

Årsredovisning för  
**Bostadsföreningen Christinelund u p a**  
746000-1063

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

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Redovisningsprinciper	7
Upplysningar till resultaträkningen	7-9
Upplysningar till balansräkningen	9-11
Underskrifter	11
Bilaga	1

8

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsföreningen Christinelund u p a, 746000-1063 får härmed avge årsredovisning för 2014, föreningens förvaltning för tiden 2014-01-01 -- 2014-12-31.

### Verksamheten

#### *Föreningens verksamhet*

Föreningen bildades år 1927 och har till ändamål att förvalta fastigheten Ulla 9. Föreningen beskattas som privatbostadsföretag.

#### *Fastigheten*

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Kommun
Ulla 9	Malmö

Fastigheten består av 23 st lägenheter.

Boyta  
1 367 m<sup>2</sup>

Taxvärde byggnad	Bostadsdel	9 400 000
Taxvärde mark	Bostadsdel	7 000 000
		<hr/>
		16 400 000

Underhåll av	Senaste åtgärd	Utfört år	Planerad åtgärd	Beräknat år
Vattenstammar	Delvis bytt	2 006		
Avloppsstammar	Spolning	2 013	Spolning	2018
Elstammar	Totalreoverat	2 005		
Tak	Totalreoverat	2 014		
Fönster	Bättringsmålning	2 014		
fasad	Tvätt plus omfogning	2 014		
Värmeanläggning	Värmeövervakning NODA	2 013		
Gård	Ny cykelparkering	2 014		

Föreningen följer fastställd underhållsplan.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar

S

### **Styrelse och revisorer**

Styrelse	Befattning	
Jonas Palmqvist	Ordförande	2014 - 2016
Carl Holgersson	Sekreterare	2014 - 2016
Tore Wirdelöv	Kassör	2013 - 2015

Suppleanter		
Peter Syrjänen		2014 - 2016
Therese Löfdahl		2013 - 2015

Revisorer	EY	Tillsvidare
Thomas Anvelid Aukt.rev	Internrevisor	2014 - 2015
Christine Rosell		

Valberedning		
Patricia Zell		2014 - 2015
Henrik Fagerström		2014 - 2015

### **Förvaltning**

Cymko Förvaltning AB har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens ekonomiska förvaltning.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.  
Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 april 2014.

### **Större reparationer, underhåll och förändringar 2014**

- Taket är totalrenoverat med ny läkt, ny papp och nya takpannor
- Fasaden är totalrenoverad med tvätt och omfogning
- Fönsterbläck ommålade och fönster bättringsmålade
- Ny belysning ytterfasad och samtliga gårdar
- Plattsättning för ny cykelparkering samt kantsten lagd
- Helt ny maskinpark i tvättstugan
- Traditionsenlig arbetsdag hösten med bra resultat

### **Planer avseende större underhåll 2015**

- Inga större underhåll planerade under 2015

### **Övriga kommentarer i förvaltningsberättelsen**

Bokföringsnämndens tvingande uppdaterade regelverk BFNAR 2009:1 (K2 ekonomisk förening) för räkenskapsåret 2014 och dess sammanfallande med föreningens tak- och fasadrenovering, gör att styrelsen har valt att aktivera renoveringen på en livsläng av 50 år, kontra full resultatföring.

Beslutet är grundat på andledning av tre huvudsakliga orsaker.

- BFNAR 2009:1s förändrade effekt på föreningens bokslut för årets 2014 samt föreningens framtida redovisningsmässiga ekonomi.
- Jämnare kostnadsfördelning över tid för nuvarande och framtida medlemmars del i underhåll av föreningen.
- Bibehållen transparens av verkligt bokförda värden i föreningen och fastigheten som parallellt ger underhållsplanen reliabilitet.

5

### Medlemsinformation

Av föreningens 23 lägenheter har under året 4 st bytt ägare.  
Överlåtelse-och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

### Arsavgift 2015

Det finns ingen planerad avgiftshöjning eftersom föreningen är fortsatt lågt belånad och har en god ekonomi med bra kassaflöde. Genom större engagemang från medlemmar och en hög kostnadsmedvetenhet har Styrelsen som målsättning att minst behålla nuvarande avgift. Ett stort framtida arbete ligger i att sänka våra kostnader ytterligare med bibehållen standard.

### Kommentarer angående viktiga poster

#### Föreningens EI

2014 års kostnad ligger i linje med 2013 (+4%). Priset över året var -15% medan konsumtionen steg med 15%. Det beror övervägande på tak- och fasadrenoveringen samt höstens översvämning som krävt mycket elenergi. Det går också att utläsa genom att titta på den gemensamma förbrukningen som stigit med ett par procentenheter.

### Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	624	650	587	522
Resultat efter finansiella poster	120	8	40	42
Soliditet, %	18	26	27	24
Årsavgifter snitt/kvm (kr)	410	429	382	352
Värmekostnad/kvm (kr)	138	151	149	147
Lån/kvm (kr)	3 151	1 615	1 615	1 615
Nettoränta/kvm (kr)	51	37	52	47

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	176 316
årets resultat	120 165
Totalt	296 481
Disponeras för	
årets fondavsättning enligt stadgarna	-172 000
årets ianspråktagande av yttre fond	0
balanseras i ny räkning	124 481

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	624 168	650 017
Övriga rörelseintäkter	2	537 846	269 523
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>1 162 014</b>	<b>919 540</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3,4,5	-659 153	-547 731
Övriga externa kostnader	6	-184 205	-83 273
Personalkostnader	7	-45 235	-57 480
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8,9	-82 765	-172 326
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-971 358</b>	<b>-860 810</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>190 656</b>	<b>58 730</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 436	7 120
Räntekostnader och liknande resultatposter		-71 927	-57 740
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-70 491</b>	<b>-50 620</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>120 165</b>	<b>8 110</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>120 165</b>	<b>8 110</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>120 165</b>	<b>8 110</b>

5

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	4 781 854	2 018 858
Inventarier, verktyg och installationer	9	82 431	15 600
Summa materiella anläggningstillgångar		4 864 285	2 034 458
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 864 285</b>	<b>2 034 458</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		5 201	5 375
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	17 426	43 098
Summa kortfristiga fordringar		22 627	48 473
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		661 070	1 228 184
Summa kassa och bank		661 070	1 228 184
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>683 697</b>	<b>1 276 657</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 547 982</b>	<b>3 311 115</b>

8

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		45 000	45 000
Yttre fond		644 055	602 055
Summa bundet eget kapital		689 055	647 055
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		176 316	210 205
Årets resultat		120 165	8 110
Summa fritt eget kapital		296 481	218 315
<b>Summa eget kapital</b>		985 536	865 370
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11,12	4 308 000	2 208 000
Summa långfristiga skulder		4 308 000	2 208 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		120 784	64 757
Övriga skulder		10 346	14 296
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	123 316	158 692
Summa kortfristiga skulder		254 446	237 745
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		5 547 982	3 311 115

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	4 308 000	2 208 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>4 308 000</b>	<b>2 208 000</b>

### Ansvarsförbindelser

Summa ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------------	------	------

5

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen har inte räknats om.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Ar</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50
-Inventarier, verktyg och installationer	10

Fastighetsförbättringar (tidigare års fastighetsförbättringar har sammanlagts med byggnadens bokförda värde)

## Upplysningar till resultaträkning

### Not 1 Nettoomsättning

#### Nettoomsättning

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Arsavgifter	560 916	586 765
Div avgifter	600	600
Kabel tv	17 112	17 112
Bredband	45 540	45 540
	<u>624 168</u>	<u>650 017</u>

### Not 2 Övriga intäkter och debiterade avgifter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Elkostnader debiterade	83 203	54 789
Värmerkostnader debiterade	176 400	176 400
Förseningsavgifter intäkter	120	320
Överlåtelseavgifter	2 224	4 424
Pantsättningsavgift	445	0
Övriga fakturerade kostnader	31 906	29 884
Övriga rörelseintäkter	12 353	3 706
Försäkringsersättning	231 195	0
<b>Summa</b>	<u>537 846</u>	<u>269 523</u>

8



### Not 3 Fastighetsskötsel

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Städning	25 765	28 675
Extern tillsyn o besiktning	1 116	0
<b>Summa</b>	<b>26 881</b>	<b>28 675</b>

### Not 4 Reparation och underhåll

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Rep. Va, sanitet	25 893	27 332
Rep. värme	44 112	2 859
Rep. El	3 165	12 996
Rep, Fönster	0	2 225
Övriga trädgårdskostnader	2 184	1 850
Underhåll övrigt	37 925	2 859
Rep. av tvättutrustning	10 301	0
Rep/hårdgjorda ytor	56 250	0
Rep. Tele/TV/KabelTV/bredband	1 595	0
<b>Summa</b>	<b>181 425</b>	<b>50 121</b>

### Not 5 Övriga rörelsekostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Elkostnad	83 684	84 270
Värmekostnad	188 070	206 921
Vatten och avlopp	40 394	43 587
Soptömning	29 575	24 309
Fastig. försäkringspremie	14 423	13 959
Kabel TV	20 900	19 975
Bredband och internet avgift	45 810	48 085
Fastighetsskatt	27 991	27 830
<b>Summa</b>	<b>450 847</b>	<b>468 936</b>

### Not 6 Externa rörelsekostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Förbrukningsmaterial	29 257	10 067
Resekostnader	3 604	0
Kontorsmaterial och trycksaker	59	0
Telekommunikation	2 333	2 915
Förvaltningskostnader övrigt	9 732	16 023
Revisionsarvoden externa	17 050	8 050
Kostnad möten/stämma	4 587	5 978
Förvaltningskostnad	33 012	32 520
Konsultarvoden	27 230	4 500
Inkasso- / Påminnelseavg.	0	70
Bankkostnader	45 321	2 671
Advokat- och rättegångskostnad	10 000	0
Hyra av inventarier och verktyg	0	150
Frakter och transport	330	328
Annonsering/reklam	1 690	0
<b>Summa</b>	<b>184 205</b>	<b>83 272</b>

## Not 7 Personalkostnader

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Styrelsearvode	34 374	44 027
Bileresättning, skattefria	680	111
Sociala kostnader	10 181	13 342
<b>Summa</b>	<b>45 235</b>	<b>57 480</b>

## Upplysningar till balansräkning

### Not 8 Byggnader och mark

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	2 720 017	321 441
-Fastighetsförbättringar	2 839 803	2 398 576
	5 559 820	2 720 017
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-814 892	-647 766
-Avskrivningar fastighetsförbättringar	0	-160 697
-Årets avskrivning enligt plan	-76 807	-6 429
	-891 699	-814 892
<b>Mark</b>	<b>113 733</b>	<b>113 733</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 781 854</b>	<b>2 018 858</b>

### Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	72 616	72 616
-Nyanskaffningar	72 789	
	145 405	72 616
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-57 016	-51 816
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-5 958	-5 200
	-62 974	-57 016
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>82 431</b>	<b>15 600</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Försäkringspremier	0	4 653
Kabel-TV	5 222	5 228
Bredband	3 795	3 795
Förvaltningskostnader	8 409	8 253
Amtex	0	14 919
Eon	0	6 250

5

17 426

43 098

### Not 11 Inteckningslån

	Räntesats	Villkorsändringsdag	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Swedbank	1,524 %	rörligt	2 208 000	2 208 000
Swedbank	1,524 %	rörligt	2 100 000	0
			<u>4 308 000</u>	<u>2 208 000</u>

### Not 12 Lång- och kortfristiga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	0	0
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	4 308 000	2 208 000
	<u>4 308 000</u>	<u>2 208 000</u>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
<b>Upplupna kostnader</b>		
Eldebitering	0	4 104
Elavgifter	7 606	7 192
Värmeavgifter	30 127	31 881
Revisionsarvode	12 200	7 500
Styrelsearvode	33 375	45 000
Internrevisor	0	500
	<u>83 308</u>	<u>96 177</u>
<b>Upplupna räntor</b>		
Lån 1	187	3 132
Lån 2	178	0
	<u>365</u>	<u>3 132</u>
<b>Förutbetalda intäkter</b>		
Hysesreskontra	39 643	59 383
	<u>39 643</u>	<u>59 383</u>
	<u>123 316</u>	<u>158 692</u>

5

### Not 14 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	45 000	602 055	210 205	8 110
Disposition enl årsstämmobeslut		42 000	-33 889	-8 110
Årets resultat				120 165
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>45 000</b>	<b>644 055</b>	<b>176 316</b>	<b>120 165</b>

### Underskrifter

Ort och datum *24/3 2015.*

  
Jonas Palmqvist

  
Carl Holgersson

  
Tore Wirdelöv

Vår revisionsberättelse har lämnats den *24/3* 2015, Malmö. *Den avviker från standard.*

  
Thomas Anvelid Auktoriserad revisor  
Ernst & Young

  
Christine Rosell  
Intern revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bf Christinelund u p a. Org nr: 746000-1063

### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bf Christinelund u p a för räkenskapsåret 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.

#### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Auktoriserad revisor 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. Förtroendevald revisor har utfört revisionen enligt god revisionsmed för förtroendevalda revisorer i Sverige.

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 med avvikande mening.

#### Grund för uttalande med avvikande mening

Ett belopp på kr 2 839 803 har under året aktiverats som byggnad. Enligt vår bedömning avser stora delar av detta belopp reparationer och underhåll som skulle kostnadsförts, vilket innebär att årets resultat i föreningen har blivit för högt med motsvarande belopp.

#### Uttalande med avvikande mening

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen, på grund av hur betydelsefullt det förhållande, som beskrivs i stycket "Grund för uttalande med avvikande mening" är, inte upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger inte en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är dock förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Som en följd av uttalandena ovan avstyrker vi att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bf Christinelund u p a för räkenskapsåret 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.

#### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsmed 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 ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### Uttalande med avvikande mening respektive uttalande

Som en följd av det förhållande som beskrivs i stycket "Grund för uttalande med avvikande mening" i vår rapport om årsredovisningen avstyrker vi att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 24/3 2015

Ernst & Young AB



Thomas Anvelid  
Auktoriserad revisor



Christine Rosell  
Intern revisor