

Årsredovisning för

Vildvinet 2 Bostadsrättsförening

769624-5690

Räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter	6
Noter och redovisningsprinciper	7

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Vildvinet 2 Bostadsrättsförening, 769624-5690, får härmed avge årsredovisning för 2014.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Uret 3 i Malmö kommun. Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt, 2 lägenheter med hyresrätt och 3 lokaler med hyresrätt. Byggnaden är uppförd 1935.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok
15	3	1

Total tomtarea: 646 kvm

Total bostadsarea: 778 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

Förvaltning

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 1 868 kr och planerat underhåll för 77 595 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det genomsnittliga underhållsbehovet de kommande 20 åren till 84 200 kr per år. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av installationer, vilket utgör den största posten i underhållsplanen.

Allmänt

Föreningen har under året hållit extra föreningsstämma den 29 november 2014. Styrelsen har under året hållit protokollförda sammanträden.

Föreningen har under året förvärvat AB Vilduret 2, org nr 556822-8810. Aktiebolaget innehöll vid förvärvstillfället ingenting utöver den fastighet som i anslutning till förvärdet sålts vidare till bostadsrättsföreningen genom ett så kallat transportköp. Transaktionen har redovisats enligt FARs uttalande RedU 9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag.

Föreningen är ett privatbostadsföretag.

305

Medlemsinformation

Ordinarie ledamöter

Tommy Nielsen
Tomas Gilljam
Mikael Svenell
Sanna Trygg

Ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Styrelsesuppleanter

Gun Bettenhausen

Firmateckning

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

Ordinarie revisorer

Björn Bengtsson

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Auktoriserad revisor

Antalet medlemmar 20140101

0

Antalet medlemmar 20141231

24

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)

	2014*
Nettoomsättning	135
Årets resultat	-149
Resultat efter finansiella poster	-149
Avsättning till underhållsfond	-84
Anspråkstagande av underhållsfond	78
Resultat efter fondförändringar	-159
Totalt eget kapital	11 247
Balansomslutning	16 451
Soliditet %	68
Likviditet %	400
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	724
Driftskostnad, kr / kvm	80
Ränta, kr / kvm	27
Underhållsfond, kr / kvm	8
Lån, kr / kvm	6 368

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och eventuell lokalarea som beräkningsgrund.

*Under 2014 har verksamhet bedrivits sedan fastigheten förvärvades 2014-10-15.

303

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 2% fr.o.m. 2015-01-01.

Överlåtelse

Under 2014 har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning	Fastighetsskötsel
Bredablick Förvaltning	Städavtal
E.ON Försäljning AB	El-avtal avseende volym
E.ON Försäljning AB	Fjärrvärme

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Årets resultat före fondförändring	-148 699
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-84 200
Årets ianspråktagande av underhållsfond	77 595
Summa över/underskott	-155 304

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-155 304
-----------------------------------	-----------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

33

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01- 2014-12-31
Rörelsens intäkter		
Nettoomsättning	1	132 730
Övriga rörelseintäkter	2	2 220
Summa rörelsens intäkter		134 950
Rörelsens kostnader		
Driftskostnader	3,4,5	-141 671
Övriga externa kostnader	6	-30 382
Personalkostnader	7	-58 350
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-18 534
Summa rörelsens kostnader		-248 937
Rörelseresultat		-113 987
Finansiella poster		
Resultat vid försäljning av andelar i koncernföretag	9	-13 463
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-21 249
Summa finansiella poster		-34 712
Resultat efter finansiella poster		-148 699
Resultat före skatt		-148 699
Årets resultat		-148 699

803

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	11	15 402 821
		<u>15 402 821</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernföretag		50 000
		<u>50 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>15 452 821</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		11 708
Övriga fordringar	12	232 148
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	9 320
		<u>253 176</u>
Kassa och bank	14	744 920
Summa omsättningstillgångar		<u>998 096</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>16 450 917</u>

33

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	15	
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser		11 396 000
Fond för yttre underhåll		6 605
Summa bundet eget kapital		11 402 605
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat		-6 605
Årets resultat		-148 699
Summa fritt eget kapital		-155 304
Summa eget kapital		11 247 301
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	16,17	4 954 000
Summa långfristiga skulder		4 954 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		86 615
Övriga skulder		27 270
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	135 731
Summa kortfristiga skulder		249 616
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 450 917

Ställda säkerheter

	2014-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	7 235 000

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser

Inga


Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2009:1
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2), vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Belopp i kr om inget annat anges.

Inkomstskatt

Sedan 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter till beskattning. Som skattepliktig intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som avser fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter som inte hör från förvaltningen av fastigheten, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 22% på skattepliktig inkomst.

Föreningen har inga utnyttjade underskott från tidigare år som skulle kunnat utnyttjats mot framtida skattepliktiga resultat.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

308

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader 100 år

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2014-01-01- 2014-12-31
Årsavgifter, bostäder	108 046
Hyror, bostäder	59 958
Hyror, p-platser/garage	4 361
Övriga intäktsreduktioner	-39 635
Summa	132 730

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2014-01-01- 2014-12-31
Överlåtelseavgifter	2 220
Summa	2 220

Not 3 Reparationer

	2014-01-01- 2014-12-31
Klottersanering	1 868
Summa	1 868

Not 4 Planerat underhåll

	2014-01-01- 2014-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	53 220
El, installationer	24 375
Summa	77 595

308

Not 5 Driftskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsförvaltning	7 916
Förbrukningsmaterial	1 531
El	2 907
Uppvärmning	36 387
Vatten och avlopp	8 041
Avfallshantering	3 581
Fastighetsförsäkring	1 845
Summa	62 208

Not 6 Övriga kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	125
Tele och post	842
Förvaltningskostnader	12 962
Revision	15 000
Övriga externa kostnader	1 452
Summa	30 381

Not 7 Arvoden

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2014-01-01- 2014-12-31
Styrelsearvoden	44 400
Summa	44 400
Sociala avgifter	13 950
Summa	58 350

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2014-01-01- 2014-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	18 534
Summa	18 534

Not 9 Resultat andelar i koncernföretag

Mottagen utdelning, fastighet	11 287 662
Nedskrivning av andelar	-11 301 125
	-13 463

Not 10 Räntekostnader

	2014-01-01- 2014-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	21 249
Summa	21 249

Not 11 Byggnader och mark

2014-12-31

Anskaffningsvärden

Vid årets början

-

Årets anskaffningar

-Byggnader

11 012 341

-Mark

4 409 014

15 421 355

Summa anskaffningsvärden

15 421 355

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Årets avskrivning

-Årets avskrivning på byggnader

-18 534

-18 534

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-18 534

Restvärde enligt plan vid årets slut

15 402 821

Varav

Byggnader

10 993 807

Mark

4 409 014

Taxeringsvärden

Not 12 Övriga fordringar

2014-12-31

Klientmedel hos förvaltare, transaktionskonto Handelsbanken

179 223

179 223

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2014-12-31

Förutbetald försäkring

9 296

Övriga förutbetalda kostnader

24

9 320

Not 14 Kassa och bank

2014-12-31

Transaktionskonto, Handelsbanken

744 920

744 920

3,8

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlemsinsatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat Resultat	Årets Resultat
Vid årets början	-	-	-	-
Inbetalda insatser	11 396 000			
Avsättning till underhållsfond		84 200	-84 200	
Anspråktagande av underhållsfond		-77 595	77 595	
Årets resultat				-148 699
Vid årets slut	11 396 000	6 605	-6 605	-148 699

Not 16 Förfall fastighetslån

	2014-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-

Not 17 Fastighetslån

	2014-12-31
Fastighetslån	4 954 000
Summa	4 954 000

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Handelsbanken	1,91%	3-mån	-		-	1 654 000
Handelsbanken	1,93%	2017-09-30	-		-	1 100 000
Handelsbanken	2,08%	2018-09-30	-		-	1 100 000
Handelsbanken	2,39%	2019-09-30	-		-	1 100 000
Summa						4 964 000

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

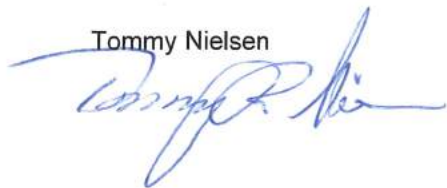
	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	21 249
Förutbetalda intäkter	38 948
Upplupna driftskostnader	47 071
Upplupna revisionsarvoden	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 463
	135 731

30

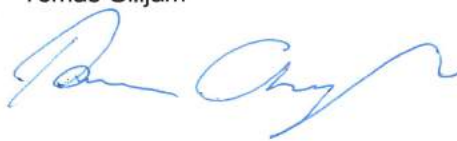
Underskrifter

Malmö 2015- 05 11

Tommy Nielsen



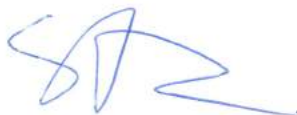
Tomas Gilljam



Mikael Svenell



Sanna Trygg



Min revisionsberättelse har lämnats 2015- 05- 12



Björn Bengtsson
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Vildvinet 2 Bostadsrättsförening, org.nr 769624-5690

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Vildvinet 2 Bostadsrättsförening 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 Vildvinet 2 Bostadsrättsförening 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.

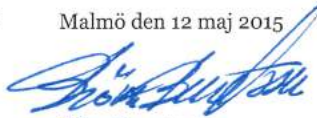
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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.

Malmö den 12 maj 2015



Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor