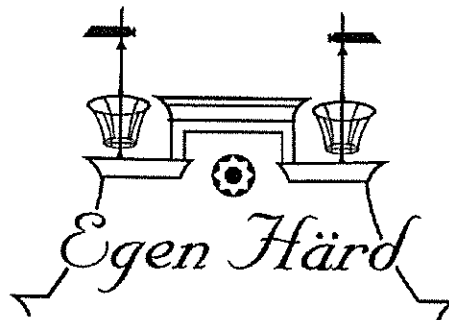


Årsredovisning för
Brf Egen Härd i Örebro
775000-0155



Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Tilläggsupplysningar	9
Upplýsningar till resultaträkning	9-10
Upplýsningar till balansräkning	10-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Egen Hård i Örebro, 775000-0155 får härmed avge årsredovisning för 2014.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Historik

Fastigheterna byggdes 1927-1929. En fastighet ligger på Hertig Karls Allé på väster i Örebro och två fastigheter ligger på öster. Bostadshus på tjugotalet uppfördes ofta med hjälp av förmånliga statliga lån i städer med bostadsbrist. Tanken var att miljön skulle vara hälsosam och vacker. Trädgårdsstaden var modell och det skulle finnas grönska och symmetri. Tre rum och kök var den största storleken.

Originalhandlingar från åren 1920-1940 förvaras hos Arkivcentrum i Örebro.
Kostnad ca 500 kr/år.

Föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Länsstyrelsen i Örebro Län 1993-12-10. Föreningen ombildades då från Bostadsföreningen Örebro u.p.a. som varit verksam sedan 1924. I samband med ombildningen ändrades föreningens namn till Brf Egen Hård i Örebro.

Fastigheterna

Bostadsrättsföreningen är ägare till tre fastigheter:
Råbocken 2-13 (Akensgatan - Rådmansgatan)
Råbocken 9-16 (Mogatan - Nygatan)
Maskrosen 15 (Tegelgatan - Hertig Karls Allé - Karlslundsgatan)

I samtliga fastigheter finns källare med tvättstuga, förrådsutrymmen och hobbylokaler. Fastigheterna är anslutna till fjärrvärmenätet.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. En av lägenheterna ägs av föreningen och hyrs ut till hyresgäst. En av bostadsrätterna i fastigheten Maskrosen 15 är en affärslokal.

Lägenhetsfördelning

Hyreshus 117 st. lägenheter.

Hyreshus 1 st. affärslokal.

Totalt antal bostadsrätter 118 st.

Fördelning m2	Råbocken 2-13	Råbocken 9-16	Maskrosen 15	Tot antal
0-50	10	13	1	24
51-60	13	1	16	30
61-70	12	0	1	13
71-80	0	1	10	11
81-90	11	11	0	22
90-	1	11	6	18
Totalt 8 298, 5 m2	47	37	34	117

Den totala boytan enligt ovan fördelade på föreningens fastigheter

Råbocken 2-13 3 008,8 m2
Råbocken 9-16 2 661,3 m2
Maskrosen 15 2 628,4 m2

5/5

Parkeringsplatser

Råbocken 2-13 23 st.
Råbocken 9-16 3 st.
Maskrosen 15 32 st.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen anlitar Fastighetsägarna Mellansverige för ekonomisk/administrativ förvaltning.

Teknisk förvaltning

Föreningen anlitar Egeryds fastighetsförvaltning för extern fastighetsskötsel.

Långtidsgruppen, som består av vissa styrelsemedlemmar, vicevärdar och andra medlemmar i föreningen, ansvarar för fastigheternas långsiktiga och löpande underhåll.

Till sin hjälp har långtidsgruppen en underhållsplan, vilken uppdateras i samband med budgetarbetet.

UNDERHÅLL, REPARATIONER OCH INVESTERINGAR

När investeringarna är stora har föreningens styrelse ibland valt att finansiera projekt med nya lån. Under 2014 har nya lån tagits upp för att finansiera renovering av trapphusen.

Genomfört långsiktigt underhåll under 2014

Avsättningar har fortlöpande gjorts under året till fonden för yttre underhåll.

Slutförande av fönstermålning. Kostnad under 2014, 5 699 kr.

OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) utförd av Örebro Sotarn. Kostnad, 19 125 kr.

Det har pågått arbeten för trapphusrenovering under året och för färdigställda trapphus har kostnadsförts 1 564 946 kr

under 2014, projektet kommer att pågå även under 2015.

Genomfört löpande underhåll, reparationer, nyanskaffningar 2014

Underhåll som föreningen till viss del kan planera kostnader för, men också behov som uppstår akut.

- Nya motorvärmare på Råbocken 16. Kostnad 11 250 kr.

- Tapetsering och målning i av föreningen ägd lägenhet. Kostnad 34 096 kr.

Nya anläggningstillgångar/inventarier under 2014

Inga nya anläggningstillgångar eller inventarier har inskaffats under 2014.

Beslutat underhåll under 2015 och 2016

Reparation och underhåll av balkonger på Maskrosen 15. Renovering av trapphus och byte av lägenheternas ytterdörrar.

EKONOMI

Avgifter och hyror

I avgiften ingår värme, vatten, bredband och fast avgift för telefoni.

Den genomsnittliga avgiftsnivån i föreningen uppgår till 593 kr/kvm under 2014.

Vid överlåtelse och pantsättning tillfaller den administrativa avgiften föreningen.

Fastighetsskatt / Taxeringsvärde

Kommunal avgift/Fastighetsskatten 158 tkr för 2014.

Försäkring

Fastigheterna är försäkrade till fullvärde hos Länsförsäkringar Bergslagen och föreningen har också tecknat en kollektiv bostadsrättsförsäkring hos

Länsförsäkringar Bergslagen till en kostnad för föreningen om ca 12 tkr per år.

Föreningen har avtal med Anticimex mot skadedjur.

SB

Lån, amortering och räntor

Föreningens fastigheter har inteckningar om totalt 25 335 750 kr.
Föreningens lån och räntor fördelar sig enligt nedan.

Lån	Ffdag	Lånebelopp	Ränta % 2014-12-31	Ränta % 2013-12-31
Stadshypotek	2015-03-03	3 150 000	1,72	2,55
Swedbank	2017-08-25	3 200 000	1,93	2,84
Stadshypotek	2015-01-02	900 379	1,93	2,34
Stadsthypotek	2015-09-30	2 940 320	3,53	3,53
Swedbank	2017-08-25	7 500 000	1,59	2,14
Stadshypotek	2015-01-22	697 400	1,86	2,69
Stadshypotek	2015-01-22	713 800	1,86	2,69
Stadshypotek	2015-03-05	735 000	1,73	2,53
Stadshypotek	2015-01-13	2 953 800	1,93	
Totalt		22 790 699		

Räntekostnad

2014	2013	2012	2011	2010
521	556	679	650	690

Avskrivningar

Under 2014 har föreningen gjort avskrivningar på fastigheternas som motsvarar
1 % av byggnadernas anskaffningsvärde och 3 % av markanläggningarnas anskaffningsvärde.

Avskrivningar på anläggningstillgångar och inventarier sker enligt plan mellan 5 - 10 år.

Kostnadsutveckling (tkr)

	2014	2013	2012	2011	2010
El	158	168	163	179	202
VA	185	177	158	196	170
Värme	1 008	1 229	1 270	1 180	1 239
Renhållning	191	188	191	184	158
Snöröjning	79	74	54	49	182
Bredband	127	96	34	184	243

Likviditet (tkr)

	2014	2013	2012	2011	2010
Transaktionskonto	1 103	1 306	412	2 000	1 730
Sparkonto Swedbank	3 400	703	501		

Arvoden

Medlemmar utför arbete mot arvode alternativt handlar upp de tjänster som föreningen behöver. Föreningen har inga anställda.

Avgifter

För år 2015 gäller:

Avgiften har höjts med 1 % för medlemmar och enligt allmännyttans höjning för hyresgäst.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

STYRELSEN

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-04-28 på Stadsträdgården. Under året har 9 sammanträden hållits.

Aktuellt under året

Överlåtelse - 19 nya medlemmar godkända av styrelse

Långtidsgruppens underhåll, OVK

Godkännande av ombyggnationer för medlemmar efter ansökan

Medlemsinformation

Nyinflyttade medlemmar får information från vicevärdarna. Främsta informationskällan är föreningens hemsida.

Hemsida för information www.egenhard.se

Aktiviteter

Två gemensamma städdagar höst och vår.

Styrelsens medlemmar

Eric von Schantz, ordförande

Övriga ledamöter i styrelsen:

Örjan Karlsson, Mattias Kylander (vice ordförande), Mattias Andersson, Johan Björklund, Agneta Bertilsson, Hans Christian Thulin

Suppleanter:

Patrik Sundqvist, Maria Simonsson, Per Kvarnström

Vicevärdarna deltar alltid på styrelsemöten; för Maskrosen 15, Kerstin Lindqvist och Mattias Kylander, Råbocken 2-13 Thomas Lönn/Ulf Andersson och för Råbocken 9-16 Mattias Andersson.

Föreningens firma har under året tecknats av ordförande och vice ordförande i förening, eller av ordförande eller vice ordförande i förening med Hans Christian Thulin.

Extern revisor är Sofia Bergå, auktoriserad revisor, från Grant Thornton.

Föreningens egna revisorer är Brittmarie Boström och Christer Christensson.

SB

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	4 980 848	4 815 990	4 601 604	4 468 375
Resultat efter finansiella poster	-341 549	-145 875	-221 151	280 837
Soliditet, %	11	13	14	14

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att den ansamlade vinsten:	
balanserat resultat	399 751
Årets ianspråktagande av yttre reparationsfond	1 589 770
Summa balanserade vinstmedel	1 989 521
årets resultat	-341 549
Totalt	1 647 972
disponeras för	
Avsättning till yttre reparationsfond enligt stadgarna	83 900
Avsättning till yttre reparationsfond enl underhållsplan (5 år)	710 000
balanseras i ny räkning	854 072
Summa	1 647 972

Beträffande föreningens resultat och ekonomiska ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar, vilka utgör en integrerad del av årsredovisningen.

Fonden för yttre underhåll uppgår efter detta till 94 558 kr.

SB

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		4 980 848	4 815 990
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		4 980 848	4 815 990
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-4 181 526	-3 765 929
Personalkostnader	2	-206 894	-228 959
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-415 363	-414 092
Summa rörelsekostnader		-4 803 783	-4 408 980
Rörelseresultat		177 065	407 010
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 986	6 007
Räntekostnader och liknande resultatposter		-521 600	-558 892
Summa finansiella poster		-518 614	-552 885
Resultat efter finansiella poster		-341 549	-145 875
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-341 549	-145 875
Skatter			
Årets resultat		-341 549	-145 875

5/7

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	19 899 355	20 230 840
Inventarier, verktyg och installationer	4	107 580	191 458
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	1 655 765	1 517 170
Summa materiella anläggningstillgångar		21 662 700	21 939 468
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		202 426	202 426
Summa finansiella anläggningstillgångar		202 426	202 426
Summa anläggningstillgångar		21 865 126	22 141 894
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 564	23 112
Övriga fordringar		25 157	3 567
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		121 617	97 594
Summa kortfristiga fordringar		149 338	124 273
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 503 543	2 009 933
Summa kassa och bank		4 503 543	2 009 933
Summa omsättningstillgångar		4 652 881	2 134 206
SUMMA TILLGÅNGAR		26 518 007	24 276 100

SB

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 864 600	1 864 600
Fond för yttre underhåll		890 428	1 284 117
Summa bundet eget kapital		2 755 028	3 148 717
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		399 751	151 937
Årets resultat		-341 549	-145 875
Summa fritt eget kapital		58 202	6 062
Summa eget kapital		2 813 230	3 154 779
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	22 790 699	19 907 641
Summa långfristiga skulder		22 790 699	19 907 641
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		269 104	501 752
Skulder till intresseföretag		-	12 512
Skatteskulder		13 574	15 941
Övriga skulder		22 249	23 088
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		609 151	660 387
Summa kortfristiga skulder		914 078	1 213 680
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 518 007	24 276 100

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	25 335 750	22 613 950
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	25 335 750	22 613 950

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	Inga	Inga
----------------------------	------	------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Intäkter innefattar det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas i form av månadsavgifter från bostadsrättsinnehavare och hyresintäkter från hyresgäster. Alla månadsavgifter o hyresintäkter intäktsförs den månad som de avser.

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avskrivningar enligt plan. Tillkommande utgifter för ombyggnad ökar byggnadens redovisade värde till den del de kan antas höja värdet på fastigheten. Övriga utgifter för ombyggnation samt utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs löpande.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
- Andelar i samfälligheter	20
-Markanläggningar	33
-Inventarier, verktyg och installationer	5-10

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Upplýsningar till resultaträkning

Not 2 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Män	4	4
Kvinnor	1	1
Totalt	5	5

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Löner och andra ersättningar:	170 250	180 212
Summa	170 250	180 212
Sociala kostnader	36 644	48 654

Upplysningar till balansräkning

Not 3 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	24 290 453	24 290 453
	24 290 453	24 290 453
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 059 613	-3 728 127
-Årets avskrivning enligt plan	-331 485	-331 486
	-4 391 098	-4 059 613
Redovisat värde vid årets slut	19 899 355	20 230 840
	-	-

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 020 382	1 020 382
	1 020 382	1 020 382
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-828 924	-746 318
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-83 878	-82 606
	-912 802	-828 924
Redovisat värde vid årets slut	107 580	191 458

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2014-12-31	2013-12-31
Vid årets början	1 517 170	-
Investeringar	138 595	1 517 170
Redovisat värde vid årets slut	1 655 765	1 517 170

Not 6 Eget kapital

	Medlems insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat Resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 864 600	1 284 117	151 937	-145 875
uttag från fond		-1 077 589	1 077 589	
avsättning till fond		683 900	-683 900	
Balansering vinstmedel			-145 875	145 875
Årets resultat				-341 549
Vid årets slut	1 864 600	890 428	399 751	-341 549

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2014-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	70 742
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	282 968
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	22 436 989
	22 790 699

53

Underskrifter

Örebro den 22 / 4 2015



Eric von Schantz
Styrelseordförande



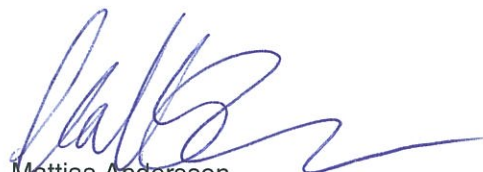
Agneta Bertilsson
Ledamot



Örjan Karlsson
Ledamot



Hans Christian Thulin
Ledamot



Mattias Andersson
Ledamot



Karl Johan Björklund
Ledamot



Mattias Kylander
Ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 / 4 2015



Sofia Bergå
Auktoriserad revisor
Grant Thornton

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Egen Härd i Örebro, org.nr 775000-0155

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Egen Härd i Örebro 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 Bostadsrättsföreningen Egen Härd i Örebro 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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande 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 har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Örebro den 27/4 - 2015



Sofia Bergå
Auktoriserad revisor