

# **ÅRSREDOVISNING**

**FÖR**

**RIKSBYGGGENS BRF KRONOLOTSEN 2**

**769612-9431**

**Räkenskapsåret**

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

***Innehåller kallelse till stämma 2015-05-07***

## KALLELSE

Medlemmarna i Riksbyggens Brf Kronolotsen 2 kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 7 maj 2015 kl. 18:30

Plats: Styrelserummet, garaget Sundholmsgatan 9

### *Styrelsen*

## DAGORDNING

1. Öppnande, upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare
6. Fråga om kallelse behörigen skett
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning
8. Föredragning av revisionsberättelsen
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen
10. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
13. Beslut om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden
14. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisor och suppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
19. Stämmans avslutande

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Riksbyggens brf Kronolotsen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 1)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen skall i sin verksamhet även i övrigt främja de kooperativa idéerna, i första hand inom bostadsförsörjning.

##### Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen övertog ansvaret för föreningen 2009-09-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-04-26 Föreningens stadgar gällande under 2014 registrerades 2013-02-06.

Föreningen innehar tomträtten med beteckningen Kronolotsen 3 i Malmö.  
Föreningens gatuadresser: Kronolotsgatan 1, Sundholmskajen 1-9, Övägen 13, 15,  
216 43 Limhamn.

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag, (vanligen kallat äkta bostadsrättsförening).  
Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar Skåne.  
Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

##### Föreningens styrelse

	<b>Funktion</b>	<b>Vald t.o.m stämma</b>
Michael Dalitz	Ledamot	2015
Jan-Erik Frick	Ledamot	2016
Ronny Ivehed	Ledamot	2015
Håkan Nilsson	Ledamot	2015
Michael Olsson	Ledamot	2016
Lars-Gunnar Hansson	Ledamot	2016
Helén Berglund	Ledamot/RB	2015
Conny Andersson	Suppleant/RB	2015

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.  
Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening. *2*

### **Revisor**

Auktoriserad revisor som KPMG utser

### **Valberedning**

Hans Sundin respektive Ingrid Andersson

### **Förvaltning**

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.  
Bertil Siecke (Boa Fastighetsteknik) har ansvarat för den tekniska förvaltningen.

### **Information om fastigheten**

Fastigheten Malmö Kronolotsen 3 har en tomtareal om 6 167 kvm.  
Marken innehas med tomträtt. Avtalet gäller oförändrat t.o.m. 2017-12-31 med en årlig avgäld på 975 kr  
Föreningens byggnader uppfördes under 2008, inflyttning påbörjades i andra kvartalet 2008.  
Värdeåret för fastighetsbeskattning är 2008. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Föreningens byggnader innehåller totalt 67 lägenheter. 49 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 18 är hyresrätt. Till fastigheten hör också 1 lokal.  
Föreningen äger tillsammans med RBF Kronolotsen 1 Kronolotsen parkerings AB. Föreningens ägarandel i bolaget är 50 %. Bolaget sköter förvaltningen av det gemensamma garaget.  
Resultatet i bolaget fördelas 56/44 mellan RBF Kronolotsen 1 och RBF Kronolotsen 2 via ett hyresavtal.

Tillsammans med RBF Kronolotsen 1 finns också en gemensamhetsanläggning där bl a skötsel och drift av innergård och garage ingår. Föreningens andel av denna gemensamhetsanläggning är 40 %.

Den totala boytan uppgår till 6 473kvm bostadsarea. Lokalytan är 157 kvm.

Lägenhetsfördelning:

- 4 stycken 1 rum och kök
- 8 stycken 2 rum och kök
- 35 stycken 3 rum och kök
- 20 stycken 4 rum och kök

Föreningen har 1 uthyrningsbar lokal.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Viktiga händelser

Föreningen har under 2014 installerat fjärrvärme vilket är betydligt mer miljövänligt alternativ relativt uppvärmning via gas.

Föreningen har även installerat grönt vatten vilket förlänger den tekniska livslängden på föreningens värmesystem.

Installation av värmepump pågick under 2014 och beräknas vara färdigställd under mars 2015  
Denna installation beräknas ytterligare sänka föreningens värmekostnad.

Nytt trappstädavtal har tecknats med start 1 januari 2015.

Ett större underhåll av innergården har genomförts med beräknat slutdatum i april 2015.  
I samband med detta underhåll installerades även en boule-bana.

Föreningens styrelse har under 2014 diskuterat och planerat för en installation av solceller under 2015.

2014 sjösattes projekten gemensam el samt individuell mätning och debitering av värme och varmvatten.  
Styrelsen är mycket nöjd med utfallet som slog även de mest optimistiska kalkylerna.

Värmekostnaden sjönk med 28 % eller c:a 180 tkr jämfört med 2013.

Detta innebär förutom en ekonomisk besparing även mindre påfrestningar på värmesystemet, vilket beräknas förlänga den tekniska livslängden på just värmesystemet.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2014-05-12. 26 medlemmar var närvarande och 23 lägenheter var representerade.

### Nya årsredovisningsregler

Bokföringsnämnden har tagit fram ett nytt så kallat K-regelverk för upprättande av årsredovisning som alla föreningar måste följa från och med årsredovisningen 2014-12-31.

Vår förening har valt att följa K2, årsredovisning för minder ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1 samt BFNAR 2011:2)

Det som får störst konsekvens till följd av de nya reglerna, är att föreningen måste tillämpa rak avskrivningsplan vid avskrivning av byggnader. Avskrivningen ökar därmed markant vilket påverkar det redovisade resultatet enligt resultaträkningen.

De nya reglerna påverkar dock inte föreningens ekonomi i övrigt och föreningen behöver inte höja årsavgifterna med anledning av detta.

I samband med de nya årsredovisningsreglerna har vi sett över avskrivningsplanen. Vi bedömer att byggnaden klarar 2 omfattande renoveringar efter 60 respektive 130 år. Mellan renoveringarna sker kontinuerligt underhåll enligt underhållsplan. Byggnadens nyttjandeperiod blir därför 200 år räknat från byggnadsåret. Avskrivningen framgår av resultaträkningen och not till denna.

Det som i fortsättningen blir viktigt vid bedömning av bostadsrättsföreningars ekonomi är hur mycket pengar som blir över när normalt förekommande utgifterna är betalda, vanligt talat kassaflöde. Kassaflödet skall räcka till det framtida underhållet och jämförs därmed med avsättningsbehovet enligt föreningens underhållsplan.

Man brukar säga att om föreningen har ett kassaflöde som överstiger avsättningsbehovet enligt underhållsplan har föreningen rätt nivå på årsavgiften.

**Vår förening har ett kassaflöde på 239 kr/kvm under 2014 och budgeterat 128 kr/kvm för 2015. Avsättningen enligt stadgarna är f.n. 45 kr/kvm. Vår förening har därmed en god och stabil ekonomi.**

#### **Utfört underhåll**

Underhåll av innergården där trädäck har byggts samt har döda träd och buskar tagits bort och ersatts av annan vegetation.

Ständiga kontroller av föreningens byggnader sker löpande av den tekniska personalen.

#### **Framtida underhåll**

Inga större underhåll föreligger de närmsta 3-5 åren.

## **Medlemsinformation**

#### **Medlemsantalet**

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 78 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. 6 överlåtelse har ägt rum under 2014.

#### **Överlåtelse- och pantsättningsavgift**

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5% av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0% av prisbasbelopp.  
Prisbasbeloppet år 2015 är 44.500 kr (år 2014, 44.400 kr)

#### **Årsavgifter**

Föreningen sänkte sina avgifter 1/7-2014 med 100 kr samt med ytterligare 161 kr 1/1-2015, per kvm och år. Avgift efter dessa sänkningar är 600 kr per kvm och år.

## Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor.</i>	<b><u>2014</u></b>	<b><u>2013</u></b>	<b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>	<b><u>2010</u></b>
Nettoomsättning	7 795	8 035	8 445	7 480	5 619
Årets resultat	183	1 240	-2 358	454	-170
Totalt eget kapital	116 024	115 841	114 601	116 959	116 505
Balansomslutning	217 988	216 977	217 587	217 188	215 819
Soliditet	53,2%	53,0%	53,0%	54,0%	54,0%
Bokfört värde, byggnader	212 523	213 618	213 813	214 000	214 180
Taxeringsv., byggnader och mark	124 176	124 176	119 733	119 733	119 733
Taxeringsvärde, byggnader	90 857	90 857	94 376	94 376	94 376
Årsavgift kr/kvm	810	1 010	1 061	909	521
Fastighetslån	100 325	99 675	99 748	98 197	96 924
Fastighetslån kr/kvm	15 132	15 034	15 045	14 811	14 619
Belåningsgrad	81%	80%	83%	82%	81%
Räntekostnad, %	2,59%	3,29%	3,76%	3,69%	2,37%
Likvida medel	3 789	1 815	2 312	2 003	808
Likviditet	258%	161%	114%	154%	66%
<b>Kassaflöde, kr/kvm</b>	<b>239</b>	<b>228</b>	<b>neg.</b>	<b>96</b>	<b>1</b>
<b>Avsättning yttre fond, kr/kvm</b>	<b>45</b>	<b>47</b>	<b>45</b>	<b>45</b>	<b>15</b>

### Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital/balansomslutning

Fastighetslån kr/kvm bostadsyta + lokalyta

Belåningsgrad = fastighetslån/taxeringsvärde

Likviditet = likvida medel + kortfristiga fordringar/kortfristiga skulder

Kassaflöde = resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll/ kvm bostadsyta + lokalyta

Avsättning yttre fond, kr/kvm bostadsyta + lokalyta

## Förslag till vinstdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Ansamlad förlust	-1 894 852
Årets avsättning till yttre fond	-300 000
Ianspråktagande ur yttre fond, periodiskt underhåll	203 795
Årets resultat	183 240
<b>Till stämmans förfogande</b>	<b>- 1 807 817</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>Till ansamlad förlust överförs</b>	<b>-1 807 817</b>
---------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	7 795 370	8 034 896
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 795 370</b>	<b>8 034 896</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	2	-3 194 960	-3 152 357
Löpande underhåll	3	-451 916	-105 210
Periodiskt underhåll	4	-203 795	-9 625
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 199 030	-261 157
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 049 701</b>	<b>-3 528 349</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 745 669</b>	<b>4 506 547</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		46	41
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 255	18 168
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 592 730	-3 285 034
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 562 429</b>	<b>-3 266 825</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>183 240</b>	<b>1 239 722</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>183 240</b>	<b>1 239 722</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>183 240</b>	<b>1 239 722</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	212 522 783	213 617 772
Inventarier, installationer	7	668 948	469 324
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>213 191 731</b>	<b>214 087 096</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	8	50 500	50 500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>213 242 231</b>	<b>214 137 596</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 319	0
Aktuella skattefordringar		0	4 541
Övriga fordringar	9	41	27 614
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	955 745	991 932
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>957 105</b>	<b>1 024 087</b>
<i>Kassa och bank</i>		3 789 082	1 814 963
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 746 187</b>	<b>2 839 050</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>217 988 418</b>	<b>216 976 646</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		116 735 000	116 735 000
Fond för yttre underhåll		1 096 580	1 000 375
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>117 831 580</b>	<b>117 735 375</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 991 057	-3 134 573
Årets resultat		183 240	1 239 722
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 807 817</b>	<b>-1 894 852</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>116 023 763</b>	<b>115 840 523</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	12		
Skulder till kreditinstitut		100 125 000	99 375 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>100 125 000</b>	<b>99 375 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	200 000	300 000
Leverantörsskulder		529 652	0
Skatteskulder		49 577	0
Övriga skulder		330 110	333 760
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	730 316	1 127 362
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 839 655</b>	<b>1 761 122</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>217 988 418</b>	<b>216 976 646</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		106 876 000	106 876 000
		<b>106 876 000</b>	<b>106 876 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

I enlighet med BFNAR 2011:2 har vissa benämningar i resultat och balansräkningen anpassats för att bättre beskriva postens innehåll.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har tidigare avskrivits enligt en progressiv plan på 100 år. En ny rak avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 200 år. Tillkommande värdehöjande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider och metoder tillämpas

Byggnader	200 år	linjär
Inventarier och installationer	5-10 år	linjär

#### Eget kapital

Från och med 2014 har principen för redovisning av avsättning och ianspråktagande till/från underhållsfond ändrats. Tidigare har stämman beslutat om avsättning och ianspråktagande, från och med 2014 är styrelsen beslutande avseende avsättning och ianspråktagande. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

#### Fordringar

Fordringar har uttagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

Underhåll utfört enligt underhållsplan benämns som periodiskt underhåll. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet efter kapital efter beslut av styrelsen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t. ex. avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgift från bostadsrätter	3 854 718	4 794 898
Hysesintäkter, bostäder	2 311 888	2 449 483
Hysesbortfall bostäder	0	-23 989
Hysesintäkter, lokaler	263 446	307 929
Hysesintäkter, garage	501 600	462 480
Fastighetsskatt, lokaler	21 760	0
El bostäder	287 232	0
Värme bostäder	291 202	0
Varmvatten, bostäder	212 203	0
Överlåtelse och pantförskrivelser	8 214	0
Försäkringsersättningar	31 509	0
Övriga intäkter	11 598	44 096
<b>Summa</b>	<b>7 795 370</b>	<b>8 034 897</b>

### Not 2 Drift

	2014	2013
El	388 084	197 853
Uppvärmning	470 158	652 367
Uppvärmning, tillk. fast pris enl avtal	241 500	0
Vatten och avlopp	165 581	135 494
Avfallshantering	85 327	89 201
Snörenhållning	0	14 411
Fastighetsförsäkring	45 030	41 455
Tomträttsavgäld (löptid t o m år 2017-12-31)	975 976	975 976
Fastighetsskatt, lokaler/garage	65 190	21 760
Kommunal fastighetsavgift, bostäder	40 736	0
Kabel TV	36 268	36 076
Fastighetsskötsel enligt avtal	191 516	205 083
Lokalvård enligt avtal	150 260	142 829
Hyra för garage	31 491	6 400
Förbrukningsinventarier	5 111	9 112
Förbrukningsmaterial	10 887	42 467
Administrativa kostnader	17 979	4 115
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	170 491
Extern revisor	14 010	8 950
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	6 804	0
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	66 284	78 323
Återbäring från Riksbyggen	-2 700	-8 800
Driftsuppföljning	20 738	0
Konsultarvode	9 755	41 024
Övriga förvaltningskostnader	13 856	103 529
Arvode och ersättningar	125 889	141 000
Sociala avgifter arvode	19 231	43 242
<b>Summa</b>	<b>3 194 961</b>	<b>3 152 358</b>

### Not 3 Löpande underhåll

Till löpande underhåll redovisas kostnader för ej planerat underhåll.

	2014	2013
Löpande underhåll och reparationer	51 575	0
Löpande underhåll, bostäder	74 212	32 100
Löpande underhåll, gemensamma utrymmen	25 948	2 225
Löpande underhåll, installationer	202 594	44 786
Löpande underhåll fastighet utvändigt	8 016	23 600
Löpande underhåll, innergård	89 571	2 500
<b>Summa</b>	<b>451 916</b>	<b>105 211</b>

### Not 4 Periodiskt underhåll

Till periodiskt underhåll redovisas kostnader för underhåll som är planerat enligt föreningens underhållsplan. Motsvarande belopp tas ut från fond för yttre underhåll.

	2014	2013
Periodiskt underhåll, gem utrymme	13 560	0
Periodiskt underhåll, markytor planteringar	76 965	0
Periodiskt underhåll, innergård	113 270	9 625
<b>Summa</b>	<b>203 795</b>	<b>9 625</b>

### Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2014	2013
Avskrivningar byggnad	892 502	158 628
Avskrivningar tomträtt	202 487	36 196
Avskrivningar inventarier och installationer	104 041	66 333
	<b>1 199 030</b>	<b>261 157</b>

På grund av ändrade årsredovisningsregler från och med 2014 måste föreningen använda en linjär avskrivningsplan vilket markant ökar kostnaden för avskrivning. Detta påverkar dock inte föreningens ekonomi i övrigt.

## Not 6 Byggnader

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	174 529 249	174 529 249
Ingående anskaffningsvärden tomträtt	39 824 000	39 824 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>214 353 249</b>	<b>214 353 249</b>
Ingående avskrivningar byggnader	-598 834	-440 206
Ingående avskrivningar tomträtt	-136 643	-100 447
Årets avskrivningar byggnader	-892 502	-158 628
Årets avskrivning tomträtt	-202 487	-36 196
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 830 466</b>	<b>-735 477</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>212 522 783</b>	<b>213 617 772</b>
Taxeringsvärden byggnader	90 857 000	90 857 000
Taxeringsvärden mark	33 319 000	33 319 000
	<b>124 176 000</b>	<b>124 176 000</b>
Bokfört värde byggnader	212 522 783	213 617 772
Bokfört värde mark	0	0
	<b>212 522 783</b>	<b>213 617 772</b>

Fastighetsbeteckning: Malmö Kronolotsen 3

Marken innehas med tomträtt. Nuvarande tomträttsavtal gäller t.o.m. 2017-12-31.

Värdeår: 2008 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

## Not 7 Inventarier, installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	545 168	35 053
Årets anskaffning, inventarier	91 665	64 854
Årets anskaffning, värme- och varmvattenmätare	0	445 261
Årets anskaffning, elmätare	212 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>848 833</b>	<b>545 168</b>
Ingående avskrivningar	-75 844	-9 511
Årets avskrivningar	-104 041	-66 333
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-179 885</b>	<b>-75 844</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>668 948</b>	<b>469 324</b>

**Not 8 Andelar**

	2014-12-31	2013-12-31
Andelar i Riksbyggen Intresseförening	500	500
Aktiekapital i Kronolotsen Parkering AB	50 000	50 000
<b>Summa</b>	<b>50 500</b>	<b>50 500</b>

**Not 9 Övriga fordringar**

	2014-12-31	2013-12-31
Skattekonto	41	27 614
<b>Summa</b>	<b>41</b>	<b>27 614</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupen hyresintäkt garage	0	451 353
Förutbetalad tomträttsavgäld	487 988	487 988
Förutbetalad Kabel-TV avgift	8 936	9 061
Förutbetalda försäkringspremier	0	43 530
Upplupen intäkt värme-, varmvatten-, eldebitering	401 029	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 792	0
<b>Summa</b>	<b>955 745</b>	<b>991 932</b>

**Not 11 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	116 735 000	1 000 375	-3 134 574	1 239 722
Disp. enl. stämmobeslut			1 239 722	-1 239 722
Ianspråktagande år 2014 av yttre fond		-203 795	203 795	
Avsättning år 2014 yttre fond		300 000	-300 000	
Årets resultat				183 240
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>116 735 000</b>	<b>1 096 580</b>	<b>-1 991 057</b>	<b>183 240</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Nästa års amortering
SBAB	1,42	2015-02-27	800 000	0
SBAB	2,95	2016-01-13	1 925 000	0
SBAB	2,95	2016-01-13	36 950 000	0
SBAB	2,20	2017-04-18	28 150 000	200 000
SBAB	1,94	2018-09-13	32 500 000	
			<b>100 325 000</b>	<b>200 000</b>

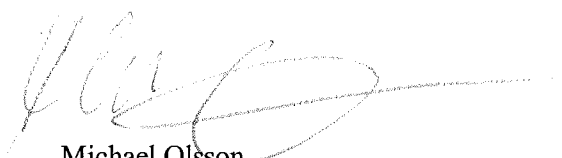
Kortfristig del av långfristig skuld 200.000 kronor (300.000 kronor), vilket är det belopp föreningen amorterar nästkommande verksamhetsår.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till, 99.325.000 kronor (98.175.000 kronor).

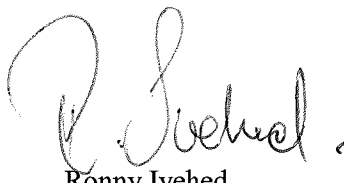
### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupen räntekostnad	167 116	359 503
Upplupen kostnad el	0	15 214
Upplupen kostnad värme	0	61 751
Upplupen kostnad sophämtning	0	6 710
Förutbetalda hyror och avgifter	494 298	431 459
Upplupna revisionsarvode	12 500	19 000
Upplupna styrelsearvoden	44 500	128 000
Upplupna sociala avgifter	11 902	42 731
Uppl. kostnader/Förutb. intäkter	0	62 994
<b>Summa</b>	<b>730 316</b>	<b>1 127 362</b>

Limhamn 2015-04-09



Michael Olsson  
Ordförande



Ronny Ivehed



Jan-Erik Frick



Michael Dalitz



Håkan Nilsson



Lars Hansson



Helén Berglund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-04-17

KPMG AB



Peter Cederblad  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Riksbyggens Brf Kronolotsen 2, org.nr 769612-9431

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Riksbyggens Brf Kronolotsen 2 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 revisionssed 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 Brf Riksbyggens Brf Kronolotsen 2 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 Brf Riksbyggens Brf Kronolotsen 2 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*

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 revisionssed 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.

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 ersättningskyldig 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 vårt uttalande.

#### *Uttalanden*

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

Malmö den 17/4 2015

KPMG AB



Peter Cederblad  
Auktoriserad revisor

**Bilaga 1, Resultaträkning så som resultatet 2014 hade  
sett ut med bibehållen progressiv avskrivningsplan**

**RESULTATRÄKNING**

**Rörelseintäkter**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Nettoomsättning	7 795 370	8 034 896
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>7 795 370</b>	<b>8 034 896</b>

**Rörelsekostnader**

Drift	-3 194 960	-3 152 357
Löpande underhåll	-451 916	-105 210
Periodiskt underhåll	-203 795	-9 625
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-306 530	-261 157
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-4 157 201</b>	<b>-3 528 349</b>

**Rörelseresultat**

**3 638 169**                      **4 506 547**

**Finansiella poster**

Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	46	41
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	30 255	18 168
Räntekostnader och liknande resultatposter	-2 592 730	-3 285 034
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-2 562 429</b>	<b>-3 266 825</b>

**Resultat efter finansiella poster**

**1 075 740**                      **1 239 722**

**Resultat före skatt**

**1 075 740**                      **1 239 722**

**Årets resultat**

**1 075 740**                      **1 239 722**