

Årsredovisning

för

BRF Strindbergs Väg

769616-5203

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för BRF Strindbergs Väg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-04-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-07-29 och nuvarande stadgar registrerades 2007-04-30 hos Bolagsverket.

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

<i>Fastighetsbeteckning</i>	<i>Förvärv</i>	<i>Kommun</i>
Brågarp 6:240-241	2008	Staffanstorp

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Fastighetens värdeår är 1964

Byggandens totalyta är 4074 kvadratmeter, varav 3306 kvadratmeter utgör bostads-lägenhetsyta.

Vid årets slut upplåter föreningen 50 lägenheter med bostadsrätt och 4 lägenheter med hyresrätt. Föreningen hyr ut mindre lokaler till förvaring och en större lokal på 165 kvm där det bedrivs kemtvätt. Den totala lokalytan är 552 m². Föreningens 12 garage uppgår till 216 m².

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:

<i>1 rok</i>	<i>2 rok</i>	<i>3 rok</i>	<i>4 rok</i>
18	16	16	4

Ekonomisk och administrativ förvaltning LRF

Fastighetsskötsel Självförvaltning

Medlemsinformation

Föreningen har vid årets slut 50 medlemmar. Tio lägenheter har överlåtits under året

och en hyresrätt har sålts och omvandlats till bostadsrätt. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Styrelsen har haft följande sammansättning

Annika Johansson	Ledamot
Maj-Britt Nilsson	Ledamot
Kristin Osk Robertsdottir	Ledamot
Ulrica Alesdotter Sjöholm	Ledamot
Agneta Andersson	Suppleant
Magnus Natzen	Suppleant

Ulrika Alesdotter Sjöholm och Agneta Andersson har under mandatperioden utträtt ur styrelsen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie Extern
Boel Hellberg

Sonja Lindsjö Sammankallande
Lill Jörnkvist
Ing-Britt Carlsson

Ordinarie stämma hölls 2014-05-21.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Stämman fattade 2013-11-27 beslut om att genomföra stambyte/-reovering enligt proposition. Tappvattenstammar har bytts och avloppsstammar har relinats under året. PQR har fungerat som projektledare och Hylén och Kjellander VVS AB har ansvarat för arbetet. Renoveringen har finansierats med lån.

Taken på husen vilka har besiktigats två gånger renoveras etappvis med utgångspunkt från behov.

I oktober genomförde Kiddes årlig kontroll av föreningens brandskyddsutrustning.

Gångarna på tomtens grundades vid anläggning utan hårdgjort underlag. Samtidigt är fallet inte korrekt lagt. Det gör att det samlas vatten på gångarna och att vatten rinner ned längs källartrapporna vid regn. Biltrafik, dräneringsarbete etc har bidragit till att situationen förvärrats. De dräneringar som genomförts har inte optimal effekt så länge vatten samlas och rinner ned längs grunden. Ytskiktet på gångarna framför husen behöver därför läggas om. Under året har en tillfällig lösning genomförts vid 5A där problemet med vattensamling är som störst.

Idag monteras alla tvättmaskiner med varmvatten inkopplat eftersom det innebär en

energieffektivisering då maskinen inte behöver värma vattnet i lika hög grad. Under stambytet i hus 3 drogs varmvatten in för att minska tvättmaskinernas energiförbrukning.

Föreningen fick 2013 påbud av kommunen att anpassa dagvattenhanteringen till de nya regler som gäller inom kommunen. Fjorton pumpar har installerats i marken i källare och garage. Arbetet var mer omfattande och kostsamt än planerat pga att husgrunden inte var uppbyggd enligt ritningar.

Samtliga dagvattenledningar utvändigt har rotbeskurits. Två träd vid hus 1 vars rötter växt in i dagvattenledningarna har sågats ned.

Vattenmätare har installerats i kemptvätten för debitering av vattenförbrukning. Inkommande vattenledning har isolerats för att minska fukt och nya vattenmätare har installerats enligt kommunens krav.

Nya toaletter, tvättställ och kranar har installerats i källaren som uppfyller dagens krav vad gäller VVS.

I december uppstod en läcka i kulverten mellan hus 1 och 3 vilket påverkat varmvattenförsörjningen. Ett tillfälligt rör har lagts ut mellan husen. Nya kulvertar behöver anläggas mellan samtliga hus.

Två styrelsemedlemmar har flyttat från föreningen under året och därmed avgått ur styrelsen.

Genomförda och kommande åtgärder

Genomförda åtgärder	År
Ny ytterbåge aluminium fönster	1988
Byte av kulvertar mellan hus	1990
Takpannor kompletterade	2008
Dränering framsida halva hus 1 och baksida hus 3	2008
Fogar lagade på fasad	2008
Byte nedre del stuprör baksida hus 3	2008
Nya gaspannor	2010
Byte av termostat/ventiler	2011
Byte av ventiler stammar och injustering	2012
Byte av entré- och källardörrar samt passersystem	2012
Dränering framsida hus 3 och 5. Byte trasiga brunnar/byte stuprör	2013

Renovering av källartrappa till kemptvätten	2013
Stöd till entrétak	2013
Byte av inkommande vattenledning hus 3	2013
Justering av felkopplad dagvattenhantering	2014
Stambyte/stamrenovering	2014
Isolering av inkommande vattenledning, nya vattenmätare	2014
Rotbeskrning dagvattenledningar	2014
Installation 14 pumpar för dagvatten- hantering	2014

Kommande åtgärder

Byte av kulvertar mellan hus	2015
Byte av ytbeläggning på gångar framför hus	> 2015
Byte fönster (sker etappvis med prioritering av pivothängda fönster)	> 2015
Renovering tak (sker etappvis)	> 2015
Dränering baksida hus 1 och 3 samt halva framsidan hus 1	> 2016
Målning trappuppgångar	> 2016
Målning golv/väggar källare	> 2016
Målning husgrund och räcken	> 2016
Byte växter trädgård	> 2016
Installation av torkskåp	> 2016
Balkonger	> 2020

Flerårsöversikt (tkr)	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 803	2 478	2 427	2 358
Resultat efter finansiella poster	-2 337	-234	80	-44
Soliditet (%)	42	52	49	47

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-375 176
årets förlust	-2 337 099
	-2 712 275

behandlas så att
avsättes till fonden för yttre underhåll 0,3 av taxeringsvärdet
i ny räkning överföres

67 989
-2 780 264

-2 712 275

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 802 558	2 477 952
Övriga rörelseintäkter		2 035	1 600
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 804 593	2 479 552
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-3 718 956	-1 766 157
Övriga externa kostnader	3	-152 250	-107 166
Personalkostnader	4	-85 340	-76 846
Av- och nedskrivningar av materiella och anläggningstillgångar		-490 511	-185 850
Summa rörelsekostnader		-4 447 057	-2 136 019
Rörelseresultat		-1 642 464	343 533
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 819	13 544
Räntekostnader och liknande resultatposter		-700 454	-591 106
Summa finansiella poster		-694 635	-577 562
Resultat efter finansiella poster		-2 337 099	-234 029
Resultat före skatt		-2 337 099	-234 029
Årets resultat		-2 337 099	-234 029

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	35 423 760	32 692 212
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	0	97 344
Summa materiella anläggningstillgångar		35 423 760	32 789 556
Summa anläggningstillgångar		35 423 760	32 789 556
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		651	467
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54 601	51 457
Summa kortfristiga fordringar		55 252	51 924
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 885 006	2 787 654
Summa omsättningstillgångar		4 940 258	2 839 578
SUMMA TILLGÅNGAR		40 364 018	35 629 134

Balansräkning

Not

2014-12-31

2013-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

7

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

16 099 981

15 780 691

Upplåtelseavgifter

2 987 692

2 606 982

Fond för yttre underhåll

385 962

317 973

Summa bundet eget kapital

19 473 635

18 705 646

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-375 176

-73 158

Årets resultat

-2 337 099

-234 029

Summa fritt eget kapital

-2 712 275

-307 187

Summa eget kapital

16 761 360

18 398 459

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

22 035 941

16 475 606

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

398 300

150 000

Leverantörsskulder

716 703

66 664

Skatteskulder

136 318

152 350

Övriga skulder

8 714

13 263

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

306 682

372 792

Summa kortfristiga skulder

1 566 717

755 069

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

40 364 018

35 629 134

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

23 041 000

20 394 552

Summa ställda säkerheter

23 041 000

20 394 552

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 67 år med 1,5% per år
Förbättringar 10-20 år med 5-10% per år
Uppskrivning 67 år med 1,5% per år

Avskrivning av byggnader har för räkenskapsåret ändrats från avskrivning enligt ekonomisk plan till linjär avskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Noter

Not 1 Rörelseintäkter

	2014	2013
Hysesintäkter lägenheter	-284 882	-369 777
Hysesintäkter lokaler	-101 604	-88 416
Hysesintäkter lokaler moms fria	-109 006	-99 881
Garage	-49 024	-55 314
Årsavgifter	-2 258 040	-1 863 173
Övrigt		-1 391
	-2 802 556	-2 477 952
Övriga intäkter och debiterade avgifter		
Övriga debiterade avgifter	-2 035	-1 600
	-2 035	-1 600

Not 2 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	0	13 433
Städning	44 877	39 888
Extern tillsyn o besiktning	21 898	3 849
Bevakningskostnader	0	2 500
Gångbanerenshållning	2 173	32 363
Rep. lokal	1 664	19 567
Rep. gemensam ytr/tvättutrustning	913	4 325
underhåll trappor	0	31 250
Underhåll dörrar/portar	0	27 885
Rep. gemensam utry. övrigt	3 075	535
Rep. VA/sanitet	2 650 295	298 233
Rep. värme	0	1 788
Rep. ventilation	1 190	13 516
Underhåll av lås	151	4 298
Rep. tak, hängrännor m.m.	49 410	0
reparation/underhåll dräneringar	0	279 560
Underhåll av gård/trädgård	75 476	65 934
Värmekostnad	495 028	471 447
Värmekostnad gas	0	50 799
Vatten & avlopp	136 432	170 061
Soptömning	73 973	72 729
Fastighetsförsäkring	38 176	37 585

Kabel-TV	53 114	54 317
Övriga fastighetskostnader	3 100	7 578
Fastighetsskatt	68 348	67 970
Momsavdrag	-50 135	-58 142
Förbrukningsmaterial	5 702	2 942
Elkostnad	44 096	49 947
	3 718 956	1 766 157

Not 3 Övriga Externa kostnader

	2014	2013
Resekostnader	0	2 500
Kontorsmateriel & trycksaker	4 375	4 831
Telefon	9 395	6 386
Postbefordran	350	1 336
Administrationskostnad	3 610	2 872
Revisionsarvoden externa	13 500	9 375
Kostnad möten/stämma	1 700	9 705
Förvaltningskostnad	90 775	55 033
Övriga externa tjänster	3 470	50
Bankkostnader	13 125	7 182
Tidningar/tidskrifter/facklitt	550	2 476
Föreningsavgifter	11 400	5 420
	152 250	107 166

Not 4 Personal

	2014	2013
Arvoden till styrelsen	64 937	60 000
Sociala avgifter	20 403	16 846
	85 340	76 846

Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 806 448	7 306 448
Inköp	3 222 059	500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 028 507	7 806 448

Ingående avskrivningar	-722 894	-537 044
Årets avskrivningar	-215 056	-185 850
Utgående ackumulerade avskrivningar	-937 950	-722 894
Ingående uppskrivningar byggnader	18 363 658	18 363 658
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-275 455	
Utgående uppskrivningar byggnader	18 088 203	18 363 658
Ingående uppskrivningar mark	7 245 000	7 245 000
Utgående uppskrivning mark	7 245 000	7 245 000
Utgående redovisat värde	35 423 760	32 692 212
Taxeringsvärde byggnader	16 463 000	16 463 000
Taxeringsvärden mark	6 200 000	6 200 000
	22 663 000	22 663 000

Avskrivning sker med 100.000 kr per år enligt ekonomisk plan beträffande byggnaderna.
 Entrédörrar skrivs av med 5% per år på en anskaffningskostnad om 527.400 kr
 Passersystem skrivs av med 10% per år på en anskaffningskostnad om 300.275 kr
 Dränering förbättring skrivs av med 10% per år på en anskaffningskostnad om 250.000 kr
 Ombyggnad lokaler skrivs av med 10% per år på en anskaffningskostnad om 250.000 kr
 Pumpstationer skrivs av med 10% per år på en anskaffningskostnad om 602.500 kr
 Byte stammar skrivs av med 5% per år på en anskaffningskostnad om 2.619.559 kr

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2014-12-31	2013-12-31
Pågående projekt byte stamledningar		97 344
		97 344


Not 7 Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 780 691	2 606 982	317 973	-73 158	-234 029
Ökning av insatskapital	319 290	380 710			
Disposition av föregående års resultat:			67 989	-302 018	234 029
Årets resultat					-2 337 099
Belopp vid årets utgång	16 099 981	2 987 692	385 962	-375 176	-2 337 099

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Sparbanken Skåne	2,44	Rörligt	2 156 316	2 625 606
Sparbanken Skåne	2,55		1 925 000	0
Sparbanken Skåne	2,45		1 950 000	0
Sparbanken Skåne	2,44		2 402 925	0
Swedbank Hypotek	3,8	2015-04-24	7 000 000	7 000 000
Swedbank Hypotek	3,36	2017-09-27	7 000 000	7 000 000
			22 434 241	16 625 606
Kortfristig del av långfristig skuld			398 300	150 000

Staffanstorps 2015-05-04


Annika Johansson


Maj-Britt Nilsson


~~Ulrica Alesdotter Sjöholm~~

Kristin Osk Robertsdotter



Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-05-19

Öhrlings PricewaterhouseCoopers


Boel Hellberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Strindbergs väg, org.nr 769616-5203

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Strindbergs väg 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 föreningens 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.

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 förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Strindbergs väg för 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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 förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 våra uttalanden.

Uttalanden

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

Lund den 19 maj 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Boel Hellberg
Auktoriserad revisor