


Årsredovisning för

# Bostadsrättsföreningen Biografen

Organisationsnummer 769612-2972

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

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Tilläggsupplysningar	6
 Underskrifter	10

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Biografen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Brf Biografen registrerades 2005-03-21. Per 2014-12-31 hade föreningen 57 medlemmar. Under 2014 har 3 överlåtelser skett.

Föreningen äger fastigheten Harven 4 i Jönköping som är en 3D-avstyckning av Harven 3 och uppfördes 2007. Fastigheten består av 38 lägenheter belägna på adresserna Trädgårdsgatan 2 A och F E Elmgrens gata 1. Lägenheterna är fördelade enligt nedan:

- 6 st 2-rumslägenheter.
- 16 st 3-rumslägenheter.
- 10 st 4-rumslägenheter.
- 6 st 5-rumslägenheter.

Total bostadsyta är ca 4 624 m<sup>2</sup> och total lokalyta är 1 880 m<sup>2</sup> (garage och förråd i källaren).

Det finns 38 garageplatser för bil och 2 garageplatser för MC och 1 handikapplats.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, ansvarighet samt bostadsrättsförsäkring.

Styrelsen har under året bestått av:

Patric Eriksson	Ordförande
Leif Andersson	Ledamot
Carina Lindblad	Ledamot
Göran Sigblad	Ledamot
Bo Ström	Ledamot
Nils-Erik Emme	Suppleant
Staffan Swahn	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i dess helhet, av två ledamöter i förening. Styrelsen har under året haft 5 protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-03-27.

Till revisorer valdes:

Kent Bardh	Ordinarie - Auktoriserad revisor	PWC
Mats Angslycke	Suppleant - Auktoriserad revisor	PWC

Verksamheten har under året präglats av utveckling och delegering i styrelsearbetet, ordning, kameraövervakning samt underhåll enligt plan.

Föreningens ekonomiska förvaltning har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

### Flerårsöversikt

	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Nettoomsättning	3 204 963 kr	3 235 074 kr	3 235 449 kr	3 189 264 kr
Resultat efter finansiella poster	56 733 kr	165 005 kr	36 307 kr	128 059 kr
Soliditet (%)	65,2%	65,1%	64,2%	64,1%
Årsavgift bostäder per m <sup>2</sup>	640 kr	640 kr	640 kr	631 kr
Lån per m <sup>2</sup>	8 867 kr	8 867 kr	8 975 kr	9 143 kr
Genomsnittlig skuldränta	3,1%	3,2%	3,6%	3,8%
Driftskostnad per m <sup>2</sup>	178 kr	195 kr	184 kr	178 kr
Kassalikviditet	145%	124%	109%	182%

Nyckeltalsdefinitioner framgår under tilläggsupplysningar.

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står enligt balansräkningen:

Balanserat resultat	1 192 894
Årets resultat	56 733
	<hr/>
	1 249 626

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel disponeras enligt följande:

Avsättning till fond för yttre underhåll	139 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	1 110 626
	<hr/>
	1 249 626

Avsättning till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar.

### Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	Not	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m m</b>			
Nettomsättning	1	<u>3 204 963</u>	<u>3 235 074</u>
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m m</b>		<b>3 204 963</b>	<b>3 235 074</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-962 523	-1 340 133
Övriga externa kostnader	3	-77 389	-89 771
Personalkostnader	4	-40 929	-42 855
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	<u>-784 802</u>	<u>-269 381</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 865 643</b>	<b>-1 742 140</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 339 320</b>	<b>1 492 934</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		610	3 080
Räntekostnader		<u>-1 283 197</u>	<u>-1 331 009</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 282 587</b>	<b>-1 327 929</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>56 733</b>	<b>165 005</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>56 733</b>	<b>165 005</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	<u>117 897 812</u>	<u>118 682 614</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>117 897 812</b>	<b>118 682 614</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		85 922	263 077
Förutbetalda kostnader		<u>8 922</u>	<u>17 527</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>94 844</b>	<b>280 604</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>1 503 105</u>	<u>533 739</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 503 105</b>	<b>533 739</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 597 949</b>	<b>814 343</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>119 495 761</b>	<b>119 496 957</b>

W

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>	6		
Insatskapital		76 072 400	76 072 400
Fond yttre underhåll		574 828	574 828
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>76 647 228</b>	<b>76 647 228</b>
<b>Fritt eget kapital</b>	6		
Balanserat resultat		1 192 894	1 027 888
Årets resultat		56 733	165 005
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 249 626</b>	<b>1 192 894</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>77 896 854</b>	<b>77 840 122</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	40 500 000	41 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>40 500 000</b>	<b>41 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		500 000	0
Leverantörsskulder		84 294	146 271
Skatteskulder		23 104	22 990
Övriga kortfristiga skulder		29 283	30 016
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		462 225	457 558
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 098 906</b>	<b>656 835</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>119 495 761</b>	<b>119 496 957</b>
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Pantbrev i fastigheten Harven 4		44 177 000	44 177 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>44 177 000</b>	<b>44 177 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

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

BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Föreningen har nu en rak avskrivningsplan tidigare tillämpades progressiv avskrivning och fonden för yttre underhåll redovisas som eget kapital istället för avsättning.

### Avskrivningar

Avskrivning byggnader Avskrivning görs enligt en 120-årig rak avskrivningsplan.

### Kortfristiga fordringar

Fordringarna upptas till belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt.

### Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärde om inte annat anges.

### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet	Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.
Årsavgift per m <sup>2</sup>	Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta.
Lån per m <sup>2</sup>	Totala lån på balansdagen dividerat med total yta.
Genomsnittlig skuldränta	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder.
Driftskostnad per m <sup>2</sup>	Årets driftskostnader dividerat med total yta. I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, kabel-TV, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel.
Kassalikviditet	Visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. År kassalikviditeten 100% eller mer kan de kortfristiga skulderna betalas direkt.

### Upplysningar till resultaträkningen


Not 1	Avgifter och hyror	2014	2013
	Årsavgifter bostäder	2 931 363	2 961 024
	Hysesintäkter garage, p-plater	273 600	274 050
	Summa avgifter och hyror	3 204 963	3 235 074

<b>Not 2</b>	<b>Fastighetskostnader</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<u>Driftskostnader</u>		
	El	132 709	145 588
	Värme	338 240	370 215
	Vatten	63 100	66 508
	Renhållning	81 312	81 411
	Försäkring	27 904	26 495
	Kabel-TV	8 624	6 993
	Förbrukningsmaterial	10 776	38 052
	Fastighetsskötsel entreprenad	102 100	127 674
	Telekommunikation	21 102	23 500
	Övriga fastighetskostnader	37 246	12 953
	Summa driftskostnader	823 113	899 389
	<u>Reparationer och underhåll</u>		
	Kostnader för underhåll		
	Löpande underhåll	116 306	417 754
	Långsiktigt underhåll	0	0
	Summa kostnader för underhåll	116 306	417 754
	<u>Fastighetsavgift/skatt</u>		
	Fastighetsavgift/skatt	23 104	22 990
	Summa fastighetsavgift/skatt	23 104	22 990
	Summa fastighetskostnader	962 523	1 340 133
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Ekonomisk förvaltning	55 236	54 408
	Revision	7 500	7 738
	Övriga förvaltningskostnader	14 653	27 625
	Summa administrationskostnader	77 389	89 771
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Styrelsearvoden	33 000	35 000
	Arbetsgivaravgifter	7 929	7 855
	Summa löner och ersättningar	40 929	42 855

W


## Upplysningar till balansräkningen

Not 5	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	Anskaffningsvärden		
	Byggnader	90 149 200	90 149 200
	Markanläggningar		
	Mark	30 000 000	30 000 000
	Årets anskaffningar		
	Summa anskaffningsvärden	<u>120 149 200</u>	<u>120 149 200</u>
	Avskrivningar		
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 466 586	-1 197 205
	Årets avskrivning byggnad	<u>-784 802</u>	<u>-269 381</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 251 388	-1 466 586
	Planenligt restvärde vid årets slut	<u>117 897 812</u>	<u>118 682 614</u>
	Taxeringsvärden		
	Byggnader	57 000 000	57 000 000
	Mark	<u>13 600 000</u>	<u>13 600 000</u>
	Summa taxeringsvärden	<u>70 600 000</u>	<u>70 600 000</u>
<b>Not 6</b>	<b>Eget kapital</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	Bundet eget kapital		
	Insatskapital	76 072 400	76 072 400
	Fond yttre underhåll		
	Ingående behållning	574 828	435 828
	lanspråktagande av yttre fond	0	0
	Avsättning år 2013 över RR		139 000
	Fört från föregående års resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
	Utgående behållning	574 828	574 828
	Summa bundet eget kapital	<u>76 647 228</u>	<u>76 647 228</u>
	Fritt eget kapital		
	Ingående balanserat resultat	1 027 888	991 582
	Föregående års resultat	<u>165 005</u>	<u>36 307</u>
	Utgående balanserat resultat	1 192 894	1 027 888
	Årets resultat	<u>56 733</u>	<u>165 005</u>
	Summa fritt eget kapital	<u>1 249 626</u>	<u>1 192 894</u>
	Summa eget kapital	<u>77 896 854</u>	<u>77 840 122</u>

Not 7	<b>Skulder till kreditinstitut</b>		<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
		räntesats bundet t.o.m.		
	Stadshypotek	3,88 2017-04-30	7 500 000	7 500 000
	Stadshypotek	3,44 2015-04-30	7 500 000	7 500 000
	Stadshypotek	1,92 2015-02-06	4 000 000	4 000 000
	Stadshypotek	1,9 2015-01-30	7 000 000	7 000 000
	Stadshypotek	2,79 2016-03-30	10 000 000	10 000 000
	Stadshypotek	3,88 2015-09-30	5 000 000	5 000 000
	Summa lån		<u>41 000 000</u>	<u>41 000 000</u>
	Kortfristig del av lån		500 000	0
	Förfaller inom 2-5 år		0	0
	 Förfaller senare än 5 år		40 500 000	41 000 000

## Underskrifter

Jönköping 2015-03-13



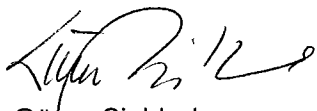
Patric Eriksson



Leif Andersson



Carina Lindblad

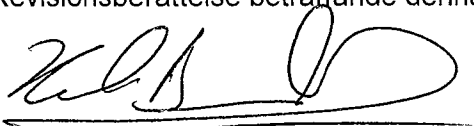


Götan Sigblad



Bo Ström

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har jag avgett 2015-03-16



Kent Bardh

Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i  
Bostadsrättsföreningen Biografen,  
org. nr 769612-2972

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Biografen 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av 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 för föreningen.

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

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Biografen 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

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 revisionsmed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Jönköping den 16 mars 2015



Kent Bardh  
Auktoriserad revisor