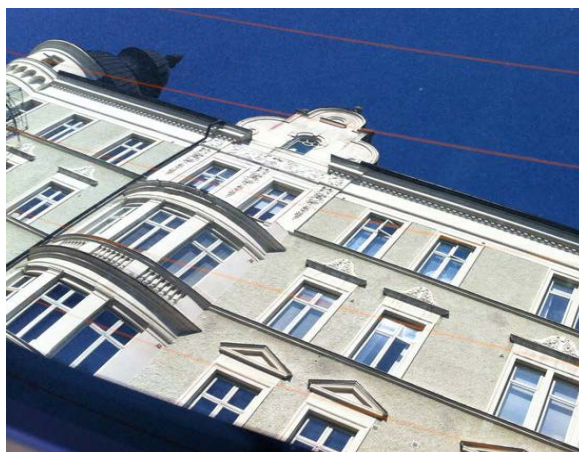


ÅRSREDOVISNING 2014

BRF HUNDEN

Orgnr 769619-3924



<u>Innehållsförteckning</u>	<u>Sida</u>
Förvaltningsberättelse	2-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Tilläggsupplysningar	9-11
Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Fastighetsuppgifter

Byggnad

Föreningen förvärvade 2010-06-17 fastigheten Hunden 10 i Kristianstads kommun av det kommunala bostadsbolaget AB Kristianstadsbyggen.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adresserna Föreningsgatan 9 A-D och Lasarettboulevarden 5 samt ett förråd/återvinningsbyggnad på gården. Flerbostadshuset byggdes år 1901 och renoverades i sin helhet 1986.

Taxeringsvärde

2014	2013	2012	2011	2010
26.400.000	26.400.000 kr	23.600.000 kr	23.600.000 kr	23.600.000 kr

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Kristianstad.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Upplåtna som	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	
- Bostadsrätt	6 st	21 st	5 st	1 st	
- Hyresrätt	0 st	2 st	1 st	1 st	
Totalt	6 st	23 st	6 st	2 st	37 st

Därtill kommer:

1 förråd/återvinningsbyggnad

3 Parkeringsplatser

Total bostadsarea: 2 943 kvm

Underhåll

Årets underhåll

Reparation av fasaden mot Lasarettboulevarden och Föreningsgatan fortsatte in på 2014. De tre balkonger (lgh 2-4) som inte behövt några större åtgärder, se tidigare förvaltningsberättelser, har under 2014 fått räcken vidgjorda och är nu i fullgott skick. Arbetet har utförts av Sand och Vattenbläst i Tyringe AB.

Planteringarna på gården har fräschats upp och fått nya växter och träd.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Redan i fjol planerades för eventuellt utbyte av vissa takfönster. En undersökning har gjorts under 2014 och det konstateras att samtliga takfönster ska bytas. Arbetet som skulle skett under hösten 2014 kommer bli först 2015.

De tre kvarvarande balkongerna i hörnet på innergården kommer att renoveras under 2015.

Utbyte av porttelefoner i hela fastigheten planeras också att göras under 2015, liksom renovering samt utbyte av vitvaror i tvättstugorna.

Underhållen kommer att finansieras genom sparade medel från lägenhetsförsäljningen som skedde sommaren 2014, medel från yttre underhållsfond samt vid behov upptagande av nytt lån.

Annat underhåll som ligger för framtiden är ytbehandling av yttertak samt fönster.

Stambyte i fastigheten skedde 1986 vilket innebär att sådana åtgärder inte planeras att ske än under många år framöver.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Konnas Fastighetsskötsel AB för fastighetsskötsel.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-10-07 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-02-01. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2009-07-20.

Brf Hunden är en äkta förening.

Under året har en policy för andrahandsuthyrning utarbetats och tagits i bruk.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 42 st medlemmar. Under året har fyra överlåtelser och en upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt skett.

Föreningen har vid årets slut 4 hyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1% av prisbasbeloppet.

Styrelse

Annika Eriksson	Ledamot/ordförande ansvarig löpande ekonomi och finans
Jörgen Klein	Ledamot, ansvarig löpande ekonomi, hyresgäster
Roland Olsson	Ledamot, fastighetsansvarig
Johan Persson	Ledamot t o m augusti 2014, ansvarig finans samt bokföring
Christian Bjärebörn	Ledamot, ansvarig för överlåtelser av bostadsrätter
Mats Nilsson	Ledamot, ansvarig trivselaktiviteter, fastighet
Peter Månsson	Ledamot t o m december 2014 ansvarig bygg och entreprenad
Sofie Cinthio	Ledamot (september - december)
Lars Anders Bengtsson	Suppleant (september - december)

Revisor

Johan Törnquist, Revisionsbyrå i Kristianstad AB (tidigare Ernst & Young AB, Kristianstad)

Revisor har under året startat eget företag. Styrelsen beslutade att hålla kvar vid Johan som revisor.

Valberedning

Gunilla Eriksson, sammankallande
Kenneth Ferdinandsson

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetet med förvaltning av fastigheten och haft åtta protokollförda sammanträden inklusive konstituerande möte.

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil och någon avgiftshöjning har under året inte behövts göras. Hyresgästerna har efter förhandling med hyresgästföreningen fått en hyreshöjning med 1,65% fr o m 1/1-14.

Föreningen har vid årets slut drygt 16 Mkr i långfristiga skulder med en mix mellan korta och lite längre räntor. Under 2015 kommer tre av föreningens fem lån att omförhandlas då bindningstid löper ut. Under 2014 gjordes amortering med 1 050 000 kr.

Medel som frigörs vid försäljning av lägenheter som innehas av föreningen kommer oavkortat att gå till amortering och/eller underhåll av fastigheten. Värdet för de fyra hyreslägenheter som föreningen innehar beräknas vid en försäljning och upplåtelse med bostadsrätt uppgå till totalt ca 2,5 mkr, vid en försiktig värdering.

Årets resultat visar ett positivt sådant om 176.603 kr. (2013: 145.768 kr)

I årets redovisning har metoden för avskrivningar på fastigheten förändrats. Från att tidigare varit 80 årig progressiv avskrivning är den nu linjär på 100 år med 1 procents avskrivning per år. Ändringen är gjord på grund av att bokföringsnämnden förändrat tolkningen av befintligt regelsystem och en ny god redovisningssed gäller, progressiva avskrivningar är inte längre tillåtna. Detta ökar i år våra kostnader i bokslutet med 227.175 kr och alltså är resultatet också så mycket lägre jämfört med om tidigare tolkning använts. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet/kassaflöde.

Avsättning till underhållsfond har i år gjorts med 79.200 kr enligt stadgarna (minst 0,3% av taxeringsvärde).

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1401-1412	1301-1312	1201-1212	1101-1112
Nettoomsättning	1 978	1 997	1 954	1 927
Resultat efter finansiella poster	177	146	126	-40
Balansomslutning	37 407	37 625	37 233	37 433
Soliditet %	55	53	52	53
Kassalikviditet %	230	173	102	155

RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten kronor:

Ansamlad förlust	-3 824 313
Årets resultat	176 603
<i>Summa</i>	<i>-3 647 710</i>

Balanseras i ny räkning	-3 647 710
<i>Summa</i>	<i>-3 647 710</i>

Summan på raden ansamlad förlust ovan är till stor del en avsättning gjord till initial reparationsfond i föreningen som bokats över eget kapital.

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelsens intäkter m m			
Nettoomsättning		1 978 250	1 997 194
Summa		1 978 250	1 997 194
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	1	-943 979	-1 162 162
Avskr av materiella tillgångar	2	-288 374	-58 845
Summa		-1 232 353	-1 221 007
RÖRELSERESULTAT		745 897	776 187
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		10 548	10 358
Räntekostnader och liknande kostnader		-579 842	-640 777
Summa		-569 294	-630 419
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		176 603	145 768
RESULTAT FÖRE SKATT		176 603	145 768
ÅRETS RESULTAT		176 603	145 768

BALANSRÄKNING

		2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	36 442 496	36 730 870
Summa		36 442 496	36 730 870
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		36 442 496	36 730 870
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		20 055	14 103
Övriga fordringar		52	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 674	23 288
Summa		43 781	37 391
Kassa och bank		920 288	856 315
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		964 069	893 706
SUMMA TILLGÅNGAR		37 406 565	37 624 576

		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	4		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		22 097 460	21 337 460
Yttre underhållsfond		2 375 497	2 296 297
<i>Summa</i>		<i>24 472 957</i>	<i>23 633 757</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 903 512	-3 970 081
Årets resultat		176 603	145 768
<i>Summa</i>		<i>-3 726 909</i>	<i>-3 824 313</i>
SUMMA EGET KAPITAL		20 746 048	19 809 444
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	16 242 178	17 300 000
Summa		16 242 178	17 300 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		52 858	123 455
Övriga skulder		89 799	110 268
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		275 682	281 408
Summa		418 339	515 131
SUMMA SKULDER		16 660 517	17 815 131
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 406 565	37 624 575
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckning		21 505 000	22 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om annat ej anges.

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 78 % av obeskattade reserver. För räkenskapsår som har påbörjats före den 1 januari 2013 beräknas justerat eget kapital som eget kapital plus 73,7 % av obeskattade reserver.

Kassalikviditet = (Omsättningstillgångar exklusive varulager och pågående arbeten + Outnyttjad checkkredit) / Summa kortfristiga skulder

Not 1	Övriga externa kostnader	2014-12-31	2013-12-31
	El	91 872	79 667
	Värme	343 796	379 205
	Vatten & avlopp	62 892	61 509
	Städning & renhållning	68 756	71 079
	Reparation & underhåll av fastighet	213 586	387 451
	Övriga fastighetskostnader	53 987	46 739
	Försäkring & skatt	58 676	92 212
	Övriga föreningskostnader	50 414	44 300
		943 979	1 162 162

Not 2	Avskrivningar och nedskrivningar
-------	----------------------------------

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar
Byggnader 100 år 1%

Not 3	Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	28 837 406	28 837 406
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Utgående anskaffningsvärden	28 837 406	28 837 406
	Ingående avskrivningar	-195 990	-137 145
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-288 374	-58 845
	Utgående avskrivningar	-484 364	-195 990
	Ingående anskaffningsvärde mark	8 089 454	8 089 454
	<i>Förändringar av uppskrivningar</i>		
	Utgående anskaffningsvärde mark	8 089 454	8 089 454
	Utgående redovisat värde	36 442 496	36 730 870
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	7 200 000	7 200 000
	Byggnader	19 200 000	19 200 000
	Summa	26 400 000	26 400 000

Not 4	Eget kapital 1				
	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre underhålls fon	Balanserat resultat	Årets resultat
IB	19 885 285	1 452 175	2 296 297	-3 970 081	145 768
Årets förändring	570 839	189 161	79 200	-79 200	
<i>Disposition enligt årsstämmobeslut</i>					
Omföring av föregående års resultat				145 768	-145 768
Årets resultat					176 603
UB	20 456 124	1 641 336	2 375 497	-3 903 513	176 603

Enligt föreningens ursprungliga ekonomiska plan borde det funnits en yttre reparationsfond på 3 737 500 kr för att täcka de kommande utgifterna för periodiskt underhåll. Därav har en initial avsättning bokförts med balanserat resultat som motkonto.

Not	5	Långfristiga skulder	2014-12-31	2013-12-31
-----	---	----------------------	------------	------------

Ingen amorteringsplan är fastställd.

UNDERSKRIFTER

Kristianstad 2015-

Jörgen Klein

Roland Olsson

Annika Ericsson

Christian Bjärebörn

Sofia Cinthio

Min revisionsberättelse har lämnats

Johan Törnquist
Auktoriserad revisor