

Årsredovisning 2014

BALANSRÄKNING
REVISION STYRELSE
INTÄKTER KOSTNADER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
UNDERHÅLLSPLAN
BOKSLUT AVGIFT
RESULTATRÄKNING
FÖRENINGSSTÄMMA
MEDLEMMAR

Bostadsrättsföreningen

NISSAN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nissan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2012 och 2041.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-03-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-02-09 och nuvarande stadgar registrerades 2013-10-25 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Per Anders Bladh	Ledamot	Värmeansvarig
Per Börje Evaldsson	Ledamot	Teknikansvarig, begärt utträde maj 2015
Björn-Arne Gerhard Karlberg	Ledamot	Ordförande, begärt utträde maj 2015
Elof Gunnar Fredrik Spånggård	Ledamot	Sekreterare / Kassör
Ove Leslie Karlsson	Suppleant	
Lars Mikael Hansson	Huvudansvarig revisor	
Claes Henning Richard Hamilton	Revisorsuppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Per Anders Bladh, Per Börje Evaldsson, Claes Henning Richard Hamilton, Lars Mikael Hansson, Björn-Arne Gerhard Karlberg, Ove Leslie Karlsson och Elof Gunnar Fredrik Spånggård.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Lars Mikael Hansson
Claes Hamilton

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Öhrlings PricewaterhouseCoopers
Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Valberedning

Leif Lundvall
Yvonne Svensson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-12.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BÅTEN 1	1992	Halmstad

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Dina Försäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1992 och består av 3 flerbostadshus.

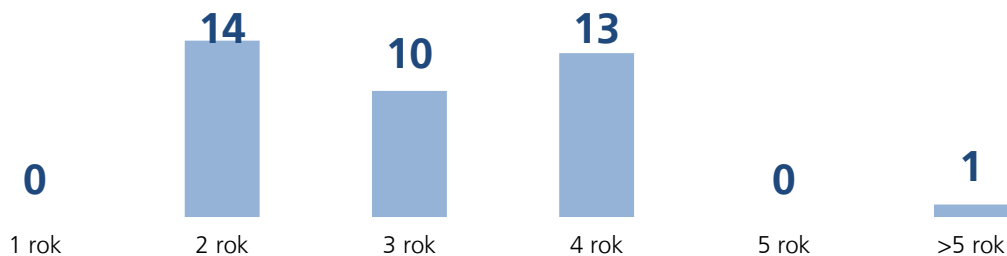
Fastighetens värdeår är 1993.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 892 m², varav 3 644 m² utgör lägenhetsyta och 248 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna

Telekommunikation

Yta

8 m²

Löptid

2018-01-31

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2041.
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Komplettering värme och varmvattensystem	2014	Installation av fjärrövervakning av temperaturer i samtliga lägenheter, samt på fördelning i källare. Ventiler på handdukstorkare har bytts i alla lägenheter, liksom några ventiler i källaren.
Hissreparation	2014	Byte av hydraulblock i 25A har utförts.
Byte dränagepump	2014	Ny dränagepump garagedfart utförd.
Justering/byte Ventilation / Värme / Vatten	2014	Justering/låsning av frånluftsventiler, byte av termostater på radiatorer, installation sparlatorer på kranar,
Fasadåtgärder	2013	Förebyggande av fuktskador vid fönster i 25:an
Ny fjärrvärmeväxlare	2012 - 2013	Inkl. modern styr- och reglerutrustning
Planerat underhåll	År	Kommentar
Garageport/entrédörrar	2015	Byte av system
Fasadrenovering	2015	Kompl. av puts, målning. Offertutvärdering / upphandling pågår / tänkt utförande sommaren 2015
Hissreparation	2015	Byte av skruv mm i 27:an utföres våren 2015
Byte, luftvärmepump	2015	Beställt, utfört jan - feb 2015
Obl. ventilationskontroll (OVK)	2015	Görs med 3 års intervall
Takplåt, taksprång, fönsterbleck	2015	Målning, offertutvärdering / upphandling pågår / tänkt utförande sommaren 2015
Hissreparationer	2017	Säkerhet/tillgänglighet
Investering, luftbehandling	2017	Avser de fem FTX-aggregaten
Byte, dräneringspump	2017	Utanför garageinfarten, redan utförd hösten 2014

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet uppkopplingstyp	Bredband kan anslutas via Com Hems TV/Bredband/Telefon system
Teknisk förvaltning	Part Fastighetsförvaltning AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hisskötsel	Kone
El, Värme, Sophämtning, V/A	HEM Halmstad Energi o Miljö
Kabel-TV/Bredband/Telefonsystem	Com Hem

Föreningens ekonomi

Ekonomin liksom likviditeten är fortsatt mycket god i föreningen.

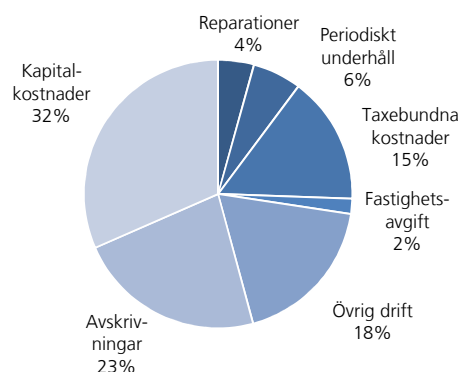
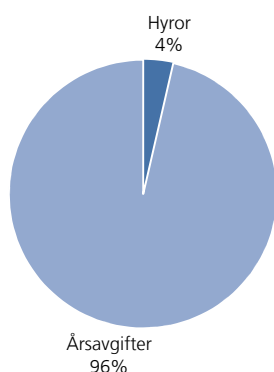
Dock har vi stora investering enligt underhållsplanen att göra 2015 o framåt. Fasadrenoveringen, takrenovering, samt byte av Värmepumpen är sammanlagt budgeterad till 3,5 mkr inkl moms under 2015. Återföring från yttre investeringsfonden kommer att göras med ca 2,6 mkr. Vi räknar med att utöka våra lån med ca 2 mkr, då vi inte vill sänka vår likviditet för mycket.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2015-01-01 med 2,50 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	1 636 248	1 049 854
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	3 185 720	3 185 513
Finansiella intäkter	3 020	2 585
Minskning korta fordringar	97 551	0
Ökning av korta skulder	40 908	0
	3 327 199	3 188 098
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	1 275 202	1 124 922
Finansiella kostnader	879 118	953 760
Investeringar i fastigheten	300 000	30 000
Ökning av korta fordringar	0	75 938
Minskning av föreningens lån	270 000	360 000
Minskning av korta skulder	0	57 084
	2 724 320	2 601 704
KASSA VID ÅRETS SLUT	2 239 128	1 636 248
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	602 879	586 394

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Förutom de underhållsinvesteringar som redovisats under rubriken Byggnadens tekniska status har nedanstående hänt under året:

- Vi har bytt leverantör för tekniskt underhåll från Crendo till Part Fastighetsförvaltning AB.
- Innergården har kompletterats med nya gräsmattekanter. Beträdd ej gräsmattan skyltar har satts upp på innergården för att undvika förstörande bilkörning, parkering.
- Några nya syrenbuskar har ersatt gamla vissna buskar i rondellen.
- Rensning av takrännor, liksom slamsugning av yttre brunnar har skett.
- Ny grind har monterats vid ingången till gräsmattan på baksidan av 27:an.
- Byte av samtlig gårdsbelysning till LED-belysning har skett, då ett par av stolparna fallerat och för att få mer energieffektivisering.
- Anförskaffning av översvämningsskydd i trä, för uppsättning vid behov, ovanför garagedfarten. Förvaras till vänster om garageporten. Tillhörande presenning och sandsäckar förvaras i förrådet till höger om garageporten.
- En portkodsapparat har bytts ut vid 25A's norrsida pga skadegörelse. Samtidigt inköptes en reservapparat då systemet kommer att utgå i låsfirmans sortiment. Förvaras i förrådet till höger om garageporten.
- De tre borden på innergården har bytts ut.
- Vi har anlitat en extern utredare Målerikonsult Syd AB Sten Björnsson för framtagning av offertunderlag, utvärdering av offerter, samt övervakning av fasad och takrenovering för att uppnå bästa resultat.
- Årlig brandbesiktning är utförd.
- Ett av föreningens lån på 2,5 mkr lades om i aug 2014 till bättre villkor
- Kontakt har tagits med kommunen via grannföreningen Brf Flaggskeppet ang parkeringsproblemen på Söder, samt ev. enkelriktning av vår del av Södravägen, samt öppning av Klyvaregatan. Inga beslut har tagits av kommunen ännu.
- Förutom årsmötet hade vi en traditionsenlig träff med medlemmarna i samband med julgranständning inför 1:a advent.

Händelser efter året

Se rubrik Byggnadens status.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 38 st

Överlåtelse under året: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar 2014-12-31: 55

Förändring från föregående år: -2

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	843	843	818	818
Hyror/m ² hyresrättsyta*	2 766	2 767	55	53
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 220	7 295	7 393	7 492
Elkostnad/m ² totalyta	25	34	35	35
Värmekostnad/m ² totalyta	43	65	70	53
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	20	20	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	226	245	266	285
Soliditet (%)	30	30	28	28
Resultat efter finansiella poster (tkr)	405	501	68	324
Nettoomsättning (tkr)	3 186	3 185	3 095	3 093

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 644 m² bostäder och 248 m² lokaler (varav 8 m² avser mastplats).

*I samband med fastighetsdeklarationen 2013 gjordes en rättelse avseende hyresrätt lokal. Tidigare hade gruppboendet (400 m²) felaktigt deklarerats både som bostad och lokal. Endast masten (8 m²) är hyresrätt lokal. Övrig lokalyta är bostadsrätt.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	405 245
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	3 258 414
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-106 200
summa balanserat resultat	3 557 459

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-300 000
att i ny räkning överförs	3 257 459

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 185 770	3 185 203
Övriga rörelseintäkter	Not 2	-50	310
		3 185 720	3 185 513
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-523 898	-246 225
Driftkostnader	Not 4	-586 857	-695 159
Övriga externa kostnader	Not 5	-104 939	-124 030
Personalkostnader	Not 6	-59 508	-59 508
Avskrivningar	Not 7	-629 175	-608 384
		-1 904 377	-1 733 306
RÖLSERESULTAT		1 281 343	1 452 207
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		3 020	2 585
Räntekostnader		-879 118	-953 760
		-876 098	-951 175
ÅRETS RESULTAT		405 245	501 032

Balansräkning

	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 8	36 526 230	36 855 405
	36 526 230	36 855 405
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Fordringar hos intresseföretag Not 9	400	400
	400	400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	36 526 630	36 855 805
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
SBC Klientmedel i SHB	2 239 128	0
Övriga fordringar	50 370	105 647
Förutb kostnader och uppl intäkter Not 10	0	42 274
	2 289 498	147 921
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	133
SBC klientmedel i SHB	0	1 636 115
	0	1 636 248
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 289 498	1 784 169
SUMMA TILLGÅNGAR	38 816 128	38 639 974

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL	Not 11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 431 300	5 431 300
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 846 592	2 440 392
		8 277 892	7 871 692
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		3 152 214	3 057 381
Årets resultat		405 245	501 032
		3 557 459	3 558 414
SUMMA EGET KAPITAL		11 835 351	11 430 106
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	26 311 374	26 221 374
		26 311 374	26 221 374
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	0	360 000
Leverantörsskulder		253 931	73 619
Skatteskulder		55 244	127 660
Övriga kortfristiga skulder		26 608	26 608
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	333 620	400 608
		669 403	988 495
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 816 128	38 639 974
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 13	39 500 000	39 500 000
Varav i eget förvar		0	0
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	71 år	71 år
Fjärrvärmeväxlare	25 år	25 år
Termostatventiler	20 år	0

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	3 070 547	3 070 547
	Hyror lokaler	22 124	22 135
	Hyror parkering	18 792	18 214
	Hyror garage	74 307	74 307
		3 185 770	3 185 203
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÅKTER	2014	2013
	Öresutjämning	-50	-50
	Övriga intäkter	0	360
		-50	310

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	85 224	84 920
	Fastighetsskötsel beställning	10 703	22 310
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	6 481	875
	Fastighetsskötsel gård beställning	79 296	8 006
	Snöröjning/sandning	18 520	12 422
	Städning enligt beställning	4 772	0
	Hissbesiktning	3 594	4 106
	Garage	0	1 847
	Gård	5 972	3 732
	Serviceavtal	23 528	23 069
	Förbrukningsmateriel	349	3 002
	Brandskydd	1 156	0
	Fordon	89	0
		239 683	164 289
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	17 179	0
	VVS	1 209	8 660
	Ventilation	2 188	15 997
	Elinstallationer	46 822	0
	Hiss	54 786	38 611
		122 184	63 268
	Periodiskt underhåll		
	VVS	87 198	0
	Värmeanläggning	37 752	0
	Ventilation	37 081	0
	Fönster	0	18 669
		162 031	18 669
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	523 898	246 225
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	97 942	130 539
	Värme	166 111	251 610
	Vatten	75 420	79 394
	Sophämtning/renhållning	86 773	99 994
		426 246	561 537
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	65 291	32 341
	Kabel-TV	42 045	33 497
	Bredband	3 029	2 924
		110 365	68 762
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	50 246	64 860
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	586 857	695 159

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Kreditupplysning	1 188	2 588
	Tele och datakommunikation	4 618	3 918
	Inkassering avgift/hyra	0	1 200
	Revisionsarvode extern revisor	487	12 488
	Föreningskostnader	4 600	6 918
	Styrelseomkostnader	1 344	2 231
	Fritids och Trivselkostnader	694	2 561
	Förvaltningsarvode	59 852	58 434
	Förvaltningsarvoden övriga	0	5 963
	Administration	2 953	5 399
	Konsultarvode	19 063	17 500
	Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk Förening	10 140	4 830
		104 939	124 030
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 000	47 000
	Sociala kostnader	12 508	12 508
		59 508	59 508
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	608 384	608 384
	Förbättringar	20 791	0
		629 175	608 384

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	45 419 492	44 973 970
	Nyanskaffningar	300 000	445 522
	Utgående anskaffningsvärde	45 719 492	45 419 492
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 564 087	-7 955 703
	Årets avskrivningar enligt plan	-629 175	-608 384
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 193 262	-8 564 087
	Planenligt restvärde vid årets slut	36 526 230	36 855 405
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 518 000	1 518 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	27 400 000	27 400 000
	Taxeringsvärde mark	8 000 000	8 000 000
		35 400 000	35 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	35 000 000	35 000 000
	Lokaler	400 000	400 000
		35 400 000	35 400 000
Not 9	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2014	2013
	Insats Bostadsrätterna Sverige	400	400
		400	400
Not 10	FÖRUTB KOSTNADER OCH UPPL INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	33 509
	Kabel-TV	0	8 409
	Tele och datakommunikation	0	356
		0	42 274

Not 11 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 431 300	0	0	1 431 300
Upplåtelseavgifter	4 000 000	0	0	4 000 000
Fond för yttre underhåll	2 846 592	106 200	300 000	2 440 392
S:a bundet eget kapital	8 277 892	106 200	300 000	7 871 692
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	3 152 214	-106 200	201 032	3 057 381
Årets resultat	405 245	405 245	-501 032	501 032
S:a fritt eget kapital	3 557 459	299 045	-300 000	3 558 414
S:a eget kapital	11 835 351	405 245	0	11 430 106

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	2 440 392	2 034 192
Reservering enligt stadgar	106 200	106 200
Reservering enligt stämmobeslut	300 000	300 000
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	2 846 592	2 440 392

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,880 %	3 875 000	3 875 000	Rörlig ränta
Handelsbanken	2,080 %	2 521 374	2 791 374	2017-09-01
Handelsbanken	3,350 %	9 915 000	9 915 000	2015-09-30
Handelsbanken	3,850 %	10 000 000	10 000 000	2021-01-30
Summa skulder till kreditinstitut		26 311 374	26 581 374	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-360 000	
		26 311 374	26 221 374	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 311 374 kr.

Not 14	UPPL KOSTNADER OCH FÖRUTB INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	El	0	16 379
	Värme	0	59 865
	Vatten	0	6 532
	Sophämtning	0	20 526
	Extern revisor	0	13 388
	Ränta	54 318	32 083
	Förutbetalda avgifter och hyror	279 302	251 835
		333 620	400 608

Styrelsens underskrifter

HALMSTAD den 7/3 2015



Per Anders Bladh
Ledamot



Per Börje Evaldsson
Ledamot



Björn-Arne Gerhard Karlberg
Ledamot



Elof Gunnar Fredrik Spånggård
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7/4 2015



Lars Mikael Hansson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nissan, org. nr 716408-2674.

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nissan 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nissan för 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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Halmstad den 7 april 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mikael Hansson

Godkänd revisor

Budget

BUDGET	Budget 2015	Utfall 2014	Budget 2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 147 300	3 070 547	3 146 400
Hyror lokaler	22 100	22 124	22 100
Hyror parkering	19 300	18 792	17 300
Hyror garage	76 200	74 307	74 300
Öresutjämning	0	-50	0
	3 264 900	3 185 720	3 260 100
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-87 200	-85 224	-87 300
Fastighetsskötsel beställning	-38 000	-10 703	-38 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	-6 481	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-15 000	-79 296	0
Snöröjning/sandning	-20 000	-18 520	-25 000
Städning enligt beställning	0	-4 772	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	-12 000	0	0
Hissbesiktning	-4 500	-3 594	-6 000
Garage	-2 000	0	-5 000
Gård	-7 000	-5 972	-7 000
Serviceavtal	-24 000	-23 528	-25 800
Förbrukningsmateriel	-4 000	-349	-5 000
Brandskydd	0	-1 156	0
Fordon	0	-89	0
	-213 700	-239 683	-199 100
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	-17 179	-150 000
VVS	0	-1 209	0
Ventilation	0	-2 188	0
Elinstallationer	0	-46 822	0
Hiss	0	-54 786	0
	-100 000	-122 184	-150 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-3 500 000	0	0
VVS	0	-87 198	0
Värmeanläggning	0	-37 752	0
Ventilation	0	-37 081	0
	-3 500 000	-162 031	0
Taxebundna kostnader			
El	-135 000	-97 942	-139 000
Värme	-260 000	-166 111	-266 000
Vatten	-83 000	-75 420	-79 000
Sophämtning/renhållning	-102 000	-86 773	-84 000
	-580 000	-426 246	-568 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-31 500	-65 291	-32 500
Kabel-TV	-34 500	-42 045	-34 000
Bredband	-3 000	-3 029	-3 000
	-69 000	-110 365	-69 500
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-51 200	-50 246	-50 200
	-51 200	-50 246	-50 200

	Budget 2015	Utfall 2014	Budget 2014
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-1 188	0
Tele och datakommunikation	-4 500	-4 618	-4 500
Revisionsarvode extern revisor	-14 200	-487	-13 500
Föreningskostnader	-6 000	-4 600	-6 000
Styrelseomkostnader	-2 500	-1 344	-2 500
Fritids och Trivselkostnader	0	-694	0
Förvaltningsarvode	-61 000	-59 852	-59 700
Förvaltningsarvoden övriga	-5 000	0	-5 000
Administration	-5 000	-2 953	-5 000
Konsultarvode	0	-19 063	-30 000
Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk Förening	-5 200	-10 140	-4 900
	-103 400	-104 939	-131 100
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-47 000	-47 000	-42 000
Övriga arvoden	0	0	-5 000
Arbetsgivaravgifter	-14 800	-12 508	-14 800
	-61 800	-59 508	-61 800
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-608 400	-608 384	-608 400
Förbättringar	-31 821	-20 791	-25 800
	-640 221	-629 175	-634 200
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-5 319 321	-1 904 377	-1 863 900
RÖRELSERESULTAT	-2 054 421	1 281 343	1 396 200
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	1 000	3 088	2 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	46	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	-114	0
Låneräntor	-812 000	-879 106	-938 000
Räntekostnader skattekonto	0	-12	0
	-811 000	-876 098	-936 000
RESULTAT	-2 865 421	405 245	460 200