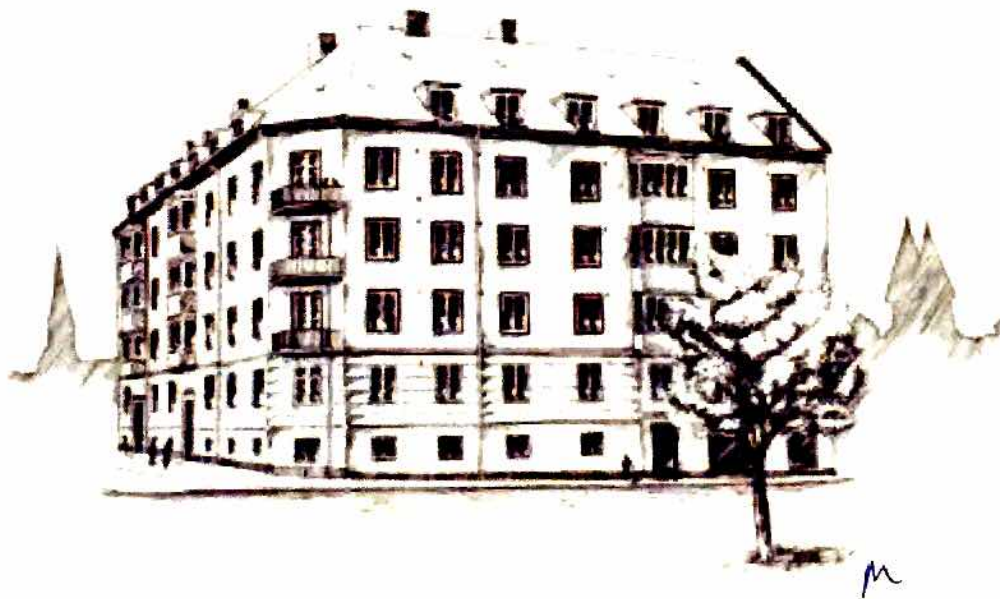


# Årsredovisning

2014-01-01 - 2014-12-31

Brf Nyhem

Org.nr 745000-1511



DE Måge  
Stad  
Nuala Zorn

## Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Tilläggsupplysningar	9
Underskrifter	13 <i>M</i>

### Kontaktinformation

Postadress: Brf Nyhem, Kung Oskars väg 9a, 222 40 LUND  
[www.brfnyhem.se](http://www.brfnyhem.se)

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309  
0752-46 46 20 (kundsupport)  
[backoffice.deloitte@h1.se](mailto:backoffice.deloitte@h1.se)  
[www.deloitte.se](http://www.deloitte.se)

*K. Cedeg*  
*DK*  
*Allden*

*M:pe*  
*Sofradunk*  
*Blomst*

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

*Föreningens fastighet*, Skjutsställen 7 i Lund kommun förvärvades 1931-01-31.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Kung Oskars väg 9A och B samt Spolegatan 24. Fastigheten byggdes 1931 och har värdeår 1931.

*Lägenheter och lokalers yta*. Den totala byggnadsytan uppgår till 2 560 kvm, varav 2 440 kvm utgör lägenhetsyta och 120 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning  
21 st 1 rum och kök  
23 st 2 rum och kök  
3 st 3 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Väsentliga lokalavtal i föreningen är  
Frisör, löptid 3 år  
Café / Restaurang, löptid 3 år

Intäkter från lokalhyror utgör ca 8 % av föreningens totala intäkter.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

I föreningen finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetslokal  
Övernattningsrum  
Övrigt – Verkstad/hobbyrum

**Försäkring** till fullvärde hos IF skadeförsäkringar AB. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

*Underhållsplan* har föreningen upprättat år 2006, vilken sträcker sig 2050 år. Planen uppdateras fortlöpande, senaste uppdatering genomfördes 2015-02-17

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Målning av gatufasadens betongsockel	2013
Byte av fastighetens samtliga balkonger	2013
Ny radiatorpump, värmecentralen	2012
Utbyte dagvattenrör, innegård	2012
Översyn av el & ventilation, hyreslokaler	2012
Spolning avloppsstammar	2011
Målning plåttak	2010
Målning fönster & portar	2007
Omputsning av fasad	1998/99
Rörstambyte för värme	1997
Nya radiatorer & värmeväxlare	1997
Elstambyte	1997
Nya fönster	1997
Rörstambyte	1992

**Fastighetsförvaltning** avseende städning har föreningen tecknat avtal med Eldris städ AB.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 1931-01-31 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2011-01-11. *M*

*K. Cedergren*

*DK*

*Alvén*

*M. J. 2*

*Sofia Jön*

*Z. Jön*

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

### Medlemsinformation

**Medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 79 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 7. Antalet medlemmar som avgått under året är 6. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 80. Under året har 4 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 113 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 445 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2014-05-18 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

David Falk	Ordförande
Alexander Nässlander	Vice Ordförande
Sofia Lundgren	Kassör
Katarina Cedergren	Hyseslokaler
Zlatko Vasiloski	Fastighetsfrågor
Milja Norberg	Ledamot

Till **revisor** har Anders Thulin, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Revisionsbyrå valts.

**Valberedningen** består av Anders Lundin och Simon Klasén, varav den förstnämnde är sammankallande.

**Styrelsesammanträden** som protokollförts har under året har uppgått till 11 st. Dessa ingår i det arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

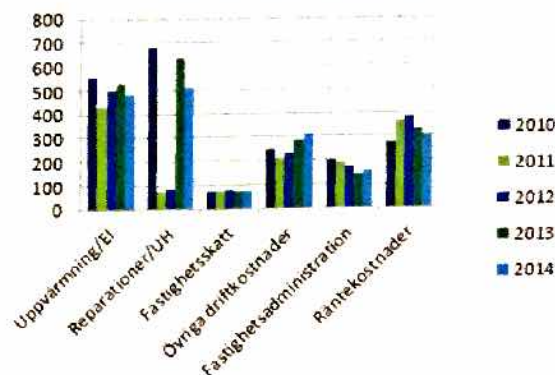
### Händelser under räkenskapsåret

**Ekonomisk förvaltning** har föreningen avtal tecknat med Deloitte AB.

**Föreningens resultat** för år 2014 är -399 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2013 på -524 Kkr. Förändringen mellan åren beror främst på minskade uppvärmningskostnader samt att lägre underhålls och reparationskostnader.

Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. De flesta kostnader har ökat marginellt jämfört med tidigare år.

### Kostnadsutveckling



Årsavgifterna har under året varit oförändrade men i samband med budgetarbetet inför år 2015 beslutade föreningen om en avgiftshöjning på 2 % fr.o.m. 1 april 2015.

Föreningens enskilt största kostnadsposter är räntekostnader och el/uppvärmningskostnader och kostnader för renovering av innergård samt de balkongarbete som pågår. Under 2014 har dock räntekostnaderna samt fjärrvärmens varit lägre än 2013.

**Underhåll** av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret.

Genomförd åtgärd	Ar
Renovering av gård	2014
Byte av tvättmaskin	2014
Byte av ett flertal trapphus timers	2014

L. Cedeg  
DK  
Sofia Lundgren  
Zlatko  
Milja

## Händelser efter räkenskapsåret

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet beräknas till 1200 tkr för den närmaste 5-årsperioden. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med 0,3 % av taxerings-värdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/ Kkr
Hissreparation	2015	100
Målning fönster och dörrar	2015- 2016	275
Torktumlare	2016	50
Målning trapphus	2017	170
Nytt porttelefonsystem	2018	100
Målning av fasad mot gatan	2020	500

## Flerårsöversikt

Nyckeltal per bokslutsdagen	2010	2011	2012	2013	2014
Genomsnittlig Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	560	604	617	617	617
Omsättning, kr	1 570 000	1 693 000	1 722 000	1 715 000	1 732 000
Soliditet, %	8,25%	9,32%	9,62%	5,08%	1,33%
Resultat efter finansiella poster, kr	-689 000	116 000	33 000	-524 000	-338 000
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	3 993	3 964	3 935	3 906	3 879
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,85	3,74	3,96	3,50	3,17
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	52	52	52	52	52
Fastighetens belåningsgrad, % *	98,26	99,93	101,68	103,52	105,29

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-2 273 267
Årets resultat	-399 125
	<hr/>
	-2 672 392
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	98 355
Ur yttre fond disponeras	-338 329
I ny räkning överföres	-2 432 418
	<hr/>
	-2 672 392

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

*K. Cedergren*  
*D/K*  
*M. J. 2*  
*Blind*

## RESULTATRÄKNING

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 732 429	1 714 722
<b>Summa rörelseintäkter</b>		1 732 429	1 714 722
<b>Rörelse kostnader</b>			
Driftkostnader	2	-1 432 307	-1 521 848
Övriga externa kostnader	3	-126 503	-115 118
Personalkostnader		-28 274	-25 221
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-243 361	-242 086
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-1 830 445	-1 904 273
<b>Rörelseresultat</b>		-98 016	-189 551
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		38	1
Räntekostnader		-301 147	-334 346
<b>Summa finansiella poster</b>		-301 109	-334 345
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-399 125	-523 896
<b>Årets resultat</b>		-399 125	-523 896 <sub>M</sub>

*K. Cedergren*  
*Mik.*  
*OK*  
*Sten*  
*Sten*

## BALANSRÄKNING

		2014-12-31	2013-12-31
	Not		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	8 965 188	9 201 593
Inventarier, verktyg och installationer	5	69 068	32 233
Pågående nyanläggningar		0	50 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>9 034 256</u>	<u>9 283 826</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		9 037 056	9 286 626
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		14 656	2 263
Aktuell skattefordran		7 192	1 204
Övriga fordringar		108	73
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	8 746	37 390
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>30 702</u>	<u>40 930</u>
<b>Kassa och bank</b>		1 011 071	1 164 397
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 041 773	1 205 327
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 078 829</b>	<b>10 491 953</b> <i>m</i>

*K. Cedeg*  
*Sofia Linn*  
*DE Miska*  
*Blom*  
*Alieka*

## BALANSRÄKNING

	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	7		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		2 475 839	2 475 839
Fond för yttre underhåll		324 210	225 855
Reservfond		6 000	6 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		2 806 049	2 707 694
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 273 267	-1 651 016
Årets resultat		-399 125	-523 896
<b>Summa fritt kapital</b>		-2 672 392	-2 174 912
<b>Summa eget kapital</b>		133 657	532 782
<b>Långfristiga skulder</b>	8		
Skulder till kreditinstitut		9 395 346	9 460 450
<b>Summa långfristiga skulder</b>		9 395 346	9 460 450
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder		65 104	65 104
Leverantörsskulder		194 311	199 596
Övriga skulder		31 720	31 195
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	258 691	202 826
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		549 826	498 721
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		10 078 829	10 491 953
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar</b>			
Fastighetsinteckningar		9 979 000	9 979 000
		9 979 000	9 979 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

K. Berg  
 3/11/14  
 Inga  
 DF M  
 Sofu  
 Mfg



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### **Redovisningsprinciper**

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

#### **Materiella anläggningstillgångar**

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

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad:	31 år	3,20 %
Fastighetsförbättringar:	10 år -75 år	1,30 % - 10 %
Inventarier:	10 år	10 %

#### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### **Fastighetsskatt/ Fastighetsavgift**

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2013 och dessa kommer att gälla fram till år 2016. Föreningen beskattas idag 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. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

#### **Fond för yttre underhåll**

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

#### **Intäktsredovisning**

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

#### **Personal**

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsearvode har betalats ut med 22 000 kr enligt beslut av fg års föreningsstämma. *m*

*K. Carlsson*  
*Z. [signature]*  
*[signature]*  
*[signature]*  
*[signature]*

## ELLER ÖGÅR UPPLYSNINGAR

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2014	2013
	Årsavgift bostadsrätter	1 509 118	1 495 469
	Hyresintäkter lokaler	141 906	141 201
	Hyresintäkter bredband	50 940	50 490
	Övriga hyresintäkter	30 465	27 562
		<u>1 732 429</u>	<u>1 714 722</u>
Not 2	Driftskostnader	2014	2013
	Försäkringspremier	34 657	31 274
	Städning	34 148	32 842
	Fastighetsskatt/avgift	69 049	68 720
	Reparationer och underhåll	567 480	628 729
	El	155 978	159 796
	Fjärrvärme	328 974	371 228
	Vatten och avlopp	76 884	78 291
	Sophämtning	58 587	58 086
	Kabel-tv/Bredband	97 057	86 083
	Övriga driftkostnader	9 493	6 799
		<u>1 432 307</u>	<u>1 521 848</u>
Not 3	Övriga externa kostnader	2014	2013
	Forvaltningsarvode	64 864	62 978
	Revisionsarvode	30 708	30 296
	Konsultarvode	5 944	0
	It-tjänster, bredband/ omf till driftkostnad	365	0
	Övriga administrativa kostnader	15 307	12 929
	Service avg. Brf organisation	9 315	8 915
		<u>126 503</u>	<u>115 118</u>

*K. Berg*  
*Schubert*  
*DE*  
*Mojz*  
*Skinner* *Skinner*

## TELLVÄGGSEUPPLYSNINGAR

<b>Not 4</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	12 584 053	12 584 053
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 584 053	12 584 053
	Ingående avskrivningar	-3 382 460	-3 146 055
	Årets avskrivningar	-236 405	-236 405
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 618 865	-3 382 460
	Utgående redovisat värde	8 965 188	9 201 593
	Redovisat värde byggnader	219 072	234 275
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	8 746 116	8 967 318
		8 965 188	9 201 593
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	32 785 000 18 630 000	32 785 000 18 630 000
<b>Not 5</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	112 116	112 116
	Inköp	43 791	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	155 907	112 116
	Ingående avskrivningar	-79 883	-74 202
	Årets avskrivningar	-6 956	-5 681
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-86 839	-79 883
	Utgående redovisat värde	69 068	32 233

## TELLAGGSUPPLYSNINGAR

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
	IF, försäkring	8 746	7 933
	Deloitte, förvaltningsarvode	0	16 216
	Com Hem, kabel-tv	0	9 051
	Perspektiv Bredband	0	4 190
		<u>8 746</u>	<u>37 390</u>

### Not 7 Eget kapital

	Insatser	Kapital tillskott	Yttre + reserv fond	Balan. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 361 258	114 581	231 855	-1 651 016	-523 896
av fg års föreningsstämma				-523 896	523 896
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:					
Avsättn. till reservfond			98 355	-98 355	
Årets resultat					-399 125
Belopp vid årets utgång	<u>2 361 258</u>	<u>114 581</u>	<u>330 210</u>	<u>-2 273 267</u>	<u>-399 125</u>

Not 8	Långfristiga skulder	2014-12-31	2013-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	260 416	260 416
	Amortering efter 5 år	9 134 930	9 200 034
		<u>9 395 346</u>	<u>9 460 450</u>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2015	Skuld per 2014- 12-31
Stadshypotek		2,08		4 385 280
Stadshypotek		4,07	38 608	3 706 368
Stadshypotek		4,07	10 000	960 000
Stadshypotek		3,16	13 504	121 520
Stadshypotek		4,07	2 992	287 282
			<u>65 104</u>	<u>9 460 450</u>
Avgår kortfristig del				-65 104
<b>Summa</b>				<b>9 395 346</b>

*K. Cedergren*  
*Schulz*  
*Arb*  
*Blom*

## TELLVAGGSUPPLYSNINGAR

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
	Förutbetalda hyror/avgifter	68 794	68 272
	Upplupna räntor	24 385	19 818
	Upplupna driftkostnader	116 600	68 451
	Uppl kostn revision	20 000	20 000
	Uppl styrelsearvoden och soc avg	28 912	26 285
		<hr/> 258 691	<hr/> 202 826

Lund 2015-05-26



Katarina Cedergren



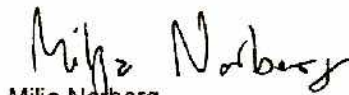
Alexander Nässlander



Sofia Lundgren



David Falk



Milja Norberg



Zlatko Vasiloski

Min revisionsberättelse har lämnats den 29/5 2015.



Anders Thulin  
Auktoriserad revisor

