

Org Nr: 769616-2101

Styrelsen för Brf Basunen i Kungsbacka

Org.nr: 769616-2101

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Basunen i Kungsbacka

VERKSAMHET

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen Basunen i Kungsbacka är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheten FORS 1:339 i Kungsbacka. Det finns i denna fastighet sammanlagt 78 st lägenheter, varav 73 upplåts som bostadsrätter och 5 som hyresrätter, 74 st carportar och 4 garage. Det finns även 2 separata byggnader innehållande tvättstuga/samlingslokal och tvättstuga/förråd.

Totala lägenhetsytan är 5 672 kvm.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Basunvägen 56 – 166 samt 170 – 212. Adresserna 168 och 214 tillhör de separata lokalerna.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar

Föreningens 78 st bostäder fördelar sig enligt följande:

40 st 2 r o k
25 st 3 r o k
11 st 4 r o k
2 st 5 r o k

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna fr.o.m. 2014-01-01 med 2 % och uppgick därefter i genomsnitt till 507 kr/m².

Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna med 2 % fr.o.m. 2015-01-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 517 kr/m².

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts:

Målning av fönster, byte av armaturer i carportar samt spolning av ett 40-tal avloppsbrunnar i området. *m)*

Under året har följande reparationer gjorts:

Några av värme pannorna har reparerats samt haft en del fuktskador som har åtgärdats under året

Under året har följande investeringar gjorts:

En ny mangel har inköpts
9 st förråd har byggts i en av lokalerna

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Fortsatt sedvanligt underhåll av fastigheterna
De två största lekplatserna kommer att göras mer lättskötta och användbara med gräsytor samt tillskott av ny lekutrustning
Mossbekämpning på en del av taken.
Några av gavlarna kommer att renoveras med början under 2015.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20/4 2014. I stämman deltog 32 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 105 medlemmar.
Under året har 14 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit.


Claes Hammer	ordförande
Anita Källman	sekreterare
Madelaine Öjbro	kassör
Göran Ramstedt	ledamot
Jan Larsson	ledamot
Lars Lannetun	ledamot
Lars Henrik Ander	ledamot

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:
Claes Hammer, Anita Källman, Göran Ramstedt, Jan Larsson och Lars Henrik Ander.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer har varit Gunnar Hegge, vald av föreningen samt Malin Johannesson vid BoRevision AB, utsedd av styrelsen.

Valberedning har varit Helena Söderberg, Gunnar Hegge och Lars Källman vald av stämman. 

FLERÅRSÖVERSIKT

tkr	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	3 413	3 447	2 926	2 841	1 834
Resultat efter finansiella poster	-186	908	290	84	194
Balansomslutning	91 117	89 253	88 851	88 892	89 091
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	507	497	432	412	400
Underhållsfond	1 817	1 397	797	227	0
Soliditet i %	67	66	65	65	64

RESULTATDISPOSITION

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.

Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-342 035
Årets resultat	<u>-186 153</u>
	-528 188

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-1 219 113
Avsättning till underhållsfond	625 000
Balanserat resultat	<u>65 925</u>
	-528 188 ^{m)}

Brf Basunen i Kungsbacka

		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 413 328	3 446 879
Summa rörelseintäkter		3 413 328	3 446 879
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-840 345	-785 833
Underhållskostnader	Not 3	-1 219 113	-149 865
Övriga externa kostnader	Not 4	-412 877	-371 364
Personalkostnader	Not 5	-113 986	-122 111
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-331 088	-315 518
Summa rörelsekostnader		-2 917 409	-1 744 691
Rörelseresultat		495 919	1 702 188
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	8 020	6 477
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-690 092	-800 847
Summa finansiella poster		-682 072	-794 370
Årets resultat	Not 9	-186 153	907 818

M)

Brf Basunen i Kungsbacka**Balansräkning****2014-12-31****2013-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 10 87 145 401 87 469 039

Inventarier

Not 11 18 750 26 200

87 164 151 87 495 239

Summa anläggningstillgångar

87 164 151 **87 495 239****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 12 23 740 1 113

Övriga fordringar

Not 13 994 701 1 213 003

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 14 78 498 70 706

1 096 939 1 284 822*Kassa och bank*

2 856 738 472 826

Summa omsättningstillgångar

3 953 677 **1 757 648****Summa tillgångar****91 117 828** **89 252 887** M)

Brf Basunen i Kungsbacka

Balansräkning	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 15	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	59 533 907	57 153 907
Fond för yttre underhåll	1 817 135	1 397 000
	<u>61 351 042</u>	<u>58 550 907</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-342 035	-829 718
Årets resultat	-186 153	907 818
	<u>-528 188</u>	<u>78 100</u>
Summa eget kapital	60 822 854	58 629 007
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 29 513 665	29 848 480
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 303 572	305 736
Leverantörsskulder	85 578	68 097
Skatteskulder	30 303	15 263
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 <u>361 856</u>	<u>386 304</u>
	<u>781 309</u>	<u>775 400</u>
Summa skulder	30 294 974	30 623 880
Summa Eget kapital och skulder	91 117 828	89 252 887
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar		
Panter fastighetslån	45 262 000	45 262 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga ^{m)}

Brf Basunen i Kungsbacka

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Nytt regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Då företaget tillämpar det allmänna rådet BFNAR 2009:1 för första gången kan detta innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Byggnaden har tidigare avskrivits enligt en progressiv plan på 100 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året. ¹⁾

Brf Basunen i Kungsbacka

Noter	2014-01-01	2013-01-01
	2014-12-31	2013-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 677 791	2 608 452
Hyror	616 682	667 268
Återbetalning fastighetsskatt	70 142	141 159
Övriga intäkter	48 713	30 000
	3 413 328	3 446 879
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	240 913	217 935
Reparationer	110 431	49 956
El	120 726	139 091
Vatten	10 265	11 750
Sophämtning	130 945	139 827
Övriga avgifter	96 359	95 040
Förvaltningsarvoden	113 958	109 243
Övriga driftskostnader	16 748	22 992
	840 345	785 833
Not 3 Underhållskostnader		
VVS	49 639	0
El och tele	2 480	0
Byggnad utvändigt	1 134 245	133 037
Marktytor	0	16 828
Utrustning	32 749	0
	1 219 113	149 865
Not 4 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	363 603	361 973
Övriga externa kostnader	49 274	9 391
	412 877	371 364
Not 5 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	91 998	95 200
Revisorsarvode	1 000	0
Sociala kostnader	18 738	26 911
Kurser och konferenser	2 250	0
	113 986	122 111
Not 6 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	323 638	308 068
Inventarier	7 450	7 450
	331 088	315 518
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	2 378	1 652
Ränteintäkter skattekonto	111	772
Övriga ränteintäkter	5 531	4 053
	8 020	6 477
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	690 092	799 597
Övriga finansiella kostnader	0	1 250
	690 092	800 847
Not 9 Årets resultat		
Redovisat resultat	-186 153	907 818
Förslag till avsättning underhållsfond	-625 000	-570 000
Förslag till disposition underhållsfond	1 219 113	149 865
Resultat efter underhållspåverkan	407 960	487 683
Högre avskrivningar pga K2	12 489	0
Resultat efter underhållspåverkan och K2 påverkan	420 449	487 683

Brf Basunen i Kungsbacka

Noter	2014-12-31	2013-12-31			
Not 10 Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärde	38 033 093	33 284 720			
Årets investeringar	0	4 748 373			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 033 093	38 033 093			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-491 134	-183 066			
Årets avskrivningar	-323 638	-308 068			
Utgående avskrivningar	-814 772	-491 134			
Bokfört värde byggnader	37 218 321	37 541 959			
Bokfört värde mark	49 927 080	49 927 080			
Bokfört värde byggnader och mark	87 145 401	87 469 039			
Taxeringsvärde för Fors 1:339					
Byggnad - bostäder	37 550 000	37 550 000			
	37 550 000	37 550 000			
Mark - bostäder	26 512 000	26 512 000			
	26 512 000	26 512 000			
Taxeringsvärde totalt	64 062 000	64 062 000			
Not 11 Inventarier					
Ingående anskaffningsvärde	37 250	6 000			
Årets investeringar	0	31 250			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 250	37 250			
Ingående avskrivningar	-11 050	-3 600			
Årets avskrivningar	-7 450	-7 450			
Utgående avskrivningar	-18 500	-11 050			
Bokfört värde	18 750	26 200			
Not 12 Kundfordringar					
Hyses och avgiftsfordringar	0	1 113			
Osäkra hyres- och avgiftsfordringar	23 740	0			
	23 740	1 113			
Not 13 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	993 111	1 101 384			
Skattekonto	1 590	111 619			
	994 701	1 213 003			
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	78 498	70 706			
	78 498	70 706			
Not 15 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	57 153 907	0	1 397 000	-829 718	907 818
Försäljning av lägenhet	876 325	1 503 675			
Vinstdisp enl. stämmobeslut			420 135	487 683	-907 818
Årets resultat					-186 153
Belopp vid årets slut	58 030 232	1 503 675	1 817 135	-342 035	-186 153

Brf Basunen i Kungsbacka

Noter	2014-12-31	2013-12-31
-------	------------	------------

Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	110173	1,69%	2015-04-30	8 494 382	85 372
Stadshypotek	110177	1,69%	2015-04-30	12 832 905	129 300
Stadshypotek	808517	3,48%	2015-04-30	8 489 950	88 900
				29 817 237	303 572

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **29 513 665**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 28 299 377

Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut


Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) **303 572** **305 736**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	74 169	106 334
Övriga upplupna kostnader	30 563	17 570
Förutbetalda hyror och avgifter	257 124	262 400
	361 856	386 304


Göteborg 22/3 2015



Claes Hamner



Anita Källman


Göran Ramstedt


Jan Larsson

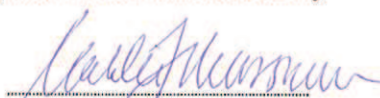

Lars Lännetun


Lars-Henrik Ander


Madelaine Öjbro

Vår revisionsberättelse har 27-03-15 avgivits beträffande denna årsredovisning


Gunnar Hegge
Av föreningen vald revisor


Malin Johannesson
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Basunen i Kungsbacka

Organisationsnummer 769616-2101

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Basunen i Kungsbacka 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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För yrkesrevisorn innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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 föreningens finansiella ställning per 2014-12-31 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Basunen i Kungsbacka 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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

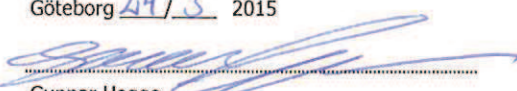
Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.


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 våra uttalanden.

Uttalanden

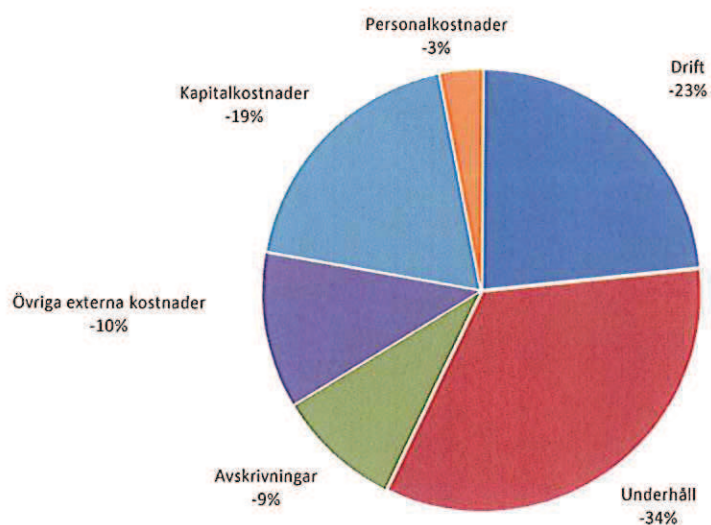
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 24/3 2015


Gunnar Hegge
Av föreningen vald revisor

2015 -03- 27

Malin Johannesson
BoRevision AB

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

