

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Vesthaga**  
745000-0182

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

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Tilläggsupplysningar	6
Upplýsningar till resultaträkning	6-8
Upplýsningar till balansräkning	8-9
Underskrifter	9
Kassaflödesanalys (oreviderad bilaga)	1

1

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vesthaga, 745000-0182 får härmed avge årsredovisning för 2014, föreningens förvaltning för tiden 2014-01-01 -- 2014-12-31.

### Verksamheten

#### Föreningens verksamhet

Brf Vesthaga registrerades år 1935. Föreningens fastighet, Bälgen 1, som består av 20 lägenheter, finns på Bokbindaregatan 6 A och B i Lund. Mer information om föreningen finns på [www.brfvesthaga.se](http://www.brfvesthaga.se).

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag.

#### Fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Kommun	Byggår
Bälgen 1	Lund	1936

Fastigheten består av 20 st lägenheter.

Boyta  
1040 m<sup>2</sup>

Taxeringsvärde		
Taxvärde byggnad	Bostadsdel	7 000 000
Taxvärde mark	Bostadsdel	4 813 000
		<hr/>
		<b>11 813 000</b>

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

#### Styrelse och revisorer

Styrelse	Befattning	
Maria Carnheimer	Ordförande	2014-01-01 - 2014-12-31
Andreas Carnheimer	Kassör	2014-01-01 - 2014-12-31
Annika Nygren	Ledamot	2014-01-01 - 2014-12-31
Tomas Nilsson	Ledamot	2014-01-01 - 2014-12-31
Andrei Penescu Nygren	Ledamot	2014-04-29 - 2014-12-31
Emely Christensson	Ledamot	2014-01-01 - 2014-04-29
Christian Olsson	Ledamot	2014-01-01 - 2014-04-29

Revisor  
Thomas Anvelid Aukt.rev EY

#### Förvaltning

Cymko Förvaltning AB har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens ekonomiska förvaltning.

4

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.  
Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 april 2014.

Under 2014 har styrelsen justerat föreningens underhållsplan och budget. Enkäter om intresse för olika planerade och eventuella underhållsåtgärder under 2015 har skickats ut till medlemmarna och gåtts igenom av styrelsen.

Styrelsen har vidare uppfört en hemsida för föreningen med information både för medlemmar och för t.ex. mäklare. Adressen till hemsidan är [www.brfvesthaga.se](http://www.brfvesthaga.se).

### Reparationer och underhåll under 2014

Under 2014 har styrelsen, utöver mindre underhållsåtgärder och löpande underhåll, beslutat om och genom Trädgårdstjänst försorg genomfört omfattande arbeten i trädgården på fram- och baksidan av föreningens fastighet. Arbetena har bestått i bl.a. nya planteringar, borttagning av stålkonstruktioner och asfalt samt gräsläggning. Även inköp av trädgårdsmöbler har gjorts. Målning av cykelställen har beställts och detta arbete kommer att utföras under våren 2015.

Besiktning av den under 2013 utförda reliningen har genomförts och allt ser bra ut enligt besiktningsprotokollet.

Storstädning i tvättstugan har beställts och genomförts. Årlig service angående maskinerna i tvättstugan har utförts.

Mer information om utfört underhåll och aktuell underhållsplan finns på föreningens hemsida.

### Medlemsinformation

Av föreningens 20 lägenheter har under året 3 st bytt ägare. Två andrahandsuthyrningar har beviljats.

Övelåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

### Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	772 656	772 656	772 570	750 192
Resultat efter finansiella poster	45 402	58 299	112 211	-97 371
Soliditet, %	5	4	2	1
Årsavgifter snitt/kvm (kr)	743	743	743	721
Värmekostnad/kvm (kr)	170	173	182	172
Lån/kvm (kr)	3 556	3 566	3 299	3 337
Nettoränta/kvm (kr)	91	95	123	76

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	
årets resultat	0
Totalt	45 402
	45 402
disponeras för	
årets fondavsättning	
årets ianspråktagande av yttre fond	-45 402
<b>balanseras i ny räkning</b>	<b>0</b>

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

4

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	772 656	772 656
Övriga rörelseintäkter	2	55 946	51 397
<b>Summa rörelseintäkter m.m.</b>		828 602	824 053
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3,4,5	-536 794	-515 084
Övriga externa kostnader	6	-55 745	-50 459
Personalkostnader	7	-26 465	-26 100
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8,9	-69 575	-75 655
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-688 579	-667 298
<b>Rörelseresultat</b>		140 023	156 755
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22	266
Räntekostnader och liknande resultatposter		-94 643	-98 722
<b>Summa finansiella poster</b>		-94 621	-98 456
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		45 402	58 299
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		45 402	58 299
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		45 402	58 299

9

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	3 626 964	3 340 715
Inventarier, verktyg och installationer	9	23 573	47 144
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	332 253
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>3 650 537</u>	<u>3 720 112</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>3 650 537</u>	<u>3 720 112</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		24	1 554
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 683	10 481
Summa kortfristiga fordringar		<u>10 707</u>	<u>12 035</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		493 031	284 893
Summa kassa och bank		<u>493 031</u>	<u>284 893</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>503 738</u>	<u>296 928</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>4 154 275</u>	<u>4 017 040</u>

S

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		32 119	32 119
Yttre fond		117 496	59 197
Summa bundet eget kapital		<u>149 615</u>	<u>91 316</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		45 402	58 299
Summa fritt eget kapital		<u>45 402</u>	<u>58 299</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>195 017</u>	<u>149 615</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10,11	3 698 396	3 708 800
Summa långfristiga skulder		<u>3 698 396</u>	<u>3 708 800</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		146 901	43 143
Skatteskulder		413	0
Övriga skulder		12 597	6 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		100 951	109 382
Summa kortfristiga skulder		<u>260 862</u>	<u>158 625</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>4 154 275</u>	<u>4 017 040</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	4 097 100	4 097 100
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<u>4 097 100</u>	<u>4 097 100</u>

### Ansvarsförbindelser

Summa ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------------	------	------

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar(K2).

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>Procent per år</u>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1,5 %
Fastighetsförbättringar (tidigare års fastighetsförbättringar har sammanlagts med byggnadens bokförda värde).	20 %
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	20 %
-Inventarier, verktyg och installationer	20 %

## Upplysningar till resultaträkning

### Not 1 Årsavgifter

#### Årsavgifter och Hyresintäkter

	<u>2014-01-01- 2014-12-31</u>	<u>2013-01-01- 2013-12-31</u>
Årsavgifter	<u>772 656</u>	<u>772 656</u>
	<b>772 656</b>	<b>772 656</b>

### Not 2 Övriga intäkter och debiterade avgifter

	<u>2014-01-01- 2014-12-31</u>	<u>2013-01-01- 2013-12-31</u>
Elkostnader debiterade	50 607	47 180
Förseningsavgifter intäkter	360	680
Överlåtelseavgifter	2 222	2 212
Pantsättningsavgift	1 335	1 325
Övriga rörelseintäkter	1 422	0
<b>Summa</b>	<u><b>55 946</b></u>	<u><b>51 397</b></u>

4

### Not 3 Fastighetsskötsel

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Städning	18 632	17 401
Extern tillsyn o besiktning	9 700	0
Bevakningskostnader	2 875	2 875
Gångbanerenhållning/snöröjning	1 995	2 590
<b>Summa</b>	<b>33 202</b>	<b>22 866</b>

### Not 4 Reparation och underhåll

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Underhåll av trapphus	22 176	0
Underhåll av dörrar/portar	0	2 100
Rep. värme	0	32 942
Rep. EI	0	8 656
Underhåll av lås	3 878	2 150
Rep, Fönster	936	0
Övriga trädgårdskostnader	23 575	31 609
Underhåll övrigt	1 040	62 115
Rep. av tvättutrustning	8 590	6 514
Rep/hårdgjorda ytor	110 366	0
Rep. Tele/TV/KabelTV/bredband	1 564	9 316
<b>Summa</b>	<b>172 125</b>	<b>155 402</b>

### Not 5 Driftskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Elkostnad	58 848	74 168
Värmekostnad	176 852	180 202
Vatten och avlopp	25 337	17 653
Soptömning	32 592	30 265
Fastig. försäkringspremie	11 157	10 005
Bredband och internet avgift	0	324
Fastighetsskatt	26 681	24 199
<b>Summa</b>	<b>331 467</b>	<b>336 816</b>

### Not 6 Externa rörelsekostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Förbrukningsmaterial	4 472	687
Kostnader för transportmedel	773	0
Styrelsekostnader	210	0
Förvaltningskostnader övrigt	8 214	6 381
Revisionsarvoden externa	9 075	11 550
Kostnad möten/stämma	318	361
Förvaltningskostnad	30 424	29 976
Bankkostnader	2 259	1 504
<b>Summa</b>	<b>55 745</b>	<b>50 459</b>

4



## Not 7 Personalkostnader

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Löner och andra ersättningar:	0	0
Styrelsearvode	19 999	20 000
Sociala kostnader	6 466	6 100
<b>Summa</b>	<b>26 465</b>	<b>26 100</b>

## Upplysningar till balansräkning

### Not 8 Byggnader och mark

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 066 933	2 418 561
-Fastighetsförbättringar	0	316 119
-Pågående renovering	0	332 253
-Nyanskaffningar		
	3 066 933	3 066 933
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 123 880	-978 916
-Avskrivningar fastighetsförbättringar	0	-92 880
-Årets avskrivning enligt plan	-46 004	-52 084
	-1 169 884	-1 123 880
Mark	1 729 915	1 729 915
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 626 964</b>	<b>3 672 968</b>

Tidigare års fastighetsförbättringar har slagits samman med anskaffningsvärdet på byggnaden. Tidigare års avskrivningar har slagits samman.

### Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	117 857	117 857
	117 857	117 857
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-70 713	-47 142
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-23 571	-23 571
	-94 284	-70 713
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>23 573</b>	<b>47 144</b>

7

### Not 10 Inteckningslån

	Räntesats	Villkorsändringsdag	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Handelsbanken	1,980	2015-03-05	1 575 000	1 575 000
Handelsbanken	3,740	2015-09-30	411 852	420 804
Handelsbanken	1,980	2015-03-05	67 169	68 621
Handelsbanken	1,930	2015-01-02	223 960	223 960
Handelsbanken	1,770	2015-03-03	1 120 415	1 120 415
Handelsbanken	1,980	2015-02-13	300 000	300 000
			<b>3 698 396</b>	<b>3 708 800</b>

### Not 11 Övriga skulder, lång- och kortfristiga

	2014-12-31	2013-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	10 404	10 404
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	41 616	41 616
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	3 646 376	3 656 780
	<b>3 698 396</b>	<b>3 708 800</b>

### Not 12 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid Årets ingång	32 119	59 197	0	58 299
Disposition enl årsstämmobeslut lanspråktagande av yttre fond Årets resultat		58 299		-58 299
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>32 119</b>	<b>117 496</b>	<b>0</b>	<b>45 402</b>

### Underskrifter

Lund den 28 mars 2015



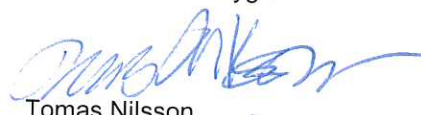
Maria Carnheimer



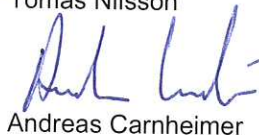
Andrei Penescu Nygren



Annika Nygren

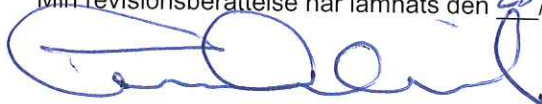


Tomas Nilsson



Andreas Carnheimer

Min revisionsberättelse har lämnats den 28/3 2015



Thomas Anvelid Aukt.rev  
Ernst & Young AB

## Kassaflödesanalys (oreviderad bilaga)

<i>Belopp i kr</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>	
Resultat efter finansiella poster	45 402
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	69 575
	<u>114 977</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>114 977</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-223
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	103 788
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>218 542</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>	
Amortering av låneskulder	-10 404
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-10 404</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>208 138</b>
Likvida medel vid årets början	284 893
Likvida medel vid årets slut	493 031

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vesthaga org.nr 745000-0182

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Vesthaga 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. Revisor 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för Brf Vesthaga 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 av 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 ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

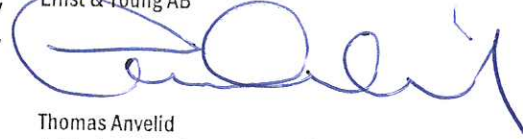
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

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

Malmö den 28/3 2015

Ernst & Young AB



Thomas Anvelid  
Auktoriserad revisor