

Årsredovisning

**Riksbyggens Brf
Bogesholm
1/1 2014 - 31/12 2014
Org nr 716407-0059**

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



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
Kassaflödesanalys	11
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	12

Dagordning vid ordinarie årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Val av stämमosekreterare
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och intern revisorn
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande eller sker vid konstituerande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer externt/internt och revisorsuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärende (motioner)
- t) Stämmans avslutande

28

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf
Bogesholm får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Bågen 1 och 2 i Kävlinge kommun. På fastigheterna finns 20 byggnader med 78 lägenheter och en föreningslokal. Byggnaderna är uppförda 1983-1984. Fastigheternas adress är Högalidsvägen 51-79 i Kävlinge.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
8 st	32 st	38 st

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser	Föreningslokal
71 st	36 st	1 st

Total tomtarea: 23 383 m²
Total bostadsarea: 6 950 m²

Årets taxeringsvärde 51 777 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 51 777 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Arsavgifter

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 januari 2012 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att sänka bränsleavgiften med 50 kr/kvm/år och höja årsavgiften med 6 % (ca 36 kr/kvm/år). Anledningen till justeringen är att bättre spegla sambandet mellan nivån på bränsleavgiften och föreningens faktiska kostnader för uppvärmningen. Ändringen har gjort att alla lägenheter har fått sin sammanlagda månadsavgift till föreningen sänkt.

Underhåll och underhållsplan

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 245 tkr och planerat underhåll för 1423 tkr. Utöver detta har föreningen investerat 87 tkr i cykelförråd och 343 tkr i tilläggsisolering. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juni 2014 och visar på ett underhållsbehov på 12 825 tkr för de närmaste tio åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 1 333 tkr (192 kr/m²).

Föreningens underhållsfond

Avsättning till underhållsfonden för verksamhetsåret 2014 har skett med 1 917 tkr vilket motsvarar 276 kr/m². Anledningen till den ökade avsättningen är att föreningen står inför stora underhåll de kommande åren och styrelsen har därför valt att föra över hela resultatet efter fondförändring till underhållsfonden.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Asfaltering och markarbeten	2012	
Takpannor	2012	Byte av vissa takpannor samt åtgärdande av rötskador
Indragning av fiberkabel	2011	IP-telefoni, IP-TV och bredband finns i alla lägenheter
Byte cirkulationspump	2011	
Omfogning tegelfasad	2011	
Utvändig målning	2007-2008	Hela området, även garage
Franska balkonger	2008, 2012	
Lekplatser	2008	Utbyte och renovering av lekställningar
Förråd samt cykelförråd	2007	Uppförande av nya förråd och cykelförråd

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Bostäder	8
Föreningslokal	69
Värmeanläggning	1 128
Fläktservice	76
Förråd-, skyddsrum- och altandörrar	118
Markytor	25

Planerat underhåll	År	Kommentar
Utvändig målning	2015	
Plantering i vändzonen	2015	

Förvaltning

Riksbyggens kontor i Lund har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Avtalet med Riksbyggen är ett totalavtal och omfattar tjänsterna ekonomisk och teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, underhållsplanering, fastighets- och störningsjour och energistatistik. Sedan hösten 2013 innefattar avtalet även systematiskt brandskyddsarbete.

Medlemskap och organisationsanslutning

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.

Avtal

Föreningen har ingått följande avtal

Riksbyggen	Ekonomisk och teknisk förvaltning	
Riksbyggen	Fastighetsskötsel	
Riksbyggen	Underhållsplanering	
Riksbyggen	Fastighets- och störningsjour	
Riksbyggen	Energistatistik	
Riksbyggen	Systematiskt brandskyddsarbete	
God El	Fastighetsel	t.o.m. 2014-10-30
Bixia AB	Fastighetsel	fr.o.m. 2014-11-01
Bredbandsbolaget	Bredband, IP-TV och IP-telefoni	
E-ON	Gasuppvärmning	t.o.m. 2014-08-31
Öresundskraft AB	Gasuppvärmning	fr.o.m. 2014-09-01
RagnSells	Källsortering	
Q-park	Parkeringsövervakning	

Efter den senaste stämman och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Ordinarie ledamöter			
Mattias Larsson	Ordförande	Stämman	2015
Linus Borsing	Vice ordförande	Stämman	2016
Birgitta Dahlen Mårtensson	Sekreterare	Stämman	2016
Göran Carlström	Ledamot	Stämman	2015
Ingrid Nilsson	Ledamot	Stämman	2016
Andreas Holmgren	Ledamot	Stämman	2015
Kasia Ljungberg	Ledamot RB	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Hilda Ärlemalm	Suppleant	Stämman	2015
Kerstin Dehlin	Suppleant	Stämman	2015
Martin Lindqvist	Suppleant	Stämman	2015
Susanne Åkesson	Suppleant	Stämman	2015
Viktoria Nebeling	Suppleant RB	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

YREV AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2015
Anders Malmsjö	Föreningsvald revisor	Stämman	2015

Revisorssuppleanter

Zärne Olsson	Revisorssuppleant	Stämman	2015
--------------	-------------------	---------	------

Valberedning

Gun Hansson	Valberedning	Stämman	2015
Marie Hansson Bulic	Valberedning	Stämman	2015

Studieorganisatör

Susanne Åkesson	Studieorganisatör	Styrelsen	2015
-----------------	-------------------	-----------	------

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Ekonomi

Årets resultat är lägre än föregående år på grund av att föreningen utfört planerat underhåll för närmare 1,5 miljoner kronor. Utöver det så steg reparationskostnaderna igen efter att förra året varit lägre än ett normalår. Något som också påverkar resultatet negativt är en kraftig ökning i vattenkostnaden. Det beror på en stor läcka som drabbade föreningen under hösten 2013 och som upptäcktes först i början av 2014. Vidare har även kostnaderna för snöröjning, förbrukningsmaterial och sophantering ökat vilket tynger ner resultatet.

Bland driftkostnaderna finns även ett antal positiva tendenser, så som att kostnaden för uppvärmning sjunkit för andra året i rad. Från att stadigt ha legat över miljonen så sjönk kostnaden till 889 tkr förra året och ytterligare ner till 607 tkr för 2014. Anledningen till minskningen är dels att det varit ett mycket milt år samt att föreningen tillsammans med Riksbyggen inledde en översyn av värmesystemet sommaren 2013 vilket i ett första skede ledde till att E.ON sänkte kWh-kostnaden för gasen. Därefter tog styrelsen beslut om att byta ut det dåvarande värmesystemet vilket inneburit att föreningen köpt färdigproducerad värme av E.ON till att nu istället äga anläggningen själva och köpa gasen från valfri leverantör. Avtal tecknades med Öresundskraft och gasen som nu köps in till föreningen är miljömärkt biogas. Under sommaren 2014 installerades de nya gaspannorna och under en period värmdes därför föreningens varmvatten med el vilket gör att kostnaden för elen stigit för 2014.

Kostnaden för fastighetsadministration har minskat jämfört med föregående år. Anledningen till det är att föreningen under 2013 som en engångspost tog höjd för att behöva betala månadsavgifterna till Bredbandsbolaget för den tid när installationen fortfarande pågick. Föreningen har tvistat med Bredbandsbolaget om ersättning för problem vid installationen och under 2014 stod det klart att Bredbandsbolaget drar tillbaka sina krav. Detta medför att de riskkostnader som föreningen tog höjd för under 2012 och 2013 nu kommer föreningen tillgodo och de övriga intäkterna ökar därför med 340 tkr.

Att installationen nu är klar innebär att föreningen från och med april 2014 betalar för bredband, TV och IP-telefoni till en kostnad av 210 tkr för helåret.

Räntekostnaderna har minskat tack vare att föreningen har ca en tredjedel av lånestocken rörlig samt att den låneomsättning som gjordes under våren 2013 nu fått genomslag på ett helt år. Omsättningen innebär att lånen fördelades om storleksmässigt och bands på olika löptider. En sammanställning av lånen finns i not 16 till resultaträkningen.

Årets resultat blev drygt 1 miljon kronor bättre än budget tack vare ett antal positiva faktorer.

Underhållskostnaderna blev ca 550 tkr lägre än budgeterat, uppvärmningskostnaderna 280 tkr lägre, förvaltningsarvodet 70 tkr lägre, IT-kostnaderna 120 tkr lägre och räntekostnaderna 80 tkr lägre. Utöver det fick föreningen 340 tkr tillgodo från tvisten med Bredbandsbolaget. De poster som gått upp jämfört med budgeten är reparationerna som ökade med 75 tkr och avskrivningarna som ökade med 125 tkr.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens jämförelsetal för likviditet har under året sjunkit eftersom kommande års amorteringar numera redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har gjort underhåll för närmare 1,5 miljoner kronor och kassan har endast minskat med 200 tkr, detta på grund av att föreningen varje år fyller på kassan genom att reservera pengar till underhåll samt genom att göra avskrivningar.

Resultatet i en bostadsrättsförening bör ses över tid och med hänsyn till underhållsfonden. Föreningen gör varje år avsättningar till framtida underhåll för att säkerställa byggnadernas skick. Årets avsättning har varit högre än vad underhållsplanen kräver. Anledningen till det är att föreningen står inför stora underhållskostnader de kommande åren och därför har tagit tillfället i akt att reservera mer pengar till underhåll när resultatet är gott. Styrelsen tog därför beslut under hösten att sätta av till hela resultatet, inklusive förändringen av fonden, till framtida underhåll. Det gör att det balanserade resultatet är detsamma mellan åren.

Miljö

Föreningen har sedan ett par år tillbaka tagit flera steg i riktningen mot att bli mer miljömedvetna. Nedan följer ett antal exempel på hur föreningen arbetar för att minska medlemmarnas klimatpåverkan.

Under året har Kävlinge kommun infört sortering av matavfall för boende i kommunen. Utöver det källsorterar föreningens medlemmar sedan 2012 sina hushållssopor och för detta har föreningen avtal med RagnSells.

Elhandelsavtalet Elpool Flex har tecknats med Bixia vilket garanterar att 100 procent av den el som köps in är förnybar vindkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning. En sammanställning över förbrukningen de senaste fem åren finns nedan i flerårsöversikten samt under avsnittet Förbrukning.

I början av 2014 tog styrelsen beslut om att tilläggsisolera vindarna i de huskroppar som innehåller 2- och 3-rumslägenheter i syfte att minska värmeförlusterna och skapa ett bättre inomhusklimat för de boende. Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Dessutom har föreningen under året bytt ut de gamla gaspannorna som funnits med sedan husen byggdes mot nya, moderna gaspannor som förbrukar mindre energi. För att minska klimatpåverkan ytterligare har styrelsen även tecknat avtal med Öresundskraft om leverans av miljömärkt biogas.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

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 medför att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

Förbrukning

Under året har bostadsrättsföreningen använt 69 788 kWh fastighetsel och 495 MWh värmeenergi. Det är en ökning sedan föregående år med 11 049 kWh el och en minskning med 112 MWh värme.

Under sommaren 2014 installerades de nya gaspannorna och under en period värmdes därför föreningens varmvatten med el vilket gör att förbrukningen av el stigit för 2014. Efter installationen av den nya pannan syns en minskning i elförbrukningen jämfört med samma period förra året vilket gör att förbrukningen väntas minska även i förhållande till 2013-års nivå för kommande år.

Händelser efter räkenskapsåret

Styrelsen har börjat undersöka fördelarna med att göra en injustering av värmesystemet. Tillsammans med Riksbyggens energiavdelning kommer man under året att ta ställning till hur man ska gå vidare. Parallellt utreds även behovet av utvändigt målning och ytterligare tilläggsisolering.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 110

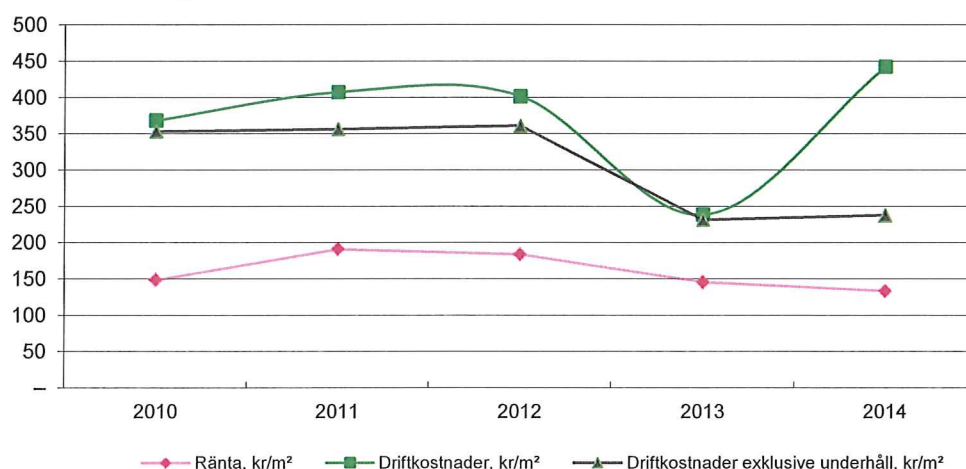
Överlåtelse

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret fem överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.



Flerårsöversikt

Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



I nyckeltalet driftkostnader, kr/kvm ingår numera kostnaden för underhåll vilket gör att driftkostnaden kan variera mer mellan åren än tidigare. Detta sedan föreningen börjat tillämpa K2 som redovisningsprincip.

Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	5 896	5 559	5 540	5 328	5 303
Årets resultat	495	1 589	984	748	1 197
Resultat före avskrivningar	1 089	2 035	1 404	1 144	1 568
Avsättning till underhållsfond kr/m²	276	189	152	148	150
Balansomslutning	41 760	42 100	40 824	40 094	39 439
Kassaflöde, indirekt metod	-224	1 724	1 293	1 041	34 457
Soliditet	21%	20%	16%	14%	12%
Likviditet	607%	695%	605%	517%	509%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	602	602	602	590	579
Bränsletillägg, kr/m²	142	142	142	142	142
Driftkostnader, kr/m²	442	238	401	407	368
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	238	231	361	356	353
Ränta, kr/m²	134	146	184	191	149
Underhållsfond, kr/m²	785	714	532	422	295
Lån, kr/m²	4 607	4 678	4 737	4 777	4 818
Värmeförbrukning, MWh	495	607	614	653	731
Värmeförbrukning, MWh klimatkorrigerad	593	631	636	726	669
Vattenförbrukning, m³	11 511	12 779	10 655	11 801	11 331
El, kWh	69 788	58 739	56 909	53 550	57 229

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m², bränsletillägg kr/m², driftskostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsarea som beräkningsgrund.

Handwritten signature/initials in blue ink.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 444 621
Årets resultat före fondförändring	494 516
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 917 360
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>1 422 844</u>
Summa överskott	2 444 621

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	2 444 621

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	4 338 236	4 340 457
Övriga rörelseintäkter	2	1 557 642	1 218 326
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 895 878	5 558 783
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-3 074 646	-1 657 098
Fastighetsadministration	4	- 807 767	- 921 193
Personalkostnader	5	- 111 971	- 95 194
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 594 376	- 445 682
Summa rörelsekostnader		-4 588 761	-3 119 168
Rörelseresultat		1 307 117	2 439 615
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		4 462	3 977
Övriga ränteintäkter och liknande poster	7	112 244	157 827
Räntekostnader och liknande poster	8	- 929 307	-1 012 499
Summa finansiella poster		- 812 601	- 850 695
Resultat efter finansiella poster		494 516	1 588 920
Årets resultat		494 516	1 588 920

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	33 113 103	33 277 252
Summa materiella anläggningstillgångar		33 113 103	33 277 252
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	48 500	48 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		48 500	48 500
Summa anläggningstillgångar		33 161 603	33 325 752
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 405	50
Övriga fordringar	11	68 684	51 912
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	114 155	84 313
Summa kortfristiga fordringar		184 244	136 275
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	13	7 800 000	8 000 000
Summa kortfristiga placeringar		7 800 000	8 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	614 065	638 300
Summa kassa och bank		614 065	638 300
Summa omsättningstillgångar		8 598 309	8 774 575
SUMMA TILLGÅNGAR		41 759 912	42 100 327

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		916 965	916 965
Fond för yttre underhåll		5 456 854	4 962 338
Summa bundet eget kapital		6 373 819	5 879 303
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 950 105	855 701
Årets resultat		494 516	1 588 920
Summa fritt eget kapital		2 444 621	2 444 621
Summa eget kapital		8 818 440	8 323 924
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	31 523 897	32 513 897
Summa långfristiga skulder		31 523 897	32 513 897
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	495 000	—
Leverantörsskulder		224 673	360 042
Övriga kortfristiga skulder		430	—
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	697 472	902 464
Summa kortfristiga skulder		1 417 575	1 262 506
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 759 912	42 100 327
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Övriga ställda pantar och därmed jämförliga säkerheter		37 481 000	37 481 000
Summa ställda säkerheter		37 481 000	37 481 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2014-12-31	2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	494 516	1 588 920
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	594 376	445 682
	1 088 892	2 034 603
Årets skatt	—	—
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 088 892	2 034 603
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-47 969	1 925
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-339 931	96 361
Kassaflöde från den löpande verksamheten	700 991	2 132 889
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-430 227	—
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-430 227	—
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-495 000	-408 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-495 000	-408 750
Årets kassaflöde	-224 236	1 724 139
Likvida medel vid årets början	8 638 300	6 914 162
Likvida medel vid årets slut	8 414 065	8 638 300
(se Not 13 och Not 14)		

Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 7 och Not 8

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). 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 26 514 952 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	90	2073
Förråd samt cykelförråd 2007	Linjär	15	2021
Cykelförråd 2014	Linjär	8	2021
Tilläggsisolering	Linjär	10	2023

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31 2013-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	4 185 699	4 185 699
Hyrer, lokaler	15 352	14 934
Hyrer, garage	130 584	130 024
Hyrer, p-platser	4 200	7 050
Hyrer, övriga	2 400	2 750
	<u>4 338 236</u>	<u>4 340 457</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	989 724	989 724
Kabel-tv-avgifter	52 416	52 416
IT-avgifter	138 996	138 996
Övriga lokalintäkter	6 000	6 743
Parkeringsintäkter Q-park	30 344	8 781
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	94	94
Kreditfaktura på fuktmätning, föreningen tillgodo	—	14 913
Återvunna fordringar	339 339	—
Åter från fastighetsförsäkring, vattenskada 2012	—	5 091
Inkassointäkter	540	340
Övriga rörelseintäkter	189	1 228
	<u>1 557 642</u>	<u>1 218 326</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	245 474	143 238
Underhåll	1 422 844	49 131
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	94 926	94 380
Försäkringspremier	47 624	45 354
Fastighetsskötsel utöver avtal	—	18 714
Återbäring från Riksbyggen	- 10 400	- 13 800
Snö- och halkbekämpning	53 431	38 297
Förbrukningsmateriel	60 062	37 548
Vatten	355 104	153 156
El	78 078	70 522
Uppvärmning	607 512	889 443
Sophantering och återvinning	104 439	86 548
Containertömning och tippavgifter	15 552	44 567
	<u>3 074 646</u>	<u>1 657 098</u>



2014-12-31

2013-12-31

Not 4 Fastighetsadministration

Förvaltningsarvode	562 896	552 656
IT-kostnader	164 980	5 984
Juridiska kostnader	1 425	425
Övriga riskkostnader	—	280 093
Arvode, yrkesrevisorer	7 125	9 275
Möteskostnader	14 521	2 142
Kreditupplysningar	1 600	700
Kontorsmateriel	12 153	7 173
Telefon och porto	199	2 388
Medlems- och föreningsavgifter	3 276	3 276
Köpta tjänster	39 592	57 080
	<u>807 767</u>	<u>921 193</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	67 483	69 751
Arvode till valberedningen för 2013	1 990	—
Arvode till valberedningen för 2014	1 998	—
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	6 010	3 512
Bilersättning	537	118
Föreningsvald revisor	3 000	—
Utbildning, förtroendevalda	11 400	3 900
Summa	<u>92 418</u>	<u>77 282</u>
Sociala kostnader	<u>19 554</u>	<u>17 913</u>
	<u>111 971</u>	<u>95 194</u>

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	528 500	425 000
Om- och tillbyggnader	31 537	20 682
Standardförbättringar	34 339	—
	<u>594 376</u>	<u>445 682</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	447	462
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	111 368	157 073
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	93	21
Övriga ränteintäkter	336	271
	<u>112 244</u>	<u>157 827</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader för fastighetslån	897 033	979 764
Övriga räntekostnader	6	2
Övriga finansiella kostnader	32 268	32 733
	<u>929 307</u>	<u>1 012 499</u>

2014-12-31

2013-12-31

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader

37 095 009

37 095 009

Tomtmark

1 401 783

1 401 783

Standardförbättringar

310 250

310 250

38 807 042

38 807 042

Årets anskaffningar

Cykelförråd

86 834

—

Tilläggsisolering

343 393

—

430 227

—

Summa anskaffningsvärden

39 237 269

38 807 042

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader

-5 385 009

-4 960 009

Standardförbättringar

- 144 781

- 124 099

-5 529 790

-5 084 108

Årets avskrivning byggnader

- 528 500

- 425 000

Årets avskrivning standardförbättringar

- 65 876

- 20 682

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-6 124 166

-5 529 790

Restvärde enligt plan vid årets slut

33 113 103

33 277 252

Varav

Byggnader

31 181 500

31 710 000

Mark

1 401 783

1 401 783

Standardförbättringar

186 427

165 469

Taxeringsvärden

bostäder

51 777 000

51 777 000

Totalt taxeringsvärde

51 777 000

51 777 000

varav byggnader

40 400 000

40 400 000

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

97 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen

48 500

48 500

48 500

48 500

Not 11 Övriga fordringar

Fastighetsavgift/skatt *

19 802

3 366

Skattekonto

48 882

48 546

68 684

51 912

* 12 252 kr av totala beloppet avser fordran som blivit inlöst via avi 2015-01-14.

2014-12-31

2013-12-31

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	10 650	22 808
Förutbetalda försäkringspremier	50 008	47 624
Förutbetalad elavgift	—	12 884
Förutbetalad kostnad bredbandsanslutning	53 497	997
	<u>114 155</u>	<u>84 313</u>

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen					7 800 000	8 000 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
	90 dagar	3 000 000	1,05	2015-01-12		
	90 dagar	2 500 000	0,75	2015-02-12		
	90 dagar	2 300 000	0,75	2015-03-12		
					<u>7 800 000</u>	<u>8 000 000</u>

Not 14 Kassa och bank

Handkassa	150	1 870
Förvaltningskonto i Swedbank	613 915	636 430
	<u>614 065</u>	<u>638 300</u>

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	916 965	4 962 338	855 701	1 588 920
Disposition enl årsstämmobeslut			1 588 920	-1 588 920
Avsättning till underhållsfond		1 917 360	-1 917 360	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 422 844	1 422 844	
Årets resultat				494 516
Vid årets slut	916 965	5 456 854	1 950 105	494 516

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	32 018 897	32 513 897
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 495 000	—
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>31 523 897</u>	<u>32 513 897</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK	1,61%		9 496 032			9 496 032
SWEDBANK HYPOTEK	2,61%	2016-02-25	6 778 649		130 000	6 648 649
SWEDBANK HYPOTEK	2,98%	2019-02-27	6 838 750		215 000	6 623 750
SWEDBANK HYPOTEK	3,44%	2017-02-24	9 400 466		150 000	9 250 466
			32 513 897		495 000	32 018 897

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 495 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 495 000 kr årligen.

2014-12-31

2013-12-31

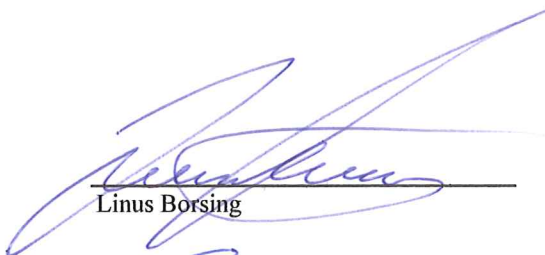
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	17 553	17 913
Upplupna räntekostnader	99 901	110 070
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	7 760	36 640
Upplupna elkostnader	5 184	–
Upplupna värmekostnader	73 066	222 468
Upplupna revisionsarvoden	7 175	12 275
Upplupna styrelsearvoden	68 595	70 263
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	59 216	42 579
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	359 021	390 256
	<u>697 472</u>	<u>902 464</u>

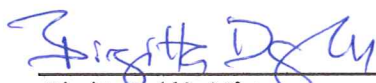
Kävlinge 2015-03-02



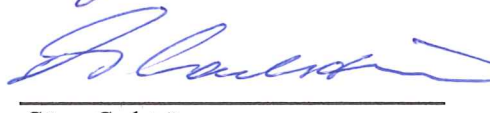
Mattias Larsson



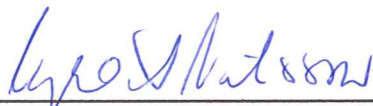
Linus Borsing



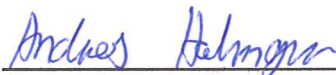
Birgitta Dahlén Mårtensson



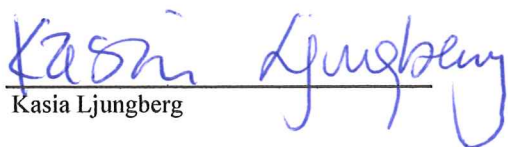
Göran Carlström



Ingrid Nilsson



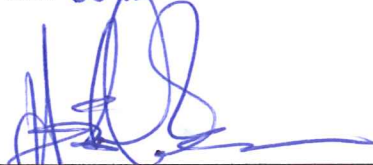
Andreas Holmgren



Kasia Ljungberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

2015-03-12


Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor, YREV AB

Anders Malmsjö
Föreningsvald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF BOGESHOLM

Org.nr 716407-0059

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för RBF BOGESHOLM för räkenskapsåret 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2014-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2013 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2014-03-11 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för RBF BOGESHOLM för räkenskapsåret 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Ystad den 12 mars 2015

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Anders Malmsjö
Föreningsrevisor

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.

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.

Riksbyggens Brf Bogesholm

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggens Brf Bogesholm
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