

ÅRSREDOVISNING

FÖR

BRF HAMNALLÈN I LOMMA

769622-9272

Räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Hamnallén i Lomma får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-04-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-11-01. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2013-04-23.

Föreningen äger fastigheten med beteckningen Lomma 25:6, Lomma Kommun.
Föreningens gatuadresser: Hamnallén 4,8,12,16 och Skymningsgränd, 234 34 Lomma.

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag, (vanligen kallat äkta bostadsrättsförening).
Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Folksam, Leif Bolander & Co AB.

Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningens styrelse

	Funktion	Vald t.o.m stämma
Malin Sörbris	Ledamot	2015
Maya Dib	Ledamot	2015
Mattias Olsson	Ledamot	2015
Mia Ramsten	Ledamot	2015
Amanda Olaison	Ledamot	2015
Leif Karlberg	Suppleant	2015
Mayliz Olsson	Suppleant	2015
Maria Johansson	Suppleant	2015
Josefin Rask	Suppleant	2015

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 7 protokollförda sammanträden.
Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Auktoriserad revisor som KPMG utser.

Valberedning

Bengt Holmkvist och Ann-Sofie Larsson.

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.
HSB Malmö har svarat för den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten

Fastigheten Lomma 25:6 har en tomtareal om 5,387 kvm.
Marken innehas med äganderätt.
Föreningens byggnader uppfördes under 2012/2013 inflyttning påbörjades i december 2013.
Värdeåret för fastighetsbeskattning är 2014. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Föreningens byggnader utgörs av 4 stycken fyravåningshus med totalt 56 lägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Till fastigheten hör också 54 garageplatser samt 2 parkeringsplatser på fastighetens gård.

Den totala boytan uppgår till 4,520 kvm bostadsarea. Lokalytan är 0 kvm.

Lägenhetsfördelning:

14 stycken 2 rum och kök

24 stycken 3 rum och kök

18 stycken 4 rum och kök

Föreningen har inte några uthyrningsbara lokaler.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2014-06-17. 51 medlemmar var närvarande och 27 lägenheter var representerade.

Överlämnande av förening

BRF föreningen övertogs av medlemmarna från Skanska i juni 2014 och egen styrelse valdes. Styrelsen har sedan dess tagit gjort en del åtgärder för att underlätta för medlemmarna bland annat så har brevlåda satts upp och en egen hemsida skapats där information om föreningen och dess aktiviteter finns. Föreningen har anlitat ett företag som följt de regler som krävts vid balkong inglasning och medlemmarna har själva möjligheten att beställa och bekosta sin inglasning.

Föreningens olika avtal/lån har setts över och vid behov har mer fördelaktiga avtal slutits och även andra leverantörer valts. Ett avtal har framförhandlats gällande tv, bredband och telefoni och ett avtal planeras att skrivas med Telia under 2015 för att sedan läggas in i avgifterna/faktureras.

En okulär besiktning är gjord på yttre byggnader, trapphus, biytor och garage. En oberoende besiktningsfirma kommer anlitas av föreningen för utförandet av 2 årsbesiktningen av föreningens hus, utvändigt och invändigt, under hösten 2015.

Nya årsredovisningsregler

Bokföringsnämnden har tagit fram ett nytt så kallat K-regelverk för upprättande av årsredovisning som alla föreningar måste följa från och med årsredovisningen 2014-12-31.

Vår förening har valt att följa K2, årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1 samt BFNAR 2011:2)

Det som får störst konsekvens till följd av de nya reglerna, är att föreningen måste tillämpa rak avskrivningsplan vid avskrivning av byggnader. I den ekonomiska planen är avskrivningar beräknade enligt en progressiv avskrivningsplan. Avskrivningen ökar därmed markant vilket påverkar det redovisade resultatet enligt resultaträkningen.

De nya reglerna påverkar dock inte föreningens ekonomi i övrigt och föreningen behöver inte höja årsavgifterna med anledning av detta.

I samband med de nya årsredovisningsreglerna har vi sett över avskrivningsplanen. Vi bedömer att byggnaden klarar 2 omfattande renoveringar efter 60 respektive 120 år. Mellan renoveringarna sker kontinuerligt underhåll enligt underhållsplan. Byggnadens nyttjandeperiod blir därför 180 år räknat från byggnadsåret. Avskrivningen framgår av resultaträkningen och not till denna.

Det som i fortsättningen blir viktigt vid bedömning av bostadsrättsföreningars ekonomi är hur mycket pengar som blir över när normalt förekommande utgifterna är betalda, vanligt talat kassaflöde. Kassaflödet skall räcka till det framtida underhållet och jämförs därmed med avsättningsbehovet enligt föreningens underhållsplan.

Man brukar säga att om föreningen har ett kassaflöde som överstiger avsättningsbehovet enligt underhållsplan har föreningen rätt nivå på årsavgiften.

Vår förening har ett kassaflöde på 92 kr/kvm under 2014 och budgeterat 82 kr/kvm för 2015.

Avsättningen enligt ekonomisk plan är 30 kr/kvm. Vår förening har därmed bra kassaflöde vilket gör att vi kan spara till framtida underhåll.

Medlemsinformation

Medlemsantalet

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 68 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Det har skett 15 stycken överlåtelse under 2014.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5% av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0% av prisbasbelopp.

Prisbasbeloppet år 2015 är 44.500 kr (år 2014, 44.400 kr)

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes och med 2 % 2015-01-01. Årsavgiften är 512 kr/kvm efter denna höjning.

Flerårsöversikt

Belopp i tusentals kronor.

	2014
Nettoomsättning	2 700
Årets resultat	-357
Totalt eget kapital	146 273
Balansomslutning	198 107
Soliditet	73,8%
Bokfört värde, byggnader och mark	196 927
Taxeringsv., byggnader och mark	70 000
Taxeringsvärde, byggnader	61 000
Årsavgift kr/kvm	502
Bankskuld	51 127
Bankskuld kr/kvm	11 321
Belåningsgrad	73%
Räntekostnad, %	2,82%
Likvida medel	872
Likviditet	155%
Kassaflöde, kr/kvm	92
Avsättning yttre fond, kr/kvm	30

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital/balansomslutning

Bankskuld kr/kvm bostadsrättsyta

Belåningsgrad = bankskuld/taxeringsvärde

Likviditet = likvida medel + kortfristiga fordringar/kortfristiga skulder

Kassaflöde = resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll/ kvm bostadsyta + lokalyta

Avsättning yttre fond, kr/kvm bostadsyta + lokalyta

Förslag till vinstdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	0
Årets avsättning till fond för yttre underhåll	-114 000
Uttag ur yttre fond, motsvarande periodiskt underhåll	0
Årets resultat	-356 580
Till stämmans förfogande	-470 580

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-470 580
--	-----------------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Föreningens verksamhet startade 2014-03-01, intäkter och kostnader avser därför 10 månader av räkenskapsåret 2014.

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 700 024	0
Summa rörelseintäkter		2 700 024	0
Rörelsekostnader			
Drift	2	-1 056 904	0
Löpande underhåll	3	-29 205	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-771 008	0
Summa rörelsekostnader		-1 857 117	0
Rörelseresultat		842 907	0
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		251	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 199 738	0
Summa finansiella poster		-1 199 487	0
Resultat efter finansiella poster		-356 580	0
Resultat före skatt		-356 580	0
Årets resultat		-356 580	0

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	196 927 494	31 160 000
Pågående byggnation	6	0	147 847 329
Summa materiella anläggningstillgångar		196 927 494	179 007 329

Summa anläggningstillgångar		196 927 494	179 007 329
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		4 954	0
Övriga fordringar	7	261 100	47 742 454
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	41 547	0
Summa kortfristiga fordringar		307 601	47 742 454

<i>Kassa och bank</i>		872 301	20 814
Summa omsättningstillgångar		1 179 902	47 763 268

SUMMA TILLGÅNGAR		198 107 396	226 770 597
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		146 630 000	47 750 500
Fond för yttre underhåll		114 000	0
Summa bundet eget kapital		146 744 000	47 750 500
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-114 000	0
Årets resultat		-356 580	0
Summa fritt eget kapital		-470 580	0
Summa eget kapital		146 273 420	47 750 500
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		51 071 718	179 007 329
Summa långfristiga skulder		51 071 718	179 007 329
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	55 304	0
Leverantörsskulder		178 894	0
Skatteskulder		438 000	0
Övriga skulder		7 178	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	82 882	12 768
Summa kortfristiga skulder		762 258	12 768
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		198 107 396	226 770 597
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		51 168 500	0
		51 168 500	0
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Då föreningen tillämpar det allmänna rådet BFNAR 2009:1 för första gången kan detta innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

I enlighet med BFNAR 2011:2 har vissa benämningar i resultat och balansräkningen anpassats för att bättre beskriva postens innehåll.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperiod vilken är 180 år. Tillkommande värdehöjande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Följande avskrivningstider och metoder tillämpas

Byggnader	180 år	linjär
-----------	--------	--------

Fordringar

Fordringar har uttagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens ekonomiska plan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t. ex. avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgift från bostadsrätter	2 426 311	0
Hysesintäkter, garage	261 625	0
Hysesintäkter, p-platser	2 042	0
Övriga intäkter	10 046	0
Summa	2 700 024	0

Not 2 Drift

	2014	2013
El	121 098	0
Uppvärmning	354 738	0
Vatten & avlopp	139 020	0
Avfallshantering	41 360	0
Snörenhållning	8 491	0
Hissbesiktning	3 161	0
Servicekontrakt hiss	20 274	0
Fastighetsförsäkring	35 632	0
Bredband, Telia Internet	6 384	0
Fastighetsskötsel	71 589	0
Trädgårdsskötsel	105 895	0
Fastighetsskatt, garagedel	75 000	0
Förbrukningsinventarier/material	4 249	0
Administrativa kostnader	3 792	0
Ekonomisk förvaltning	48 055	0
Föreningsverksamhet/stämman	1 610	0
Styrelsearvode inkl. sociala avgifter	16 556	0
	1 056 904	0

Not 3 Löpande underhåll

Till löpande underhåll redovisas kostnader för ej planerat underhåll.

	2014	2013
Löpande underhåll, material	1 088	0
Löpande underhåll, miljöanläggning	2 288	0
Löpande underhåll, ventilation	16 804	0
Löpande underhåll, hissar	4 275	0
Löpande underhåll, fastighet utvändigt	4 750	0
Summa	29 205	0

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2014	2013
Avskrivning byggnader	771 008	0
	771 008	0

På grund av ändrade årsredovisningsregler från och med 2014 måste föreningen använda en linjär avskrivningsplan vilket ökar kostnaden för avskrivningen jämfört med kostnaden enligt ekonomisk plan. Detta påverkar dock inte föreningens ekonomi i övrigt.

Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	0	0
Årets anskaffning, omfört från pågående byggnation	166 538 502	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	166 538 502	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-771 008	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-771 008	0
Utgående redovisat värde	165 767 494	0
Taxeringsvärden byggnader	61 000 000	18 000 000
Taxeringsvärden mark	9 000 000	8 000 000
	70 000 000	26 000 000
Bokfört värde byggnader	165 767 494	0
Bokfört värde mark	31 160 000	31 160 000
	196 927 494	31 160 000

Fastighetsbeteckningar: Lomma 25:6
Marken innehas med äganderätt.
Värdeår: 2014 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.
Taxeringsvärde efter färdigställande är ännu inte fastställt.

Not 6 Pågående byggnation

	2014-12-31	2013-12-31
Byggnad under uppförande	166 538 502	147 847 329
Omfört till byggnad	-166 538 502	
Summa	0	147 847 329

Not 7 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattekonto	105 297	10 046
Avräkning Skanska	155 000	47 732 408
Övriga kortfristiga fordringar	803	0
Summa	261 100	47 742 454

JN

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	40 816	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	731	0
Summa	41 547	0

Not 9 Förändring av eget kapital

	Medlems insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	47 750 500	0	0	0
Inbetalda insatser	98 879 500			
Ianspråktagande år 2014 av yttre fond		0	0	
Avsättning år 2014 yttre fond		114 000	-114 000	
Årets resultat				-356 580
Belopp vid årets utgång	146 630 000	114 000	-114 000	-356 580

Av medlemsinsatser utgör 143.730.000 kronor insatser och 2.900.000 kronor upplåtelseavgifter vilket överensstämmer med ekonomisk plan.

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Nästa års amortering
SEB	0,87	3 mån	6 827 022	55 304
SEB	2,51	2017-02-28	10 000 000	0
SEB	2,63	2018-02-28	10 000 000	0
SEB	3,80	2018-02-28	14 300 000	0
SEB	2,79	2019-02-28	10 000 000	0
			51 127 022	55 304

Kortfristig del av långfristig skuld 55.304 kronor (0 kronor), vilket är det belopp föreningen amorterar nästkommande verksamhetsår.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till, 50.850.502 kronor. Fjolårets byggkreditiv är avslutat.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupen räntekostnad	9 734	0
Upplupen kostnad el	0	0
Upplupen kostnad VA	0	0
Förutbetalda hyror och avgifter	73 148	12 768
Upplupet arvode extern revision	0	0
Summa	82 882	12 768

Lomma 2015-04 - 01

Malin Sörbris Larsen
Ordförande



Mattias Olsson



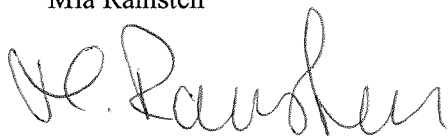
Amanda Olaison



Maya Dib

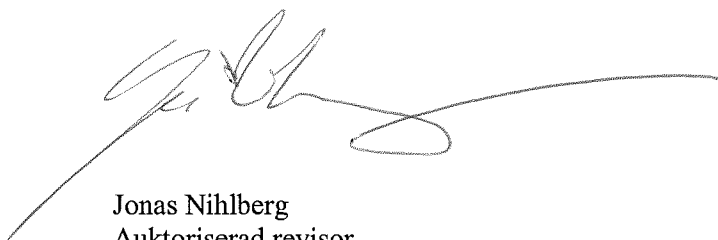


Mia Ramsten



Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-04-27 och avser från standarddukformången.

KPMG AB



Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hamnallén i Lomma, org.nr 769622-9272

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hamnallén i Lomma 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 revisionsssed 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 Hamnallén i Lommas 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.

Upplysning av särskild betydelse

Som framgår av årsredovisningen är byggnadens återstående nyttjandeperiod enligt styrelsen bedömd till 180 år. Detta är en förhållandevis lång avskrivningstid och medför således lägre kostnader för avskrivningar än om en kortare nyttjandeperiod identifierats av styrelsen.

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 Hamnallén i Lomma 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 revisionsssed 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 27 april 2015

KPMG AB


Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor