



ÅRSREDOVISNING 2014

Brf Plantagelyckan 5

Org nr 716418-1872

ÅRSREDOVISNING

Brf Plantagelyckan 5

Org nr 716418-1872

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 juni 2014. på stämman deltog 9 medlemmar.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning efter stämma

Styrelse

Markus Wallenås	Ordförande
Karolina Kronvall	Sekreterare (avgått 2014)
Björn Wigelius	Ledamot
Johanna Gianone	Ledamot
Catherine Wiberg	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Björn Wigelius, Johanna Giannone samt Catherine Wiberg.

Firman tecknas av styrelsen samt två i förening av Markus Wallenås, Karolina Kronvall, Catherine Wiberg och Björn Wigelius.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Liselotte Herrlander. Herrlander Revision AB

Valberedning

Valberedningen har under året varit styrelsen.

Fastighetsuppgifter

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1936 på fastigheten Plantagelyckan 5 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheten består av ett flerbostadshus med adress Erik Dahlbergsgatan och Karl XII gata.

Av föreningens 30 medlemslägenheter har under året 6 överlåtits.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m²
1	4	83
2	14	660
3	6	493
4	1	104
5	1	114
6	1	120
7	2	310
8	1	183
	30	2 067

Lokaler, bostadsrätt 1 82

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen och sedan juli månad även den tekniska har skötts av HSB Skåne. I avtalet med HSB Skåne ingår även underhållsplan och brandskyddskontroll.

Som intern vaktmästare har Jan Malm fungerat. Trappstädningen har skötts av Anny Månsson

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<i>Leverantör</i>	<i>Typ</i>
Jämtkraft AB	Elavtal, elkraft
Lunds Energi	Elavtal, nät
Lunds Energi	Uppvärmning
VA-Syd	Vatten
Lunds Renhållningsverk	Renhållning
Com Hem	Kabel-TV
HSB Skåne	Teknisk och ekonomisk förvaltning
HSB Skåne	Underhållsplansavtal
HSB Skåne	Systematiskt brandskydd
Kone	Hisservice
Lunds Hushållsservice	Tvättmaskinservice

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets utgång

Föreningen har inte genomfört några större underhållsåtgärder under 2014. Gårdsrenoveringen avslutades.

Fondandelar av ett värde av 1.500.000 kr har sålts i syfte att lösa låneskulden under 2015.

Besiktning av fastigheten har genomförts varje vecka av Jan Malm. Anmärkningar har åtgärdats. Styrelsen har givit HSB Skåne i uppdrag att ta fram en underhållsplan under 2015. Ommålning av fönster planeras under 2015.

Avgifterna höjdes 2014-01-01 med 1%. Från och med 2014-07-01 beslutade styrelsen om en extra avgiftshöjning med 3% och styrelsen har beslutat om ytterligare en höjning med 2,5% från och med 2015-01-01.

Medlemsinformation

Under året har 6 (2) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 48 (46).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	1 106	1 076	1 059	1 055
Resultat efter finansiella poster, tkr	252	-242	-35	-149
Eget kapital, tkr	9 196	9 042	9 285	9 309
Taxeringsvärde, tkr	27 448	27 448	24 452	24 452
-varav byggnad, tkr	15 374	15 374	14 978	14 978
Soliditet %	84%	84%	84%	83%
Årsavgifter bostäder, kr/m ²	511	499	491	485
Årsavgifter lokaler, kr/m ²	364	364	358	355
Bankskuld, kr/m ² bostadsrättsyta	698	698	698	698
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	5%	5%	6%	6%
Avsättning underhållsfond, kr/m ²	37	23	23	23
Ianspr.tagande underhållsfond, kr/m ²	0	65	15	59
Avskrivning, kr/m ²	112	115	117	117

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-82 805
Årets resultat	153 348
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt styrelsebeslut	-80 000
Summa till stämmans förfogande	-9 458

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning

-9 458

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 106 460	1 075 905
Summa rörelseintäkter		1 106 460	1 075 905
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-779 191	-786 282
Underhåll enligt plan		0	-138 852
Övriga externa kostnader	3	-37 202	-35 819
Personalkostnader	4	-91 591	-93 361
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-239 672	-247 339
Summa rörelsekostnader		-1 147 656	-1 301 653
Rörelseresultat		-41 196	-225 748
Finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	5	330 497	0
Övriga ränteintäkter och liknande poster		364	24 266
Räntekostnader och liknande resultatposter		-37 168	-40 888
Summa finansiella poster		293 693	-16 622
Resultat efter finansiella poster		252 497	-242 370
Resultat före skatt		252 497	-242 370
Skatter			
Skatt på årets resultat		-99 149	0
Årets resultat		153 348	-242 370

TILLÄGGSUPPLYSNING**ÖVER-/UNDERSKOTT EFTER DISPOSITION AV UNDERHÅLL**

Årets resultat	153 348	-242 370
Reservering till fond för yttre underhåll	-80 000	-50 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0	138 852
Över-/underskott efter disposition av underhåll	73 348	-153 518

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens styrelsebeslut.

w

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	7 112 655	7 038 476
Inventarier, verktyg och installationer	7	36 786	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		7 149 441	7 038 476
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	1 671 313	2 840 817
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		1 671 313	2 840 817
Summa anläggningstillgångar		8 820 754	9 879 293
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 135	1 734
Aktuell skattefordran		0	41 404
Övriga fordringar		5 020	4 692
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	16 868	26 632
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		23 023	74 462
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	2 133 642	808 317
<i>Summa kassa och bank</i>		2 133 642	808 317
Summa omsättningstillgångar		2 156 665	882 779
SUMMA TILLGÅNGAR		10 977 419	10 762 072

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 010 550	9 010 550
Fond för yttre underhåll		194 503	114 503
<i>Summa bundet eget kapital</i>		9 205 053	9 125 053
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-162 805	159 564
Årets resultat		153 348	-242 370
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-9 458	-82 805
Summa eget kapital		9 195 596	9 042 248
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	1 500 000	1 500 000
Summa långfristiga skulder		1 500 000	1 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		112 546	60 607
Aktuella skatteskulder		59 162	0
Övriga kortfristiga skulder	13	1 797	1 950
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	108 319	157 267
Summa kortfristiga skulder		281 824	219 824
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 977 419	10 762 072
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckning		3 672 000	3 672 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens redovisade värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Infasningen av komponentredovisning har genomförts direkt med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 42 år.

Årets avskrivning på byggnaden motsvarar 2,47% av ackumulerade anskaffningsvärden vid årets utgång.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens styrelsebeslut. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och avsättning till fond för yttre underhåll.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Privatbostadsföretag är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Eventuella kapitalinkomster som inte är hänförliga till fastigheten och inkomster från andra verksamheter beskattas enligt allmänna regler.

NOTER

1 Nettoomsättning

2014

2013

Årsavgifter bostäder	1 057 266	1 031 364
Årsavgifter lokaler	29 820	29 820
Intäkter pant, överlåtelse	9 102	4 449
Intäkter kabel-TV	10 272	10 272
Summa nettoomsättning	1 106 460	1 075 905

2 Driftskostnader

2014

2013

Löpande underhåll	78 158	98 642
El-avgifter	113 661	131 055
Uppvärmningsavgifter	287 967	304 175
Vatten och avlopp	54 599	35 383
Renhållning	51 261	55 025
Kabel-TV, internet	56 065	43 770
Fastighetsförsäkringspremier	15 444	13 099
Fastighetsskatt	42 200	39 570
Förvaltningsavtal	79 836	65 563
Summa drift	779 191	786 282

3 Övriga externa kostnader			2014	2013
Kontorsmaterial, tele, porto			2 901	2 900
Externt revisionsarvode			9 751	9 575
Kostnader pant, överlåtelser			12 293	7 595
Övriga förvaltningskostnader			12 258	6 124
Övriga externa tjänster			0	9 625
Summa övriga externa kostnader			37 202	35 819
4 Personalkostnader			2014	2013
Löner för anställda			71 660	72 060
Arvode styrelsen			14 500	14 300
Pensionskostnader			769	3 067
Sociala avgifter			4 662	3 934
Summa personalkostnader			91 591	93 361
5 Försäljning fondandelar			2014	2013
Kapitalvinst försäljning andelar i Danske Invest Horisont Försiktig			330 497	0
Summa övriga rörelsekostnader			330 497	0
6 Byggnader och mark			2014-12-31	2013-12-31
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).				
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år			2055	
Värdeår enligt taxeringsbeslut			1936	
Accumulerade anskaffningsvärden				
Anskaffningsvärde byggnader			9 024 207	9 024 207
Anskaffningsvärde mark			725 000	725 000
Årets investering			304 655	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			10 053 862	9 749 207
Accumulerade avskrivningar enligt plan				
Ingående avskrivningar			-2 710 731	-2 463 392
Årets avskrivningar enligt plan			-230 476	-247 339
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan			-2 941 207	-2 710 731
Utgående redovisat värde			7 112 655	7 038 476
Taxeringsvärde				
Taxeringsvärden byggnad - bostäder			15 200 000	15 200 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler			174 000	174 000
Taxeringsvärden mark - bostäder			11 800 000	11 800 000
Taxeringsvärden mark - lokaler			274 000	274 000
Summa taxeringsvärde			27 448 000	27 448 000
Fastighetsbeteckning			Plantagelyckan 5	

7 Inventarier, verktyg och installationer		2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Ingående anskaffningsvärde		52 595	52 595
Årets anskaffning		45 982	0
Utgående anskaffningsvärde		98 577	52 595
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Ingående avskrivning		-52 595	-52 595
Årets avskrivning enligt plan		-9 196	0
Akkumulerad avskrivning enligt plan		-61 791	-52 595
Planenligt restvärde		36 786	0
8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		2014-12-31	2013-12-31
Danske Invest Horisont Försiktig, antal andelar 23.802,0595. Kurs 142,87 kr.		2 840 817	2 840 817
Avytrtrade andelar 2014-11-17, -9.798,7980. Kurs 153,08 kr.		-1 169 503	0
Förvärv		0	0
Antal andelar 2014-12-31, 14.003,2615. Kurs 155,20 kr.		1 671 313	2 840 817
9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald försäkring		15 540	15 444
Förutbetald kabel-tv		0	11 188
Förutbetalda sociala kostnader		1 328	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 868	26 632
10 Kassa och bank		2014-12-31	2013-12-31
Transaktionskonto bank		2 109 706	784 417
Danske Bank		23 936	23 900
Summa kassa och bank		2 133 642	808 317

11 Förändring i eget kapital						
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 773 700	6 236 850	114 503	159 564	-242 370	9 042 248
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				-242 370	242 370	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt styrelsebeslut			80 000	-80 000		0
Årets resultat					153 348	153 348
Belopp vid årets utgång	2 773 700	6 236 850	194 503	-162 805	153 348	9 195 596

Posten medlemsinsatser i balansräkningen består av insatser och upplåtelseavgifter.

12 Skulder till kreditinstitut

			2014-12-31	2013-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek	1,98%	2015-02-13	1 500 000	1 500 000
			1 500 000	1 500 000
Lånet kommer att lösas under 2015.			0	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			1 500 000	

13 Övriga kortfristiga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Övriga kortfristiga skulder	1 797	1 950
Utgående värde	1 797	1 950

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Uppl pensionskostnader Fora	0	1 761
Upplupen el	0	12 541
Upplupen värme	3 439	39 713
Förutbet månavgifter/hyror	101 002	98 415
Upplupna räntekostnader	3 878	4 837
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	108 319	157 267

Lund 19 / 5 2015


Markus Wallenäs



Björn Wigelius



Catherine Wiberg



Johanna Giannone

Min revisionsberättelse har avgivits den 26 / 5 2015.

Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Plantagelyckan 5

Org nr 716418-1872

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Plantagelyckan 5 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

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 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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 Brf Plantagelyckan 5 för 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

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

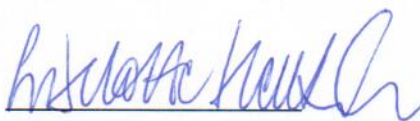
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

Uttalanden

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

Lund den 26/5 2015



Liselotte Herrlander
Herrlander Revision AB