

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Egna Hem

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 2009 och 2034.
- 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 1986-07-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-05-10 och nuvarande stadgar registrerades 2012-06-19 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Agneta Fjellman	Ledamot
Bodil Jonasson	Ledamot
Ulf Sjölin	Ledamot
Magnus Westerberg	Ledamot

John Lönn	Suppleant
Gilla Törhagen Sköld	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Agneta Fjellman, Bodil Jonasson, John Lönn, Ulf Sjölin, Gilla Törhagen Sköld och Magnus Westerberg.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Bo Johansson	Ordinarie Extern	Företagskonsult
Ingmar Johannesson	Suppleant Extern	Ekonomi & Företagskonsult AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-22.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Halmstad Dikatatorn *12	1987-05	Halmstad
Halmstad Detektiven *22	1988	Halmstad

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

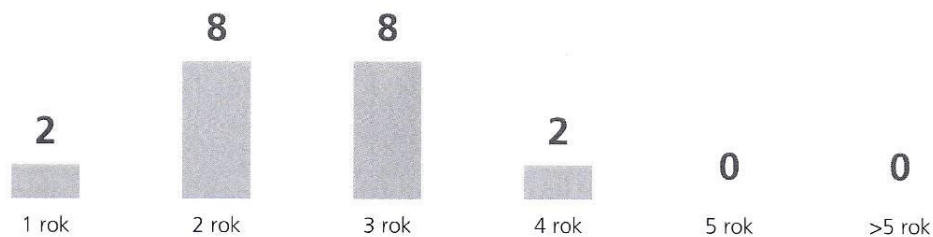
Fastigheterna bebyggdes 1988 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1988.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 552 m², varav 1 552 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2034.

Underhållsplanen uppdaterades 2014-11-09.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Plantering av häck	2014	Falckens väg 32
Byte av två värmeelement	2014	Vapnövägen 9
Nyplantering rabatt	2014	Vapnövägen 9
Målning fönster	2014	Vapnövägen 9
Bättringsmålning golv värmecentraler	2013	Falckens väg 32 / Vapnövägen 9
Byte fjärrvärmväxlare	2013	Falckens väg 32 / Vapnövägen 9
Målning plåtdetaljer	2013	Falckens väg 32
Målning ytterdörrar	2013	Falckens väg 32 / Vapnövägen 9
Fuktkontroll efter hydrofobering av tegelgavel	2012 - 2013	Vapnövägen 9
Planerat underhåll	År	Kommentar
Modernisering av hiss	2015	Vapnövägen 9
Byte av fläkt	2015	Vapnövägen 9
Målning vindskiva	2015	Vapnövägen 9
Byte av 2 st tvättmaskiner	2015	Falckens väg 32 / Vapnövägen 9

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	com hem / telia
Internet uppkopplingstyp	KabelTV + Fiber
Teknisk förvaltning	Egnahem
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Värmecentraler	HEM
Hissbesiktning	Inspecta
Service hiss Vapnövägen 9	RC Hisservice
Service hiss Falckens väg 32	MSW EI & Histechnik
Fastighetsskötsel - Felanmälan	Crendo

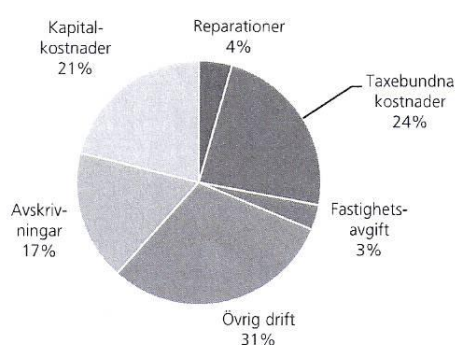
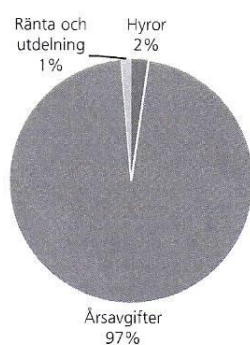
Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	1 379 547	1 121 008
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	1 143 372	1 143 505
Finansiella intäkter	15 247	18 326
Minskning korta fordringar	38 269	0
Ökning av korta skulder	0	161 067
	1 196 888	1 322 898
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	465 103	731 349
Finansiella kostnader	160 180	205 916
Ökning av korta fordringar	0	2 094
Minskning av föreningens lån	125 000	125 000
Minskning av korta skulder	244 733	0
	995 016	1 064 359
KASSA VID ÅRETS SLUT	1 581 419	1 379 547
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	201 872	258 539

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.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Lån flyttade från Swedbank till Svenska Handelsbanken.

Nytecknat serviceavtal med RC Hisservice AB för hydraulhiss på Vapnövägen 9.

Händelser efter året

Fläkt utbytt på Vapnövägen 9.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st

Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 26 st

Förändring från föregående år: +1st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	720	720	720	720
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 689	5 770	5 850	5 931
Elkostnad/m ² totalyta	12	21	21	20
Värmekostnad/m ² totalyta	61	115	93	90
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	22	24	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	103	133	191	202
Soliditet (%)	28	25	25	24
Resultat efter finansiella poster (tkr)	403	94	164	214
Nettoomsättning (tkr)	1 143	1 143	1 143	1 143

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 552 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	402 686
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	693 732
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-150 000
summa balanserat resultat	946 418

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	946 418
----------------------------------	----------------

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	1 143 372	1 143 492
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	13
		1 143 372	1 143 505
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-80 519	-292 915
Driftkostnader	Not 4	-248 891	-336 325
Övriga externa kostnader	Not 5	-55 018	-48 091
Personalkostnader	Not 6	-80 675	-54 018
Avskrivningar	Not 7	-130 649	-130 589
		-595 753	-861 938
RÖRELSERESULTAT		547 619	281 567
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		15 247	18 326
Räntekostnader		-160 180	-205 916
		-144 933	-187 590
ÅRETS RESULTAT		402 686	93 977

4

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 8	11 123 074	11 248 331
Maskiner och inventarier	Not 9	7 066	12 458
		11 130 139	11 260 789
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 130 139	11 260 789
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
SBC Klientmedel i SHB		622 078	0
Övriga fordringar		26 765	54 034
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 10	0	11 000
		648 843	65 034
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		959 341	844 471
SBC klientmedel i SHB		0	535 076
		959 341	1 379 547
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 608 184	1 444 581
SUMMA TILLGÅNGAR		12 738 323	12 705 369

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
	Not 11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 262 900	1 262 900
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 411 401	1 261 401
		2 674 301	2 524 301
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		543 731	599 754
Årets resultat		402 686	93 977
		946 418	693 731
SUMMA EGET KAPITAL		3 620 719	3 218 032
AVSÄTTNINGAR			
Medlemmarnas reparationsfond		0	146 809
		0	146 809
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	8 704 831	8 829 831
		8 704 831	8 829 831
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	125 000	125 000
Leverantörsskulder		14 604	157 227
Skatteskulder		48 540	51 500
Övriga kortfristiga skulder		147 598	7 647
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	77 031	169 323
		412 773	510 697
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 738 323	12 705 369
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 13	11 919 000	11 919 000
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 periodisering 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	100 år	100 år
Maskiner	5 år	5 år
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

Avsättning till medlemmarnas reparationsfond görs enligt föreningens stadgar.

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

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	1 117 572	1 117 572
	Hyror parkering	25 800	25 920
		1 143 372	1 143 492

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Övriga intäkter	0	13
		0	13

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	10 700	0
	Fastighetskötsel beställning	7 781	0
	Snöröjning/sandning	4 188	0
	Hissbesiktning	1 909	1 883
	Gård	14 952	3 559
	Serviceavtal	3 602	3 321
	Förbrukningsmateriel	4 139	5 910
	Fordon	377	199
		47 648	14 872
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	37 974
	Brf Lägenheter	0	1 825
	Tvättstuga	2 400	0
	Lås	742	1 655
	VVS	11 509	3 925
	Värmeanläggning/undercentral	1 719	0
	Elinstallationer	0	929
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 940	0
	Hiss	14 561	14 939
	Vattenskada	0	37 500
		32 871	98 747
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	28 046
	Värmeanläggning	0	151 250
		0	179 296
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	80 519	292 915

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	18 466	32 294
	Värme	95 267	178 072
	Vatten	29 345	34 147
	Sophämtning/renhållning	35 192	33 192
		178 270	277 705
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	18 381	12 242
	Kabel-TV	27 900	22 178
		46 281	34 420
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	24 340	24 200
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	248 891	336 325

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Kreditupplysning	588	863
	Revisionsarvode extern revisor	-75	3 125
	Föreningskostnader	7 470	7 520
	Styrelseomkostnader	425	350
	Förvaltningsarvode	30 376	29 664
	Administration	7 814	2 559
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 420	4 010
		55 018	48 091

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd kvinna och en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	6 000	6 000
	Löner	59 663	38 044
	Sociala kostnader	15 012	9 974
		80 675	54 018

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	125 257	125 257
	Maskiner	5 392	5 332
		130 649	130 589

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 910 931	12 910 931
	Utgående anskaffningsvärde	12 910 931	12 910 931
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 662 600	-1 537 343
	Årets avskrivningar enligt plan	-125 257	-125 257
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 787 857	-1 662 600
	Planenligt restvärde vid årets slut	11 123 074	11 248 331
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	385 220	385 220
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	9 653 000	9 653 000
	Taxeringsvärde mark	3 489 000	3 489 000
		13 142 000	13 142 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	13 142 000	13 142 000
		13 142 000	13 142 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	100 741	100 741
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	100 741	100 741
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-88 283	-82 951
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 392	-5 332
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-93 675	-88 283
	Redovisat restvärde vid årets slut	7 066	12 458

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	5 432
	Kabel TV	0	5 568
		0	11 000

Not 11	EGET KAPITAL		Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		
	Bundet eget kapital			
	Inbetalda insatser	0	0	1 262 900
	Fond för yttre underhåll	150 000	0	1 261 401
	S:a bundet eget kapital	150 000	0	2 524 301
	Fritt eget kapital			
	Balanserad vinst	-150 000	93 977	599 754
	Årets resultat	402 686	-93 977	93 977
	S:a fritt eget kapital	252 686	0	693 731
	S:a eget kapital	402 686	0	3 218 032

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2014	2013
	Vid årets början	1 261 401	1 111 401
	Reservering enligt stadgar	150 000	150 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 411 401	1 261 401

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2014-12-31	2014-12-31	2013-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	1,226 %	4 454 831	4 579 831	Rörligt
Handelsbanken	1,218 %	4 375 000	4 375 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		8 829 831	8 954 831	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-125 000	-125 000	
		8 704 831	8 829 831	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 204 831 kr.

2

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	El	0	6 952
	Värme	0	39 466
	Vatten	0	3 742
	Sophämtning	0	3 973
	Extern revisor	0	3 200
	Ränta	10 421	16 520
	Hisskostnader	0	6 894
	Förutbetalda avgifter och hyror	66 610	88 576
		77 031	169 323

Styrelsens underskrifter

HALMSTAD den 17/4 2015



Agneta Fjellman
Ledamot



Bodil Jonasson
Ledamot



Ulf Sjölin
Ledamot



Magnus Westerberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30/4 2015



Bo Johansson
Extern revisor

Revisionsberättelse

1(2)

till

Föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Egna Hem

Org. nr 716408-2518

Rapport om årsredovisning

Jag har reviderat årsredovisningen för bostadsrättsföreningen Egna Hem 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 fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt 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 skall 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 mitt uttalande.

Uttalande

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden en 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.

Revisionsberättelse forts

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 bostadsrättsföreningen Egna Hem 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

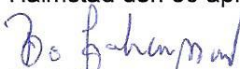
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållande i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalande

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

Halmstad den 30 april 2015


Bo Johansson
Revisor