmedel i SHB | | 0 | 482 109 |
| | | 4 026 110 | 1 754 620 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 5 506 087 | 2 157 146 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 236 690 944 | 238 815 747 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | Not 12 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 156 105 973 | 151 475 973 |
| Fond för yttre underhåll | Not 13 | 1 917 625 | 2 654 625 |
| | | 158 023 598 | 154 130 598 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Ansamlad förlust | | -8 150 717 | -9 198 118 |
| Årets resultat | | -4 679 412 | 310 401 |
| | | -12 830 129 | -8 887 717 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 145 193 469 | 145 242 881 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14 | 87 052 500 | 90 228 500 |
| | | 87 052 500 | 90 228 500 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 14 | 2 826 000 | 1 426 000 |
| Leverantörsskulder | | 361 918 | 663 328 |
| Skatteskulder | | 0 | 47 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 100 238 | 11 667 |
| Uppl kostnader och förutb intäkter | Not 15 | 1 156 819 | 1 243 323 |
| | | 4 444 975 | 3 344 366 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 236 690 944 | 238 815 747 |
| Ställda säkerheter | | | |
| Uttagna fastighetsinteckningar | Not 14 | 138 900 000 | 138 900 000 |
| Varav i eget förvar | | 30 000 000 | 30 000 000 |
| Ansvarsförbindelser | | Inga | Inga |

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Fastighetsförvärv

Fastigheten förvärvades 2008 genom köp av samtliga aktier i Grundborgens BHCWSX AB (556705-8184) för 127,4 mkr. Aktiebolaget sålde därefter fastigheten, bokfört värde 67,5 mkr till föreningen varefter värdet på aktierna skrevs ned med 126,8 mkr. Per 2008-12-31 skrevs fastighetens värde upp med motsvarande belopp. Efter dessa åtgärder motsvarade fastighetens bokförda värde vid förvärvstillfället marknadsvärdet. Uppskrivningen och nedskrivningen tillfördes föreningens kapital på så sätt att uppskrivningen överfördes till en uppskrivningsfond bland föreningens bundna medel och nedskrivningen belastade resultatet 2008. Grundborgens BHCWSX AB avyttrades under maj 2009.

I 2010 års bokslut har en förändring gjorts av redovisningen av förvärvet med hänvisning till FAR SRS uttalande, RedU 9 och Bokföringsnämndens rekommendation BFNAR 2003:3 vilka påvisar ett alternativt sätt att redovisa fastighetsförvärv. Fastigheten redovisas i en bostadsrättsförening till sitt verkliga värde, vilket innebär att posten byggnader och mark ökar med motsvarande belopp som aktierna reduceras. Transaktionen har till skillnad från tidigare ingen påverkan på eget kapital och ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning. Uppskrivningsfonden under bundet eget kapital har till följd av denna förändring omförd till balanserat resultat under fritt eget kapital.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattmässiga värdet med 126,8 mkr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår en skattekostnad. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten har den uppskjutna skatteskulden värderats till 0 kr.

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.

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.

Bokföringsnämnden har den 28 april 2014 beslutat att progressiva avskrivningsplaner inte längre ska användas i bostadsrättsföreningar. Föreningen har lagt om avskrivningsplanen till linjär avskrivning.

| Avskrivningar | 2014 | 2013 |
|-----------------|---------|-----------------|
| Byggnader | 100 år | Progressiv plan |
| Värmeanläggning | 20 år | 20 år |
| Elanläggning | 40 år | 40 år |
| Hissanläggning | 33 år | 33 år |
| Stambyte | 60 år | Progressiv plan |
| Bredband | 10 år | 10 år |
| Inventarier | 5/10 år | 5/10 år |

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

| Not 1 | ÅRSavgIFTER OCH HYROR | 2014 | 2013 |
|--------------|------------------------------|------------------|------------------|
| | Årsavgifter | 6 732 338 | 6 440 979 |
| | Hyror bostäder | 2 176 275 | 2 268 484 |
| | Hyror lokaler | 37 752 | 118 252 |
| | Hyror parkering moms | 90 107 | 133 285 |
| | Hyror parkering | 283 940 | 269 038 |
| | Hyror förråd | 51 388 | 26 084 |
| | | 9 371 800 | 9 256 123 |

| Not 2 | ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | 2014 | 2013 |
|--------------|-------------------------------|------------------|----------------|
| | Bredbandsintäkter | 192 225 | 193 957 |
| | Öresutjämning | 146 | 72 |
| | Försäkringsersättning | 51 494 | 31 555 |
| | Övriga intäkter | 1 030 901 | 70 334 |
| | | 1 274 766 | 295 917 |

| Not 3 | FASTIGHETSKOSTNADER | 2014 | 2013 |
|--------------|------------------------------------|----------------|----------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 30 754 | 42 144 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 279 050 | 381 160 |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 64 950 | 42 477 |
| | Snöröjning/sandning | 75 658 | 104 558 |
| | Städning enligt beställning | 0 | 6 563 |
| | OVK Obl. Ventilationskontroll | 79 713 | 0 |
| | Hissbesiktning | 3 594 | 3 594 |
| | Garage | 125 | 150 |
| | Gård | 0 | 23 125 |
| | Serviceavtal | 18 729 | 30 951 |
| | Förbrukningsmateriel | 4 108 | 238 |
| | Störningsjour och larm | 0 | 1 119 |
| | Brandskydd | 6 328 | 46 458 |
| | | 563 009 | 682 537 |

| Not 3 | FASTIGHETSKOSTNADER | 2014 | 2013 |
|--------------|-----------------------------------|------------------|------------------|
| | Reparationer | | |
| | Hyseslägenheter | 4 993 | 19 081 |
| | Brf Lägenheter | 3 638 | 0 |
| | Lokaler | 6 313 | 0 |
| | Gemensamma utrymmen | 5 250 | 20 084 |
| | Tvättstuga | 670 | 2 590 |
| | Entré/trapphus | 39 375 | 0 |
| | Lås | 5 416 | 52 244 |
| | VVS | 7 786 | 17 083 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 0 | 31 859 |
| | Ventilation | 13 965 | 17 277 |
| | Elinstallationer | 13 125 | 3 831 |
| | Hiss | 7 226 | 17 724 |
| | Tak | 188 016 | 0 |
| | Fasad | 28 425 | 53 750 |
| | Fönster | 15 895 | 2 025 |
| | Vattenskada | 3 475 | 30 823 |
| | | 343 568 | 268 371 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Hiss | 846 142 | 0 |
| | Fasad | 3 183 157 | 0 |
| | Mark/gård/utemiljö | 0 | 145 478 |
| | | 4 029 299 | 145 478 |
| | TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER | 4 935 876 | 1 096 386 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2014 | 2013 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 254 411 | 292 047 |
| | Värme | 1 594 678 | 1 666 533 |
| | Vatten | 264 004 | 188 280 |
| | Sophämtning/renhållning | 178 570 | 126 984 |
| | Grovsopor | 0 | 23 267 |
| | | 2 291 662 | 2 297 111 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 70 741 | 68 844 |
| | Kabel-TV | 153 052 | 149 641 |
| | Bredband | 152 252 | 151 933 |
| | | 376 045 | 370 418 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 266 651 | 265 230 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 2 934 358 | 2 932 759 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2014 | 2013 |
|--------------|---------------------------------|------------------|------------------|
| | Kreditupplysning | 11 508 | 3 641 |
| | Tele och datakommunikation | 4 717 | 4 703 |
| | Juridiska åtgärder | 75 975 | 100 719 |
| | Inkassering avgift/hyra | 16 200 | 20 501 |
| | Hysesförluster | 2 559 | 171 |
| | Övriga förluster | 0 | 2 104 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 22 250 | 15 375 |
| | Föreningskostnader | 8 836 | 16 383 |
| | Styrelseomkostnader | 8 520 | 1 514 |
| | Förvaltningsarvode | 969 684 | 946 742 |
| | Förvaltningsarvoden övriga | 93 679 | 61 809 |
| | Administration | 13 765 | 26 259 |
| | Korttidsinventarier | 4 496 | 0 |
| | Konsultarvode | 210 018 | 187 075 |
| | | 1 442 208 | 1 386 995 |

| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2014 | 2013 |
|--------------|--|----------------|----------------|
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 136 956 | 137 200 |
| | Löner | 0 | -50 000 |
| | Sociala kostnader | 40 885 | 23 238 |
| | | 177 841 | 110 438 |

| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2014 | 2013 |
|--------------|----------------------|------------------|----------------|
| | Byggnad | 1 981 078 | 334 109 |
| | Förbättringar | 917 882 | 279 852 |
| | Inventarier | 26 470 | 65 845 |
| | | 2 925 429 | 679 806 |

| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2014 | 2013 |
|---|--|--------------------|--------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | | |
| | Vid årets början | 236 508 010 | 235 628 137 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 879 873 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 236 508 010 | 236 508 010 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | | |
| | Vid årets början | -2 566 953 | -1 952 992 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -2 898 960 | -613 961 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -5 465 913 | -2 566 953 |
| Planenligt restvärde vid årets slut | | | |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 51 308 000 | 51 308 000 |
| Taxeringsvärde | | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 109 525 000 | 109 525 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 61 435 000 | 61 435 000 |
| | | 170 960 000 | 170 960 000 |
| Uppdelning av taxeringsvärde | | | |
| | Bostäder | 169 000 000 | 169 000 000 |
| | Lokaler | 1 960 000 | 1 960 000 |
| | | 170 960 000 | 170 960 000 |

| Not 9 | PÅGÅENDE BYGGNATION | 2014 | 2013 |
|--------------|--------------------------------------|-------------|------------------|
| | Pågående ombyggnad, fasad och dörrar | 0 | 2 548 314 |
| | | 0 | 2 548 314 |

| Not 10 | MASKINER OCH INVENTARIER | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---|--|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | | |
| | Vid årets början | 382 947 | 382 947 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 382 947 | 382 947 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | | |
| | Vid årets början | -213 718 | -147 873 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -26 470 | -65 845 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -240 188 | -213 718 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 142 759 | 169 229 |

| Not 11 | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Försäkring | 71 181 | 70 741 |
| | Kabel-TV | 38 657 | 38 263 |
| | Bredband | 38 063 | 38 063 |
| | | 147 901 | 147 067 |

| Not 12 | EGET KAPITAL | | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | |
|---------------|--------------------------------|------------------------------------|---|------------------------------------|
| | | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Belopp vid årets ingång |
| | Bundet eget kapital | | | |
| | Inbetalda insatser | 160 828 920 | 0 | 160 828 920 |
| | Insats ej upplåten lägenhet | -25 171 319 | 3 493 004 | -28 664 323 |
| | Upplåtelseavgifter | 20 448 372 | 1 136 996 | 19 311 376 |
| | Fond för yttre underhåll | 1 917 625 | -737 000 | 2 654 625 |
| | S:a bundet eget kapital | 158 023 598 | 3 893 000 | 154 130 598 |
| | Ansamlad förlust | | | |
| | Ansamlad förlust | -8 150 717 | 737 000 | -9 198 118 |
| | Årets resultat | -4 679 412 | -4 679 412 | 310 401 |
| | S:a ansamlad förlust | -12 830 129 | -3 942 412 | -8 887 717 |
| | S:a eget kapital | 145 193 469 | -49 412 | 145 242 881 |


| Not 13 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2014 | 2013 |
|---------------|-------------------------------------|------------------|------------------|
| | Vid årets början | 2 654 625 | 2 287 223 |
| | Reservering enligt stadgar | 1 863 000 | 512 880 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | -2 600 000 | -145 478 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | Vid årets slut | 1 917 625 | 2 654 625 |

| Not 14 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | | | | |
|---------------|--|-------------------|-------------------|----------------------------------|------------|
| | | Räntesats | Belopp | Belopp | |
| | | 2014-12-31 | 2014-12-31 | 2013-12-31 | |
| | | | | Villkors- ändringsdag | |
| | SBAB | 3,970 % | 23 100 000 | 24 050 000 | 2017-08-14 |
| | SBAB | 3,360 % | 26 000 000 | 26 000 000 | 2018-06-15 |
| | SBAB | 2,860 % | 8 000 000 | 8 000 000 | 2016-04-20 |
| | Nordea | 2,850 % | 9 250 000 | 9 450 000 | 2015-10-21 |
| | Nordea | 2,850 % | 16 128 500 | 16 554 500 | 2015-10-21 |
| | Nordea | 1,610 % | 7 400 000 | 7 600 000 | 2016-04-13 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 89 878 500 | 91 654 500 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -2 826 000 | -1 426 000 | |
| | | | 87 052 500 | 90 228 500 | |

| Not 15 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 27 791 | 109 664 |
| | El | 18 066 | 23 612 |
| | Värme | 260 472 | 226 318 |
| | Sophämtning | 15 482 | 1 394 |
| | Extern revisor | 19 000 | 15 500 |
| | Arvoden | 3 000 | 0 |
| | Sociala avgifter | 943 | 0 |
| | Ränta | 53 152 | 81 810 |
| | Juridiska åtgärder | 6 625 | 0 |
| | Förutbetalda avgifter och hyror | 752 288 | 785 025 |
| | | 1 156 819 | 1 243 323 |

Styrelsens underskrifter

LUND den 25/ april 2015



Anders Jönsson
Ordförande



Stefan Nilsson
Vice ordförande



Albin Svensson
Sekreterare



Alexandra Rosqvist
Kassör



Matilda Ivarsson
Ledamot



Jörgen Karlsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2015

Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor

Gun Ekman
Intern revisor