

Styrelsen för Brf Solhus får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

## Förvaltningsberättelse

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 1)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning.

##### Föreningens styrelse

	<b>Funktion</b>	<b>Vald t.o.m stämma</b>
Maria Andersson	Ordförande	2016
Lisa Nyed	Vice ordförande	2016
Anna Sebbe	Sekreterare	2015
Eric Grundel	Kassör	2015
Øyvind Sviland	Ledamot	2016
Albina Granberg	Suppleant	2015
Annie Söderlund	Suppleant	2015
Mårten Lundgren	Suppleant	2015

Adjungerad HSB-representant Wivian Petersson

I tur att avgå vid kommande ordinarie stämma är ledamöterna Erik Grundel och Anna Sebbe. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman på högst två år. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

##### Revisor

Sofia Cederblad som ordinarie och Thomas Nilsson som suppleant. Auktoriserad revisor Liselotte Herrlander.

##### Valberedning

Thomas Nilsson och René Borda

##### Förvaltning

BoNea är föreningen ekonomiska förvaltare. Teknisk förvaltning sköts av Servicom AB.

##### Information om fastigheten

Föreningens fastigheter färdigställdes 1929.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av två fastigheter, Kapellryggen 2 och 3 med adresserna Nikolaigatan 3 och 5 samt Kapellgatan 16 och 18.

Fastigheterna innehåller:  
95 st lägenheter  
1 st lokal.

Bostäderna fördelars sig enligt följande:  
39 st 1 r o k  
56 st 2 r o k

Den totala lägenhetsytan är 4 625 kvm och lokalens yta är 42,2 kvm. Lägenheternas medelyta är 49,3 kvm.

## **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2014-05-18 och 17 st lägenheter var representerade.

### **Föreningsaktiviteter under året**

En ny hemsida skapades under året.

Torkvindarna rensades ut och kan nu hyras av boende vid behov för tillfällig förvaring, t.ex. vid renovering eller flytt.

En trädgårdsgrupp startades och några träffar hölls under året. Alla föreningens medlemmar är välkomna att anmäla sitt intresse om de vill vara med i gruppen.

Månadsavgiften höjdes med 1 % för 2015. Inga nya avgiftshöjningar är planerade i nuläget.

### **Utfört underhåll**

En upphandling för relining av bottenavloppen är slutförd och själva arbete kommer igång under våren 2015.

Renovering av husens skorstenar utfördes.

Översynen av föreningens systematiska brandskyddsarbete påbörjades. Bland annat sattes seriekopplade brandvarnare upp på vindarna och i tvättstugorna.

Nya skyltar till sopherteringen är beställda och på väg att sättas upp. Ett abonnemang på kärltvätt har tecknats.

### **Framtida underhåll**

En översyn av rabatterna i trädgårdarna samt mossbekämpning är inplanerat under året.

Renovering av badrumsstammarna kommer att utföras. Styrelsen fortsätter arbetet med att undersöka vilken metod som är det bästa lösningen för husen.

Det finns även planer på renovering av trapphusen; först och främst nedersta planet som har korrosionsskador runt entrémattorna. Målning av trapphus och lägenhetsdörrar ligger också i underhållsplanen.

## Medlemsinformation

### Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 120 (124) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Antalet lägenhetsöverlåtelse har under året varit 16 (10) st

### 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)

<b>FLERÅRSÖVERSIKT</b>				
<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Nettoomsättning	4 019	4 076	3 804	3 689
Årets resultat	539	243	-107	153
Totalt eget kapital	5 598	5 059	4 816	4 923
Balansomslutning	23 346	22 958	22 633	23 888
Soliditet	24,0%	22,0%	21,3%	20,6%
Bokfört värde, byggnader och mark	20 136	18 763	20 517	20 821
Taxeringsv., byggnader och mark	57 200	57 200	47 200	47 200
Taxeringsvärde, byggnader	33 000	33 000	30 000	30 000
Årsavgift kr/kvm	830	806	783	760
Låneskuld	17 065	17 080	17 095	17 110
Låneskuld kr/kvm	3 690	3 693	3 696	3 699
Belåningsgrad	30%	30%	36%	36%
Amortering under året	15	15	15	15
Likvida medel	2 957	2 787	1 784	1 467
Likviditet	446%	375%	287%	106%
Kassaflöde	1 474	1 374	1 254	1 013
Avsättning till underhållsfond	308	245	174	218
Kassaflöde efter avsättning till underhållsfond	1 166	1 129	1 080	795

### Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital/balansomslutning

Belåningsgrad = låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet = likvida medel + kortfristiga fordringar/kortfristiga skulder

Kassaflöde = resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll

## FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning till underhållsfond	1 997 024
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-308 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	96 125
Årets resultat	539 410
<b>Summa</b>	<b>2 324 559</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	2 324 559
<b>Summa</b>	<b>2 324 559</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 019 246	4 075 759
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 019 246</b>	<b>4 075 759</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	3	-1 953 037	-2 043 649
Periodiskt underhåll	4	-96 125	-361 574
Övriga externa kostnader	5	-16 443	-49 000
Personalkostnader och arvoden	6	-90 361	-83 988
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-837 974	-769 313
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 993 940</b>	<b>-3 307 524</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 025 306</b>	<b>768 235</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	16 736	15 961
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-502 632	-541 282
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-485 896</b>	<b>-525 321</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>539 410</b>	<b>242 914</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>539 410</b>	<b>242 914</b>

## Balansräkning

Not

2014-12-31

2013-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	9	20 136 261	18 763 312
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	46 775	62 367
Pågående nyanläggningar	11	53 163	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 236 199</b>	<b>19 825 679</b>

#### **Summa anläggningstillgångar**

**20 236 199**

**19 825 679**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	8 514
Aktuell skattefordran		77 487	94 648
Övriga fordringar	12	670	158 390
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	74 027	84 207
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>152 184</b>	<b>345 759</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank	14	2 957 152	2 786 622
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 109 336</b>	<b>3 132 381</b>

### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**23 345 535**

**22 958 060**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		199 586	199 586
Fond för yttre underhåll		3 074 153	2 862 278
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 273 739</b>	<b>3 061 864</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 785 149	1 754 109
Årets resultat		539 410	242 914
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 324 559</b>	<b>1 997 023</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 598 298</b>	<b>5 058 887</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	17 049 500	17 064 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 049 500</b>	<b>17 064 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	15 000	15 000
Leverantörsskulder		290 368	119 870
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	392 369	699 803
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>697 737</b>	<b>834 673</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>23 345 535</b>	<b>22 958 060</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		19 167 000	19 167 000
		<b>19 167 000</b>	<b>19 167 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är uppräddad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Brf Solhus 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 årsredovisning.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp).

#### Anläggningstillgångar

Materiella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas.

Byggnader	3,0
Inventarier	20,0

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Skatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 217 kr per lägenhet.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte av inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.



## Not 2 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter, bostäder	3 840 556	3 728 796
Avgift, bredband	140 400	141 750
Överlåtelseavgift	11 103	11 130
Pantförskrivningsavgift	7 106	13 730
Övrigt	20 081	180 353
	<b>4 019 246</b>	<b>4 075 759</b>

## Not 3 Drift

	2014	2013
Löpande underhåll / reparationer	121 137	38 034
El	100 675	97 765
Uppvärmning	546 841	582 489
Vatten & avlopp	196 784	177 490
Avfallshantering	83 233	97 697
Fastighetsförsäkring	25 751	24 515
Kabel-TV	82 624	80 800
Bredband	151 285	151 200
Fastighetsskötsel och lokalvård	277 256	304 809
Förvaltningskostnader	100 000	125 472
Medlemsavgift HSB Malmö	39 770	39 770
Fastighetsavgift	104 662	104 060
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	49 000	0
Övrigt	74 019	219 548
	<b>1 953 037</b>	<b>2 043 649</b>

## Not 4 Periodiskt underhåll

	2014	2013
Periodiskt underhåll	96 125	361 574
	<b>96 125</b>	<b>361 574</b>

### Specifikation:

Värmesystem	96 125
	<b>96 125</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Hemsidor och övriga datakostnader	0	37 500
Revisionskostnad	12 875	11 500
Övrigt	3 568	0
	<b>16 443</b>	<b>49 000</b>

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	67 797	66 750
Föreningsvald revisor	2 500	2 500
Valberedning	1 400	0
Sociala avgifter	18 214	14 288
Övriga personalkostnader	450	450
	<b>90 361</b>	<b>83 988</b>

Föreningen har inte haft någon anställd personal under 2014.

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Ränteintäkter från placeringar	15 823	14 512
Övriga ränteintäkter	913	1 449
	<b>16 736</b>	<b>15 961</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Räntekostnad för skuld till kreditinstitut	502 632	541 282
	<b>502 632</b>	<b>541 282</b>

### Not 9 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheterna Kapellryggen 2 och 3 i Malmö.

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	26 154 586	26 154 586
Årets investeringar	1 195 331	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>27 349 917</b>	<b>26 154 586</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 464 074	-5 710 353
Årets avskrivningar	-822 382	-753 721
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 286 456</b>	<b>-6 464 074</b>
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	72 800	72 800
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark</b>	<b>72 800</b>	<b>72 800</b>
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>20 136 261</b>	<b>19 763 312</b>
Taxeringsvärden byggnader	33 000 000	33 000 000
Taxeringsvärden mark	24 200 000	24 200 000
	<b>57 200 000</b>	<b>57 200 000</b>

Årets investering avser renovering av skorstenar.

### Not 10 Maskiner och inventarier

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden (utemöbler)	77 959	77 959
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>77 959</b>	<b>77 959</b>
Ingående avskrivningar	-15 592	0
Årets avskrivningar	-15 592	-15 592
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-31 184</b>	<b>-15 592</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>46 775</b>	<b>62 367</b>

### Not 11 Pågående nyanläggningar

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets investeringar	53 163	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>53 163</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>53 163</b>	<b>0</b>

Årets investering avser projektledning av kommande relining.

### Not 12 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattekonto	670	158 390
	<b>670</b>	<b>158 390</b>

### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Vatten och avlopp	15 350	
Kabel-TV	20 877	20 656
Bredband	37 800	37 800
Fastighetsförsäkring	0	25 751
	<b>74 027</b>	<b>84 207</b>

### Not 14 Kassa och bank

	2014-12-31	2013-12-31
SEB, transaktionskonto	443 777	342 647
SBAB, sparkonto	2 513 375	0
Avräkningskonto, HSB Malmö	0	2 443 975
	<b>2 957 152</b>	<b>2 786 622</b>

### Not 15 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	199 586	2 862 278	1 754 109	242 914
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			242 915	-242 914
Årets avsättning enl. UH-plan		308 000	-308 000	
Årets uttag motsv. per. UH		-96 125	96 125	
Årets resultat				539 410
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>199 586</b>	<b>3 074 153</b>	<b>1 785 149</b>	<b>539 410</b>

### Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
SBAB, 19729346	3,49	2015-08-14	4 000 000	4 000 000
SEB, 33817746	4,12	2016-07-28	4 000 000	4 000 000
SEB, 34208395	1,24	2016-11-28	3 000 000	3 000 000
SEB, 34229880	1,68	2019-11-28	1 372 500	1 387 500
SEB, 31300908	3,03	2015-08-28	1 692 000	1 692 000
Stadshypotek, 951200	1,97	2015-01-30	3 000 000	3 000 000
Avgår: nästa års amortering			-15 000	-15 000
			<b>17 049 500</b>	<b>17 064 500</b>

Lånet på Stadshypotek har ersatts med ett nytt lån per 2015-01-30 på samma belopp. Det nya lånet löper med en fast ränta på 1,75 % till 2019-12-30. Långgivare är Stadshypotek.

### Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	311 587	276 687
Räntekostnad	25 019	29 526
Styrelsearvode	32 300	35 378
Sociala avgifter	10 463	11 901
Revisionskostnad	12 000	13 500
Elkostnad	0	8 963
Värmekostnad	0	84 134
Vattenkostnad	0	30 242
Avfall	0	9 020
Övrigt	1 000	200 452
	<b>392 369</b>	<b>699 803</b>

Malmö 2015- -

Maria Andersson  
Ordförande

Lisa Nyed  
Ledamot

Anna Sebbe  
Ledamot

Eric Grundel  
Ledamot

Öyvind Sviland  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015- -

Liselotte Herrlander  
Auktoriserad revisor

Sofia Cederblad  
Av föreningen vald revisor