



ÅRSREDOVISNING 2014

RIKSBYGGENS BRF KRONOLOTSEN 1

1/1 2014 – 31/12 2014

Org nr 769612-9449

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNINGEN

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som skall behandlas vid ordinarie föreningsstämma.

Består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning och noter. Till årsredovisningen lämnar revisorn en revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten. Rubrikerna är verksamheten, medlemsinformation, flerårsöversikt och resultatdisposition.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond skall disponeras.

Balansräkning

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar m m). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder m m).

Noter

Upplysning som förtydligar och kompletterar informationen i resultat- och balansräkningen.

Revisionsberättelsen

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltning och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Underhållskostnader

Utgifter för löpande ej planerade underhållsåtgärder eller planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Driftskostnader

Uppvärmning, el, vatten/avlopp, sophämtning, städning, fastighetsskötsel, försäkringspremie etc. Redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande åtgärder

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens nyttjandeperiod (se avskrivningar).

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad nyttjandeperiod fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmåga att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel + kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder. Om likvida medel + kortfristiga fordringar motsvarar kortfristiga skulder eller mer anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i förhållande till balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsplan till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

KALLELSE

Medlemmarna i Riksbyggens Brf Kronolotsen 1 kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen den 25 maj 2015 kl. 18:00

Plats: Limhamns Folkets Hus

Styrelsen

DAGORDNING

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

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Riksbyggens Brf Kronolotsen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

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 registrerades 2010-08-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-03-28. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2015-02-16.

Föreningen äger fastigheten med beteckningen Kronolotsen 2 i Malmö.
Föreningens gatuadresser: Sundskajen 2, 4, 6 och 8, 216 43 Limhamn.

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag, (vanligen kallat äkta bostadsrättsförening).
Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos RB Försäkring via Osséen Försäkringsmäklare Syd AB.
Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningens styrelse

	Funktion	Vald t.o.m stämman
John Nilsson	Ordförande	2016
Kenan Gokovic	Vice Ordförande	2015
Anette Freed	Sekreterare	2016
Lena Rothman	Ledamot/Ekonom	2016
Åse Ingemansson	Ledamot/Lokaler, hyresrätt	2015
Conny Andersson	Ledamot/RB	
Helén Berglund	Suppleant/RB	
Path Ly	Suppleant	2015
Kerstin Lundberg	Suppleant	2015
Dörthe Haase	Suppleant	2015

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

Revisor

Auktoriserad revisor som KPMG utser.

Valberedning

Anne Micha, Sune Davidsson och Bert Larsson. Sune Davidsson som sammankallande.

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Möllebackens fastighet & Trädgårdsservice har svarat för den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten

Fastigheten Malmö Kronolotsen 2 har en tomtareal om 7,993 kvm.

Marken innehas med tomträtt. Avtalet gäller oförändrat t.o.m. 2021-12-31 med en årlig avgäld på 1 581 526 kr

Föreningens byggnader uppfördes under 2007, inflyttning påbörjades i andra kvartalet 2007.

Värdeåret för fastighetsbeskattning är 2007. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Föreningens byggnader innehåller totalt 109 lägenheter. 92 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 17 är hyresrätt. Till fastigheten hör också 6 lokaler. Föreningen äger tillsammans med RBF Kronolotsen 2 ett garage under mark, där föreningens andel är 56 %. Garaget hyrs av Kronolotsen Parkering AB som i sin tur sköter förvaltning av garaget.

Den totala boytan uppgår till 9 642 kvm bostadsarea. Lokalytan är 621 kvm.

Lägenhetsfördelning:

21 stycken 2 rum och kök

57 stycken 3 rum och kök

21 stycken 4 rum och kök

10 stycken 5 rum och kök

Föreningen har 6 uthyrningsbara lokaler.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2014-05-19. 58 medlemmar var närvarande och 48 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 206 kr/kvm under 2014 och budgeterat 248 kr/kvm för 2015. Avsättningen enligt underhållsplan är f.n. 49 kr/kvm. Vår förening har därmed en god och stabil ekonomi.

Föreningsaktiviteter under året

Föreningsstämman ägde rum den 19/5-14.

Föreningen har dessutom haft 2 extra stämmor med anledning av införandet av gemensam el samt en ändring i stadgarna beträffande avgift för bostadsrättsinnehavaren vid andrahandsuthyrning.

Två halvdagar har ägnats åt gemensamt arbete och umgänge i trädgårdarna och en återkommande båttur med "Pelle" i kombination med fisketävling har arrangerats.

Vi ägnade också kvällen den 1 dec till en träff vid brasans sken över en mugg glögg. Garagestyrelsen har ordnat städtimmar i garaget, där alla som önskar, har hjälpts åt.

R

Utfört underhåll

Gasanläggningen för värme är ersatt av en ny fjärrvärmeanläggning, som är klar och besiktigad. Individuell varmvattenmätning är installerad och i samband därmed beslutade styrelsen att sänka avgiften med 5% från 1 april 2015.

Gemensam el är också genomförd och mätningen startade den 28 november 2014.

Föreningen har byggt ett nytt vaktmästarrum och ett nytt MC-rum och ytterligare en lokal är klar för uthyrning.

Besiktningar och byte av balkongglas är slutfört.

Under året har vi utfört fortlöpande underhåll av fastigheten. Föreningen har även gjort standardförbättringar i hyreslägenheterna.

Framtida underhåll

Fasaderna/taken på fastigheten behöver ses över.

Förbättringar av miljörummen diskuteras och en eventuell värmeåtervinning håller på att utredas noggrant.

Medlemsinformation

Medlemsantalet

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 134 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. 11 överlåtelser 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)

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor.</i>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Nettoomsättning	11 578	1 908	12 002	11 246	10 652
Årets resultat	-39	1 053	-2 915	-262	147
Totalt eget kapital	184 792	184 831	183 778	186 693	186 955
Balansomslutning	344 801	344 675	345 059	344 155	345 361
Soliditet	53,6%	54,0%	53,0%	54,0%	54,0%
Bokfört värde, byggnader	338 850	340 588	340 920	341 240	341 548
Taxeringsv., byggnader och mark	209 266	209 266	185 815	175 000	175 000
Taxeringsvärde, byggnader	158 000	158 000	146 400	146 400	146 400
Årsavgift kr/kvm	942	971	962	900	857
Bankskuld	157 408	157 712	157 712	154 958	154 958
Bankskuld kr/kvm	15 337	15 367	15 367	15 099	15 099
Belåningsgrad	75%	75%	85%	89%	89%
Räntekostnad, %	2,98%	3,50%	3,78%	3,73%	3,48%
Likvida medel	4 127	2 538	2 292	1 297	2 346
Likviditet	165%	165%	114%	102%	109%
Kassaflöde, kr/kvm	206	140	neg.	6	43
Avsättning yttre fond, kr/kvm	49	49	47	19	10

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital/balansomslutning

Bankskuld kr/kvm bostadsrättsyta

Belåningsgrad = bankskuld/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	-4 011 482
Årets avsättning till yttre fond	-500 000
Ianspråktagande ur yttre fond, periodiskt underhåll	249 775
Årets resultat	-38 824
Till stämmans förfogande	-4 300 531

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till ansamlad förlust överförs	-4 300 531
---------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	11 577 632	11 907 972
Summa rörelseintäkter		11 577 632	11 907 972
Rörelsekostnader			
Drift	2	-4 403 466	-4 732 620
Löpande underhåll	3	-371 550	-251 261
Periodiskt underhåll	4	-249 775	-43 688
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 902 196	-335 727
Summa rörelsekostnader		-6 926 987	-5 363 296
Rörelseresultat		4 650 645	6 544 676
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		92	82
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 343	24 167
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 690 904	-5 516 236
Summa finansiella poster		-4 689 469	-5 491 987
Resultat efter finansiella poster		-38 824	1 052 689
Resultat före skatt		-38 824	1 052 689
Årets resultat		-38 824	1 052 689

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	338 850 328	340 588 022
Inventarier, installationer	7	654 089	15 664
Summa materiella anläggningstillgångar		339 504 417	340 603 686
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	8	51 000	51 000
Summa anläggningstillgångar		339 555 417	340 654 686
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		241 287	23 559
Övriga fordringar	9	9	11 691
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	876 506	1 447 579
Summa kortfristiga fordringar		1 117 802	1 482 829
<i>Kassa och bank</i>		4 127 339	2 537 810
Summa omsättningstillgångar		5 245 141	4 020 639
SUMMA TILLGÅNGAR		344 800 558	344 675 325

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		187 655 500	187 655 500
Fond för yttre underhåll		1 437 251	1 187 026
Summa bundet eget kapital		189 092 751	188 842 526
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 261 707	-5 064 171
Årets resultat		-38 824	1 052 689
Summa fritt eget kapital		-4 300 531	-4 011 482
Summa eget kapital		184 792 220	184 831 044
Långfristiga skulder	12		
Skulder till kreditinstitut		157 108 333	157 408 333
Summa långfristiga skulder		157 108 333	157 408 333
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	300 000	300 000
Leverantörsskulder		672 737	12 385
Skatteskulder		15 623	64 512
Övriga skulder	13	541 184	466 776
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 370 462	1 592 275
Summa kortfristiga skulder		2 900 006	2 435 948
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		344 800 558	344 675 325
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		158 084 000	158 084 000
		158 084 000	158 084 000
Ansvarsförbindelser		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 nyttjandeperiod. 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 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	7 883 887	8 127 719
Hysesintäkter, bostäder	1 991 517	1 982 083
Hysesbortfall, bostäder	0	-18 027
Hysesrabatter	-93 750	-150 000
Hysesintäkter, lokaler	1 055 495	1 174 084
Hysesintäkter, garage	638 400	588 612
Fastighetsskatt, lokaler	57 774	0
Intäkt från övernattningslägenhet	18 090	21 690
Överlåtelser och pantförskrivelser	16 875	0
Försäkringsersättningar	0	163 903
Övriga intäkter	9 343	17 908
Summa	11 577 631	11 907 972

Not 2 Drift

	2014	2013
El	339 777	307 305
Uppvärmning	1 105 543	1 139 082
Vatten och avlopp	232 937	224 533
Avfallshantering	137 033	136 658
Snörenhållning	0	18 754
Fastighetsförsäkring	67 382	78 170
Tomträttsavgäld (löptid t o m år 2021-12-31)	1 581 526	1 581 526
Hissbesiktning	6 206	0
Fastighetsskatt, lokaler/garage	102 660	102 660
Kommunal fastighetsavgift, bostäder	66 272	65 945
Kabel TV	60 142	59 777
Fastighetsskötsel	74 681	277 931
Lokalvård	193 016	205 218
Trädgårdsskötsel	25 009	18 625
Garageplatser	0	10 240
Förbrukningsinventarier	10 845	2 081
Förbrukningsmaterial	1 017	14 756
Administrativa kostnader	30 953	16 742
Konstaterade förluster hyror/avgifter	7 846	34 845
Extern revisor	14 765	16 803
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	9 152	0
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	126 379	134 667
Återbäring från Riksbyggen	-3 900	-10 800
Konsultarvode	24 471	8 664
Juridiska åtgärder	30 251	0
Övriga förvaltningskostnader	27 859	148 874
Arvode och ersättningar	110 450	103 650
Sociala avgifter arvode	21 196	26 939
Summa	4 403 468	4 723 645

Not 3 Löpande underhåll

Till löpande underhåll redovisas kostnader för ej planerat underhåll.

	2014	2013
Löpande underhåll och reparationer	23 091	0
Löpande underhåll, bostäder	52 094	41 419
Löpande underhåll, lokaler	13 697	0
Löpande underhåll, gemensamma utrymmen	23 902	58 082
Löpande underhåll, installationer	190 792	123 838
Löpande underhåll fastighet utvändigt	52 921	24 172
Löpande underhåll, markytor/planteringar	1 026	3 750
Försäkringsskador	14 027	0
Summa	371 550	251 261

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	13 625	0
Periodiskt underhåll, installationer	20 000	0
Periodiskt underhåll, fastighet utvändigt	11 026	31 438
Periodiskt underhåll, markytor/planteringar	169 820	12 250
Periodiskt underhåll, p-platser	35 304	0
Summa	249 775	43 688

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2014	2013
Avskrivningar byggnad	1 233 448	220 486
Avskrivningar tomträtt	504 246	90 137
Avskrivningar inventarier och installationer	164 502	25 104
1 902 196	335 727	

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	242 588 183	242 588 183
Ingående anskaffningsvärden tomträtt	99 172 470	99 172 470
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	341 760 653	341 760 653
Ingående avskrivningar byggnader	-832 356	-611 870
Ingående avskrivningar tomträtt	-340 275	-250 138
Årets avskrivningar byggnader	-1 233 448	-220 486
Årets avskrivning tomträtt	-504 246	-90 137
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 910 325	-1 172 631
Utgående redovisat värde	338 850 328	340 588 022
Taxeringsvärden byggnader	158 000 000	158 000 000
Taxeringsvärden mark	51 266 000	51 266 000
	209 266 000	209 266 000
Bokfört värde byggnader	338 850 328	340 588 022
Bokfört värde mark	0	0
	338 850 328	340 588 022

Fastighetsbeteckning: Malmö Kronolotsen 2

Marken innehas med tomträtt. Nuvarande tomträttsavtal gäller t.o.m. 2021-12-31.

Värdeår: 2007 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

Not 7 Inventarier, installationer

Avser inventarier och förbättringsåtgärder i fastigheten.

Sammanfattning av större investeringar

2014 - El, värme - varmvattenmätare, 646 422 kronor, rak avskrivning t o m 2018

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 580	0
Årets anskaffning	802 927	19 580
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	822 507	19 580
Ingående avskrivningar	-3 916	0
Årets avskrivningar	-164 502	-3 916
Utgående ackumulerade avskrivningar	-168 418	-3 916
Utgående redovisat värde	654 089	15 664

Not 8 Andelar

	2014-12-31	2013-12-31
Andelar i Riksbyggen Intresseförening	1 000	1 000
Aktiekapital i Kronolotsen Parkering AB	50 000	50 000
Summa	51 000	51 000

Not 9 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattekonto	9	11 691
Summa	9	11 691

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupen hyresintäkt garage	0	574 450
Förutbetald tomträttsavgäld	790 763	790 763
Förutbetald Kabel-TV avgift	14 988	14 984
Förutbetalda försäkringspremier	70 755	67 382
Summa	876 506	1 447 579

Not 11 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	187 655 500	1 187 026	-5 064 171	1 052 689
Disp. enl. stämmobeslut			1 052 689	-1 052 689
Ianspråktagande år 2014 av yttre fond		-249 775	249 775	
Avsättning år 2014 yttre fond		500 000	-500 000	
Årets resultat				-38 824
Belopp vid årets utgång	187 655 500	1 437 251	-4 261 707	-38 824

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,16	3 månaders	25 000 000	0
Stadshypotek	1,50	3 månaders	25 000 000	0
Stadshypotek	3,70	2015-07-30	25 000 000	0
Stadshypotek	2,87	2016-07-30	30 000 000	0
Stadshypotek	2,50	2017-03-31	19 433 333	0
Stadshypotek	3,05	2017-10-30	3 200 000	0
Stadshypotek	3,05	2019-03-01	29 775 000	300 000
			157 408 333	300 000

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

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till, 155.908.333 kronor (156.208.333 kronor).

Not 13 Övriga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Depositioner, kortfristiga	466 619	417 469
Momsredovisning	74 565	45 629
Övriga skulder	0	3 678
Summa	541 184	466 776

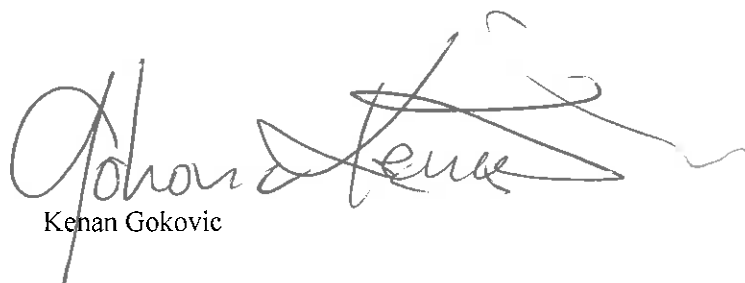
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupen räntekostnad	466 721	587 011
Upplupen kostnad el	0	46 258
Upplupen kostnad värme	0	137 731
Upplupen kostnad sophämtning	0	7 355
Förutbetalda hyror och avgifter	741 865	605 064
Upplupna revisionsarvode	16 000	16 000
Upplupna styrelsearvoden	111 000	111 250
Upplupna sociala avgifter	34 876	34 950
Övriga upplupna kostnader/förutb. intäkter	0	46 656
Summa	1 370 462	1 592 275

Limhamn 2015- 04 - 08



John Nilsson
Ordförande



Kenan Gokovic



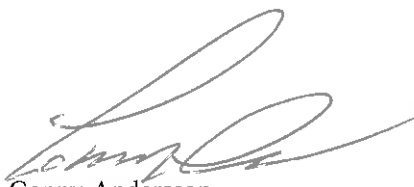
Anette Freed



Lena Rothman



Åse Ingemansson



Conny Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-05-06

KPMG AB



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

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

RESULTATRÄKNING

Rörelseintäkter

	2014	2013
<i>Nettoomsättning</i>	11 577 632	11 907 972
Summa rörelseintäkter	11 577 632	11 907 972
Rörelsekostnader		
<i>Drift</i>	-4 403 466	-4 732 620
<i>Löpande underhåll</i>	-371 550	-251 261
<i>Periodiskt underhåll</i>	-249 775	-43 688
<i>Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</i>	-487 550	-335 727
Summa rörelsekostnader	-5 512 341	-5 363 296
Rörelseresultat	6 065 291	6 544 676
Finansiella poster		
<i>Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</i>	92	82
<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 343	24 167
<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-4 690 904	-5 516 236
Summa finansiella poster	-4 689 469	-5 491 987
Resultat efter finansiella poster	1 375 822	1 052 689
Resultat före skatt	1 375 822	1 052 689
Årets resultat	1 375 822	1 052 689

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Kronolotsen 1, org.nr 769612-9449

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Kronolotsen 1 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 revisions sed 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 Riksbyggens Brf Kronolotsen 1 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 Riksbyggens Brf Kronolotsen 1 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 revisions sed 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.

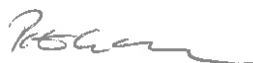
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

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

Malmö 2015-05-06

KPMG AB



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor