

Årsredovisning 2014

BALANSRÄKNING
REVISION STYRELSE
INTÄKTER KOSTNADER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
UNDERHÅLLSPLAN
BOKSLUT AVGIFT
RESULTATRÄKNING
FÖRENINGSTÄMMA
MEDLEMMAR

Bostadsrättsföreningen
SJÖSIDAN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sjösidan

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 2011 och 2020.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-02-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-05-12 och nuvarande stadgar registrerades 2003-03-27 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Lars Dennis Havander	Ordförande
Johan Erik Richard Claesson	Ledamot
Noel Ragnar Patrick Lindell	Ledamot
Jenny Charlotte Olsén Jusélius	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jonas Nihlberg	Ordinarie Extern	KPMG AB
----------------	------------------	---------

Valberedning

Mia Williamsson	Sammanställande
-----------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-06-16.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hising 6	2003	Malmö

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

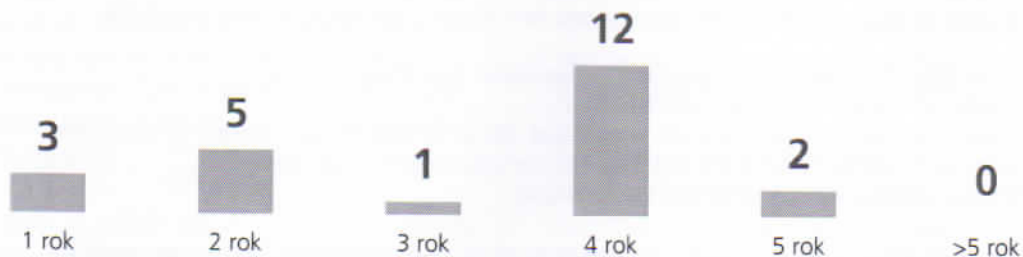
Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1938.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 532 m², varav 2 199 m² utgör lägenhetsyta och 333 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	73 m ²	2015-11-30
Konsult	73 m ²	2016-08-31

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2020.
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av entréportar	2011	Gatusidan
Byte av garageport	2011	
Styrelserum	2011	
Rörstambyte	2006 - 2007	tappvatten samt relining avlopp
Elstambyte	2006 - 2007	
Fönsterbyte	2004	Gårdssidan
Omläggning av tak	2004	
Planerat underhåll	År	
Tvättstuga	2015	
Trapphus	2016	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	VFAS
Ekonomiskförvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

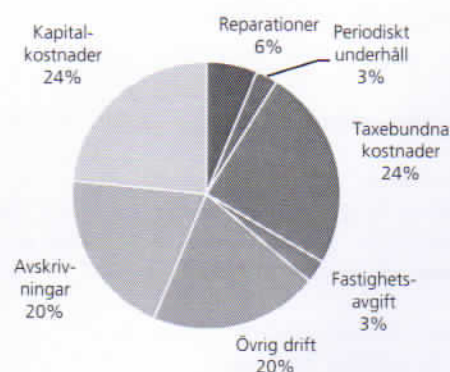
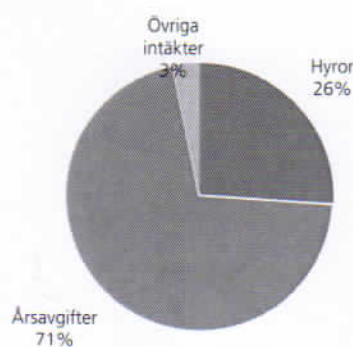
Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	1 103 259	949 170
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	1 549 041	1 456 958
Finansiella intäkter	506	455
	1 549 547	1 457 413
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	883 106	814 674
Finansiella kostnader	368 336	370 837
Ökning av korta fordringar	20 890	13 676
Minskning av föreningens lån	100 000	100 000
Minskning av korta skulder	44 496	4 137
	1 416 828	1 303 324
KASSA VID ÅRETS SLUT	1 235 978	1 103 259
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	132 719	154 088

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

Föreningen drabbades av översvämningen som skedde i Malmö 2014-08-31. Detta har medfört ökade kostnader för föreningen på ca 94000:- Försäkringsärendet är inte avslutat. En självrisk på 44000:- föreligger och vi hoppas att få ut resterande belopp från Trygg-Hansa.

Händelser efter året

Lokalen på Roslins Väg har hyrts ut på ettårskontrakt för att föreningen skall ha möjlighet att utreda vidare vad som skall ske med lokalen på sikt.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 36 st

Förändring från föregående år: -2

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	543	525	554	546
Hyror/m ² hyresrättsyta	634	619	497	480
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 370	4 420	4 769	4 826
Elkostnad/m ² totalyta	18	21	20	20
Värmekostnad/m ² totalyta	85	113	105	107
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	21	31	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	145	146	152	147
Soliditet (%)	67	67	67	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-17	57	-61	-293
Nettoomsättning (tkr)	1 499	1 453	1 433	1 397

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 199 m² bostäder och 333 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-16 755
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-1 461 966
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-82 734
summa ansamlad förlust	-1 561 455

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 561 455
----------------------------------	-------------------

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	1 499 014	1 452 752
Övriga rörelseintäkter	Not 2	50 027	4 205
		1 549 041	1 456 958
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-317 906	-175 343
Driftkostnader	Not 4	-496 067	-551 573
Övriga externa kostnader	Not 5	-64 901	-75 773
Personalkostnader	Not 6	-4 232	-11 985
Avskrivningar	Not 7	-314 860	-214 981
		-1 197 966	-1 029 655
RÖRELSERESULTAT		351 075	427 302
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		506	455
Räntekostnader		-368 336	-370 837
		-367 830	-370 382
ÅRETS RESULTAT		-16 755	56 920

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 8	26 405 203	26 720 063
	26 405 203	26 720 063
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	26 405 203	26 720 063
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
SBC Klientmedel i SHB	421 661	0
Övriga fordringar	80 888	30 822
Förutb kostnader och uppl intäkter Not 9	0	29 176
	502 549	59 998
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	814 317	681 731
SBC klientmedel i SHB	0	421 527
	814 317	1 103 259
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 316 866	1 163 257
SUMMA TILLGÅNGAR	27 722 069	27 883 320

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 10		
Medlemsinsatser		19 301 050	19 301 050
Fond för yttre underhåll	Not 11	934 163	851 429
		20 235 213	20 152 479
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-1 544 700	-1 518 886
Årets resultat		-16 755	56 920
		-1 561 455	-1 461 966
SUMMA EGET KAPITAL		18 673 758	18 690 513
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	8 695 740	8 795 740
		8 695 740	8 795 740
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	132 080	132 080
Leverantörsskulder		74 970	63 101
Övriga kortfristiga skulder		0	995
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 13	145 521	200 891
		352 571	397 067
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 722 069	27 883 320
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 12	13 500 000	13 500 000
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 periodiseringar 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	100 år	200 år
Elanläggning	30 år	30 år
Stambyte	50 år	50 år
Fönster	40 år	40 år
Tak	40 år	40 år
Fastighetförbättringar	20 år	20 år
Yttre anläggningar	10 år	10 år

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

Not 1	ÅRSavgifter och Hyror	2014	2013
	Årsavgifter	1 096 730	1 061 338
	Hyror bostäder	159 165	154 529
	Hyror lokaler	165 251	162 185
	Hyror garage	77 868	74 700
		1 499 014	1 452 752
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Öresutjämning	27	-21
	Försäkringsersättning	50 000	0
	Övriga intäkter	0	4 226
		50 027	4 205

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	82 667	74 647
	Fastighetsskötsel beställning	23 806	660
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 436	100
	Snöröjning/sandning	3 934	15 802
	Städning entreprenad	2 989	0
	Hissbesiktning	2 156	2 156
	Gemensamma utrymmen	16 355	0
	Gård	3 219	976
	Serviceavtal	24 820	25 408
	Förbrukningsmateriel	13 824	10 004
	Teleport/hissanläggning	0	598
		180 205	130 351
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	2 824	0
	Tvättstuga	14 862	2 353
	Entré/trapphus	11 096	3 460
	Lås	2 413	0
	VVS	4 727	4 934
	Ventilation	0	1 334
	Elinstallationer	609	1 446
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 802	0
	Hiss	0	4 165
	Fönster	3 026	629
	Balkonger/altaner	3 264	10 959
	Garage/parkering	2 641	1 035
	Skador/klotter/skadegörelse	27 112	3 587
	Vattenskada	16 700	11 090
		97 076	44 992
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	40 625	0
		40 625	0
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	317 906	175 343

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	45 432	53 136
	Värme	215 732	285 800
	Vatten	60 863	53 299
	Sophämtning/renhållning	51 626	69 576
	Grovsopor	9 484	0
		383 137	461 811
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	43 117	26 326
	Kabel-TV	26 042	19 826
		69 159	46 152
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	43 771	43 610
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	496 067	551 573

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Kreditupplysning	1 469	3 325
	Tele och datakommunikation	324	324
	Revisionsarvode extern revisor	-625	12 375
	Styrelseomkostnader	0	2 154
	Förvaltningsarvode	52 792	51 544
	Administration	2 061	1 821
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 880	4 230
		64 901	75 773
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	2 975	11 985
	Sociala kostnader	1 257	0
		4 232	11 985
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	188 403	88 524
	Förbättringar	126 457	126 457
		314 860	214 981
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	28 549 046	28 549 046
	Utgående anskaffningsvärde	28 549 046	28 549 046
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 828 983	-1 614 002
	Årets avskrivningar enligt plan	-314 860	-214 981
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 143 843	-1 828 983
	Planenligt restvärde vid årets slut	26 405 203	26 720 063
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 220 585	6 220 585
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 881 000	15 881 000
	Taxeringsvärde mark	11 697 000	11 697 000
		27 578 000	27 578 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	26 000 000	26 000 000
	Lokaler	1 578 000	1 578 000
		27 578 000	27 578 000

Not 9	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	12 291
	Kabel-TV	0	5 212
	Serviceavtal OTIS	0	4 887
	Fastighetsskötsel	0	6 786
		0	29 176

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	14 675 666	0	0	14 675 666
	Upplåtelseavgifter	4 625 384	0	0	4 625 384
	Fond för yttre underhåll	934 163	82 734	0	851 429
	S:a bundet eget kapital	20 235 213	82 734	0	20 152 479
	Ansamlad förlust				
	Ansamlad förlust	-1 544 700	-82 734	56 920	-1 518 886
	Årets resultat	-16 755	-16 755	-56 920	56 920
	S:a ansamlad förlust	-1 561 455	-99 489	0	-1 461 966
	S:a eget kapital	18 673 758	-16 755	0	18 690 513

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2014	2013
	Vid årets början	851 429	768 695
	Reservering enligt stadgar	82 734	82 734
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	934 163	851 429

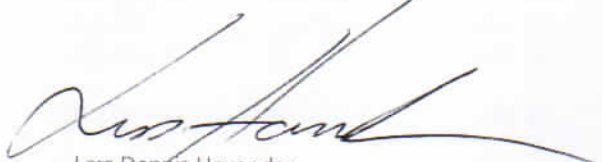
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31
	Swedbank	4,360 %	4 150 000	4 150 000
	SBAB	3,930 %	4 677 820	4 777 820
	Summa skulder till kreditinstitut		8 827 820	8 927 820
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-132 080	-132 080
			8 695 740	8 795 740

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 167 420 kr.

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
El	0	4 712
Värme	0	39 582
Extern revisor	0	13 000
Arvoden	4 000	6 000
Sociala avgifter	1 257	0
Ränta	30 320	29 218
Förutbetalda avgifter o hyror	109 944	108 379
	145 521	200 891

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 12 / 5 2015



Lars Dennis Havander
Ordförande



Johan Erik Richard Claesson
Ledamot



Noel Ragnar Patrick Lindell
Ledamot



Jenny Charlotte Olsén Jusélius
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 / 5 2015
KPMG AB



Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sjösidan, org.nr 769606-6864

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjösidan 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 Brf Sjösidas 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 vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Sjösidan för år 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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldig 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 vårt uttalande.

Uttalanden

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

Malmö den 13 maj 2015

KPMG AB



Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor