

Årsredovisning 2014

BRF 6 MAJ
716438-4674

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf 6 maj, Malmö kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningens verksamhet har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Fastigheten Gråbröder 2 i Malmö kommun byggdes 1986-87 och föreningen förvärvade fastigheten 2005-01-31.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus varav ett åt gatan med 6 våningar och ett inne på gården med totalt 16 lägenheter (fördelat 12+4). Av dessa är 15 lägenheter upplåtna, lgh nr 1201 hyrs ut. I fastigheten finns även en frisersalong och en restaurang. Den totala ytan är 1605 kvm, varav 1475 kvm utgör lägenhetsyta.

Lägenhetsfördelning:

1 st 1 rum + pentry

12 st 2 rum + pentry

1 st 3 rum + pentry

2 st 3 rum + kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Vardia Försäkring. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs. I enlighet med föreningens stadgar med 0.3 % av anskaffningsvärdet för föreningens hus.

Den tekniska förvaltningen har under året i stort skötts i egen regi.

För fjärrvärmeanläggningen finns ett serviceavtal med EON och för hissen ett serviceavtal med Kone hissar. Övriga tekniska tjänster och vissa trädgårdstjänster har köps in när behov förelegat. Städning har utförts av privat entreprenör.

Hem och Fastighet Bostadsförvaltning är sedan årsskiftet 2013/2014 ekonomisk förvaltare

Föreningen hade vid årets slut 22 medlemmar. Under året har tre överlåtelser skett i föreningen.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Inget arvode utgår till styrelsen.

Sedan 2013 är vår bostadsrättsförening medlem i intresseföreningen Bostadsrätterna

Under året har medlemsinformationen bestått av regelbundna nyhetsbrev. Föreningen har även en hemsida med presentation av fastighet och förening.

www.6maj.bostadsratterna.se

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och registreringsverket 2014-02-21 efter en revision av tidigare stadgar.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Allmänt

Nedanstående åtgärder har genomförts sedan föreningen bildades 2005:

Målning av gatuhusets trappuppgång 2006

Lagning och målning av fönster 2006

Renovering av värmesystemet 2008

Renovering av ventilationsanläggningen 2009 -2011

Kalkavfärgning av fasader åt gårdssidan 2009

Lagning och målning av fönster åt gårdssidan 2010

Målning av gatufasadens fönster 2012

Målning av samtliga tak samt fasad åt gatan 2014

Byte till fönster med aluminiumklädd utsida 2014

Underhåll

Under våren upphandlades de sedan tidigare planerade renoveringsarbetena, målning av tak och gatufasad och byte av ett antal fönster, med hjälp av en byggkonsult. Arbetena startade i augusti men drog ut på tiden och var vid årets slut ännu inte i alla delar besiktigade och helt färdigställda. Förbättring av målningen på gatuhusets fasader mot innegården utfördes av två medlemmar när byggnadsställningar ranns på plats. Ett antal kompletterande reparations- och byggnadsarbeten i fasugneten har även utförts under året.

Under sensommarens regnoväder drabbades fastigheten av översvämning i källaren som orsakade skador främst på hissens elektroniska komponenter.

Även skyddsrummet har under året åtgärdats då vatten trängt in vid ett par tillfällen. Fastigheten har under hösten avloppsspolats. En rengöring av ventilationssystemet är planerad att äga rum i februari 2015.

En underhållsplan togs fram 2012. Altanens golv på översta planet kommer att föras med ny fuktspärr under 2015. Under åren 2016-2017 planeras för utbyte av värmeväxlare och renovering av hiss.

Ekonomi

För att finansiera de under året utförda arbetena upptogs ett lån på 1 miljon kronor i SEB. Eftersom ränteläget för närvarande är gynnsamt och ett befintligt lån på 3 miljoner kr med fast ränta samtidigt kunde omförhandlas är räntekostnaden nu lägre än tidigare. Föreningen upprättar för första gången årsredovisningen för 2014 enligt det så kallade K-regelverket. De nya bestämmelserna innebär att gjorda renoveringar i sin helhet belastar årets resultat med ett negativt resultat som följd. Föreningens har dock en god likviditet och ett positivt kassatillöde.

Flerårsöversikt (SEK)

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 125 948	1 113 093	1 103 416	1 112 426
Årsresultat	-747 291	145 063	-2786	-86 825
Soliditet, %	60	63	62	62
Yttre fond	237 000	237 000	152 000	67 000
Taxeringsvärde	22 172 000	22 172 000	22 172 000	19 981 00
Bostadsyta	1 352	1 352	1 352	1352
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	487	487	487	487
Lån per kvm bostadsyta	8 056	7 430	7 542	7 543
Genomsnittlig skuldränta, %	2,56	2,97		
Belåningsgrad, %	39,67	36,46		

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (SEK):

Balanserat resultat	-992 561
Årets resultat	-747 291
Totalt	<u>-1 739 852</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

reservering fond för yttre underhåll

Balanseras i ny räkning

85 000
<u>-1 824 852</u>
<u>-1 739 852</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2014	2013
Rörelseintäkter, lagerändring m.m.	1		
Nettoomsättning		1 118	1 102
Övriga intäkter		8	11
Summa rörelseintäkter, lagerändring m.m.		1 126	1 113
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-6	-1 415	-494
Ovriga kostnader	7	-79	-53
Löner och arvoden	8	-11	-25
Avskrivningar och nedskrivningar	9	-100	-97
Summa rörelsekostnader		-1 605	-669
Rörelseresultat		-479	444
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-269	-299
Summa finansiella poster		-269	-299
Resultat efter finansiella poster		-747	145
Årets resultat		-747	145

Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	27 451	27 551
Summa materiella anläggningstillgångar		27 451	27 551
Summa anläggningstillgångar		27 451	27 551
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7	0
Övriga kortfristiga fordringar		0	12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	26	7
Summa kortfristiga fordringar		32	19
Kassa och bank			
Kassa och bank		539	146
Summa kassa och bank		539	146
Summa omsättningstillgångar		571	165
Summa tillgångar		28 022	27 716

Balansräkning

	NOT	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		16 177	16 177
Upplåtelsekapital		2 061	2 061
Fond för yttre underhåll		237	237
Summa bundet eget kapital		18 475	18 475
Fritt eget kapital			
Balanserad förlust		-993	-1 138
Årets resultat		-747	145
Summa fritt eget kapital		-1 740	-993
Summa eget kapital		16 735	17 483
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	10 891	10 045
Övriga långfristiga skulder		24	24
Summa långfristiga skulder		10 915	10 069
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		125	9
Skatteskulder		110	109
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	137	46
Summa kortfristiga skulder		372	164
Summa eget kapital och skulder		28 022	27 716
Ställda säkerheter			
Totalt uttagna pantbrev		18 300	18 300
Summa ställda säkerheter		18 300	18 300

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf 6 maj har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1, Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåren.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,6 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Antalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året. Styrelsen arvoden är fastställda av föreningsstämman.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 217 SEK per bostad. Fastighetsskatten utgå med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.



	2014	2013
Not 1, Rörelseintäkter		
Hysesintäkter, bostäder	138	138
Hysesintäkter, lokaler	293	302
Intäktsreduktion	-8	-8
Årsavgifter, bostäder	659	659
Övriga intäkter	44	22
Summa	1 126	1 113
Not 2, Fastighetsskötsel	2014	2013
Besiktning och service	8	0
Snöskottning	9	0
Städning och fastighetsskötsel	12	29
Trädgårdsarbete	12	0
Övrigt	22	0
Summa	63	29
Not 3, Reparationer	2014	2013
Reparationer	238	112
Summa	238	112
Not 4, Planerade underhåll		
	2014	2013
renovering 2014	784	0
Summa	784	0
Not 5, Taxebundna kostnader	2014	2013
Fastighetsel	43	44
Sophämtning	31	36
Uppvärmning	150	152
Vatten	30	34
Summa	254	266

Not 6, Övriga driftskostnader	2014	2013
Fastighetsförsäkringar	14	25
Fastighetsskatt	45	45
Kabel-TV	18	16
Summa	76	87
Not 7, Övriga kostnader	2014	2013
Förbrukningsinventarier	2	0
Förbrukningsmaterial	3	0
Kameral förvaltning	30	0
Övriga förvaltningskostnader	44	53
Summa	79	53
Not 8, Löner och arvoden	2014	2013
Revisionsarvoden	11	11
Summa	11	11
Not 9, Byggnad och mark	2014	2013
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	28 319	28 319
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	28 319	28 319
Ingående ackumulerad avskrivning	-767	-767
Arets avskrivning	-100	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-867	-767
Utgående restvärde enligt plan	27 451	27 551
<i>Utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 410</i>	<i>10 410</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 598	13 598
Taxeringsvärde mark	8 574	8 574
Summa	22 172	22 172

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2014	2013
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	268	299
Summa	268	299

Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Förvaltning	6	0
Kabel-TV	4	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	0
Summa	26	0

Not 12, Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	16 177	2 061	237	-1 138	145	17 483
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:			0	0		
Reservering fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				145	-145	
Årets resultat					-747	-747
Belopp vid årets utgång	16 177	2 061	237	-993	-747	16 735

Not 13, Skulder till kreditinstitut

	Ränteändringsdag	Räntesats 2014-12-31	Skuld 2014-12-31	Skuld 2013-12-31
SEB	2015-03-28	4 %	3 000	3 000
SEB	2015-03-16	1,66 %	147	149
SEB	2015-03-16	1,74 %	6 744	6 896
SEB	2015-03-16	1,45 %	1 000	
Summa		2,33 %	10 891	10 045

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
El	4	0
Förutbetalda avgifter/hyror	94	0
Uppvärmning	25	0
Utgiftsräntor	14	8
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1	38
Summa	137	46

Underskrifter

Lund 20150317

Ort och datum

Monica Nordling

Monica Nordling

Bengt Erlandsson

Bengt Erlandsson

Oskar Berggren

Oskar Berggren

Suppleant i stället för avgående ledamot Lucas Gustavsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-03-20

Anders Persson

Svensk Fastighetsrevision AB, Box
186, 221 00 Lund
Anders Persson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf 6 Maj
org nr 716438-4674

Rapport om årsredovisningen

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. Jag har reviderat årsredovisningen för Brf 6 Maj för räkenskapsåret 2014.

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 Brf 6 Maj finansiella ställning per 2014-12-31 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf 6 Maj för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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 revisions sed 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 och föreningens stadgar.

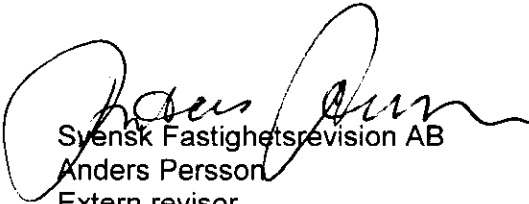
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund 2015-03-20


Svensk Fastighetsrevision AB
Anders Persson
Extern revisor