

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Adjutanten i Slottsstaden

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 2013 och 2023.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-05-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-08-10 och nuvarande stadgar registrerades 2005-05-18 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Sahar el Nasser	Ledamot	
Filip Hagelbäck	Ledamot	
Niklas Laurin	Ledamot	Avgår innan årsstämma pga utflyttning.
Magnus Wittbjer	Ledamot	Avgår innan årsstämma pga utflyttning.
Roland Klarr	Suppleant	
Daniel Persson	Suppleant	Avgår innan årsstämma pga utflyttning.
Frank Reyes Gonzalez	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Niklas Laurin, Daniel Persson och Magnus Wittbjer.

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisor

Kim Månsson

Ordinarie Extern

Kim Månsson revision

Valberedning

Niklas Laurin

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-06-15.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Adjutanten 2	2005	Malmö

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

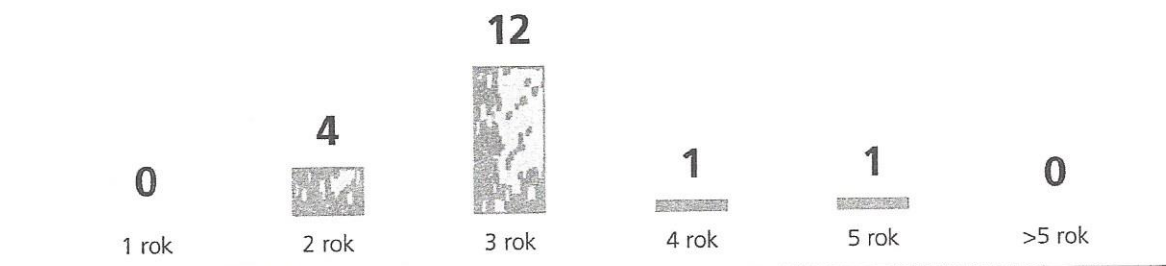
Fastigheten bebyggdes 1909 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 750 m², varav 1 750 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2023.
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Målning och renovering av fönster samt plåtdetaljer	2014

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

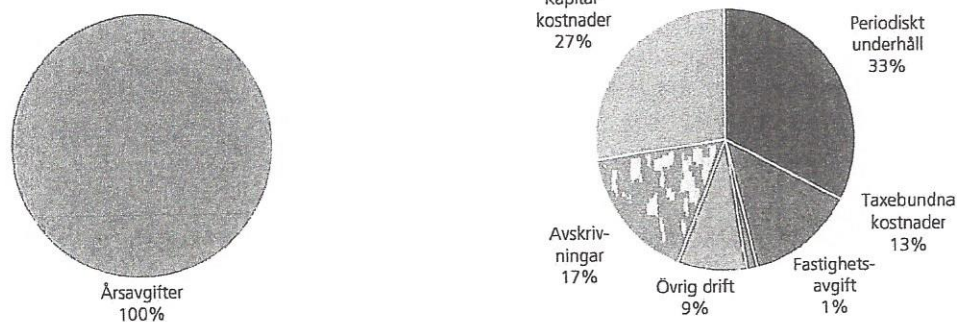
Föreningens ekonomi

Föreningens ackumulerade förlust hänför sig till transaktioner när fastigheten överfördes från aktiebolaget som föreningen köpte år 2005. Efter överföringen skrevs värdet av aktierna ned och fastighetens värde skrevs upp till 75% av marknadsvärdet. Enligt bokföringsreglerna ska nedskrivning av aktierna påverka resultatet men inte uppskrivning av fastigheten. Nedskrivning och uppskrivning tog ut varandra, men endast nedskrivningen får påverka resultatet. Därav den till synes enorma ackumulerade förlusten, som endast är bokföringsteknisk.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	713 366	616 590
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	1 103 717	1 113 728
Finansiella intäkter	1 541	3 675
Minskning korta fordringar	6 468	44 038
Ökning av korta skulder	272 697	0
	1 384 423	1 161 441
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	973 850	516 313
Finansiella kostnader	471 843	488 966
Minskning av korta skulder	0	59 387
	1 445 693	1 064 666
KASSA VID ÅRETS SLUT	652 095	713 366
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	-61 270	96 775

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

2013 startade vi med SBC som förvaltningsbolag. Detta samarbete har fungerat mycket smidigt och bra.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 4 protokollförda sammanträden. Styrelsen eller delar av styrelsen har därutöver haft ett flertal arbetsmöten. Några ledamöter kommer att flytta innan nästa årsstämma bl.a. vår ordförande så en ny styrelse skall väljas vid 2015 års ordinarie stämma.

Vi lät renovera och måla fönster, stuprör, hängrännor, fönsterbleck och franska balkongräcken. Vi genomförde beslutet från förra årsstämman om att själva ta hand om trappstädning och snöröjning. Ansvariga för de olika trapporna har rapporterat att trappstädningen fungerat bra.

Händelser efter året

Under 2015 planeras det för målning av plåttaket för utförande 2016 -2018.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st

Överlåtelse under året: 1 st

Nyupplåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 27 st

Förändring från föregående år: - 3 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	630	626	646
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 735	8 735	9 181
Elkostnad/m ² totalyta	17	20	19
Värmekostnad/m ² totalyta	85	114	120
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	19	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	270	279	293
Soliditet (%)	19	22	23
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-628	-175	-216
Nettoomsättning (tkr)	1 103	1 096	1 076

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 750 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-628 034
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-26 221 740
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-72 600
summa ansamlad förlust	-26 922 374

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

510 372
-26 412 002

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	1 103 099	1 096 373
Övriga rörelseintäkter	Not 2	618	17 355
		1 103 717	1 113 728
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-616 094	-84 839
Driftkostnader	Not 4	-307 917	-346 935
Övriga externa kostnader	Not 5	-49 839	-84 539
Avskrivningar	Not 6	-287 599	-287 599
		-1 261 449	-803 912
RÖRELSERESULTAT		-157 732	309 816
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 541	3 675
Räntekostnader		-471 843	-488 966
		-470 302	-485 291
ÅRETS RESULTAT		-628 034	-175 475

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 7	18 839 142
Maskiner och inventarier	Not 8	13 706
		19 113 036
		27 411
	18 852 847	19 140 447
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	18 852 847	19 140 447
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	10 636	20 155
SBC Klientmedel i SHB	260 234	0
Övriga fordringar	21 929	1 475
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 9	0
		17 403
	292 799	39 033
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	391 862	390 862
SBC klientmedel i SHB	0	322 504
	391 862	713 366
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	684 660	752 399
SUMMA TILLGÅNGAR	19 537 508	19 892 845

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
	Not 10		
Bundet eget kapital			
Uppskrivningsfond		16 507 975	16 742 936
Medlemsinsatser		13 452 882	13 452 882
Fond för yttre underhåll	Not 11	510 372	437 772
		30 471 229	30 633 590
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-26 059 379	-26 046 265
Årets resultat		-628 034	-175 475
		-26 687 413	-26 221 740
SUMMA EGET KAPITAL		3 783 816	4 411 850
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	15 287 000	15 287 000
		15 287 000	15 287 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		29 524	28 911
Skatteskulder		43 686	44 985
Övriga kortfristiga skulder		190 264	0
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 13	203 218	120 099
		466 692	193 995
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 537 508	19 892 845
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 12	16 742 000	16 742 000
Varav i eget förvar		0	0
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

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

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	50 år	50 år
Inventarier	5 år	5 år

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

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	1 103 099	1 096 373
		1 103 099	1 096 373

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Öresutjämning	-12	-5
	Försäkringsersättning	0	11 898
	Övriga intäkter	630	5 462
		618	17 355

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	6 751	10 377
	Städning entreprenad	23 040	32 260
	Hissbesiktning	0	2 848
	Gemensamma utrymmen	1 500	349
	Gård	563	104
	Serviceavtal	14 827	11 176
	Förbrukningsmateriel	758	284
		47 439	57 398
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	9 235
	Gemensamma utrymmen	1 250	0
	Lås	1 041	563
	VVS	0	1 403
	Skador/klotter/skadegörelse	1 370	5 738
	Vattenskada	0	10 502
		3 661	27 441
	Periodiskt underhåll		
	Fönster	564 994	0
		564 994	0
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	616 094	84 839

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	29 583	35 825
	Värme	149 399	198 824
	Vatten	35 781	32 618
	Sophämtning/renhållning	17 424	23 869
		232 187	291 136
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	34 759	19 477
	Kabel-TV	19 065	14 542
		53 824	34 019
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	21 906	21 780
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	307 917	346 935

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Kreditupplysning	288	288
	Tele och datakommunikation	299	299
	Revisionsarvode extern revisor	738	10 700
	Föreningskostnader	2 523	1 163
	Förvaltningsarvode	38 806	37 888
	Förvaltningsarvoden övriga	0	10 157
	Administration	1 665	2 044
	Korttidsinventarier	1 400	0
	Konsultarvode	0	22 000
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 120	0
		49 839	84 539

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	38 933	38 933
	Uppskrivning byggnad	234 961	234 961
	Inventarier	13 705	13 705
		287 599	287 599

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	2 678 322	2 678 322
	Utgående anskaffningsvärde	2 678 322	2 678 322
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	18 681 363	18 681 363
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-234 961	-234 961
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-1 927 388	-1 692 427
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	16 519 014	16 753 975
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-319 261	-280 328
	Årets avskrivningar enligt plan	-38 933	-38 933
	Utgående avskrivning enligt plan	-358 194	-319 261
	Planenligt restvärde vid årets slut	18 839 142	19 113 036
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 664 978	7 664 978
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 200 000	15 200 000
	Taxeringsvärde mark	9 000 000	9 000 000
		24 200 000	24 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	24 200 000	24 200 000
		24 200 000	24 200 000

Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	83 526	83 526
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	83 526	83 526
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-56 115	-42 410
	Årets avskrivningar enligt plan	-13 705	-13 705
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-69 820	-56 115
	Redovisat restvärde vid årets slut	13 706	27 411

Not 9	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	13 587
	Kabel-TV	0	3 816
		0	17 403

Not 10	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	12 633 135	0	12 633 135
	Uppskrivningsfond	16 507 975	-234 961	16 742 936
	Upplåtelseavgifter	819 747	0	819 747
	Fond för yttre underhåll	510 372	72 600	437 772
	S:a bundet eget kapital	30 471 229	-162 361	30 633 590
	Ansamlad förlust			
	Ansamlad förlust	-26 059 379	162 361	-26 046 265
	Årets resultat	-628 034	-628 034	-175 475
	S:a ansamlad förlust	-26 687 413	-465 673	-26 221 740
	S:a eget kapital	3 783 816	-628 034	4 411 850

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2014	2013
	Vid årets början	437 772	365 172
	Reservering enligt stadgar	72 600	72 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	510 372	437 772

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2014-12-31	2014-12-31	2013-12-31	ändringsdag
Swedbank	2,980 %	5 081 000	5 081 000	2018-03-27
Swedbank	3,510 %	5 081 000	5 081 000	2015-06-25
Swedbank	1,730 %	5 125 000	5 125 000	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		15 287 000	15 287 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		15 287 000	15 287 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 287 000 kronor.

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	El	0	2 752
	Värme	0	27 894
	Vatten	0	4 755
	Sophämtning	0	2 737
	Extern revisor	0	10 700
	Ränta	105 061	0
	Förutbetalda avgifter och hyror	98 157	71 261
		203 218	120 099

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den / 2015



Sahar el Nasser
Ledamot



Filip Hagelbäck
Ledamot



Roland Klarr
Påskrivande suppleant ersätter Magnus Wittbjer



Frank Reyes Gonzalez
Påskrivande suppleant ersätter Niklas Laurin

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2015

Kim Månsson
Extern revisor