allabrf.se

Brf BoKlok Färsna Hage

Årsredovisning 2014



MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

allabrf.se



allabrf.se

NOT NR 8 **Förändring av eget kapital**

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre reparationsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	53 080 000	0	0	356 360
Disp av 2013 års resultat		91 440	264 920	-356 360
Årets resultat				-151 141
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	53 080 000	91 440	264 920	-151 141

NOT NR 9 **Skulder kreditinstitut**

	Räntejust.	Ränta	Skuld
Nordea	2018-02-21	3,23%	8 500 000
Nordea	2017-02-17	2,95%	8 400 000
Nordea	2016-02-17	2,73%	8 400 000
Nordea	Rörl. ränta	1,32%	8 309 000
SUMMA FASTIGHETSLÅN			33 609 000
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			52 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			33 557 000
Härav del som förfaller till betalning senare än 2019.12.31			33 401 000

NOT NR 10 **Upplupna kostnader**

	2014	2013
Ber. revisorsarvode	10 000	10 000
Ber. styrelsearvoden inkl sociala avgifter	39 426	20 370
Ber. räntekostnader	113 706	130 470
Ber snöröjning	6 531	0
Kabeltv/Internet jan.feb 14	19 700	0
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	189 363	160 840

Norrtälje den 23/3 - 2015

Mikael Forssander

Leif Malmberg

Kajsa Dufbäck

REVISIONSPÅTECKNING
Revisionsberättelse har avgivits den 2 april 2015.

Mats Johansson
Auktoriserad revisor

allabrf.se

REVISORS HUSET

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Färsna Hage
Org.nr 769624-5542

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Färsna Hage 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.

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 2014-12-31 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.

allabrf.se

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 Brf BoKlok Färsna Hage 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.

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 bostadsrättslagen.

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 har 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.

Uppsala den 2 april 2015

Mats Johansson
Auktoriserad revisor

allabrf.se

MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

Anteckningar:

allabrf.se

Ordförklaringar

Anläggningstillgångar. Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk. Exempelvis mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser. Åtagande för föreningen som inte syns i balansräkningen. Exempelvis borgensförbindelse.

Avskrivningar. Är den kostnad som skall motsvara värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier.

Balanserat resultat. Det över- eller underskott som förs över till följande verksamhetsår. På den ordinarie föreningsstämman beslutas det om hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

Balansräkning. Visar föreningens tillgångar, fordringar, eget kapital, skulder och resultat vid verksamhetsårets slut.

Fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden kan användas för reparations- och underhållsarbeten.

Förvaltningsberättelse. Är den del av årsredovisningen som i text förklarar och beskriver det avslutade verksamhetsåret.

Kortfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala först om ett eller flera år.

Omsättningstillgångar. Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

Resultaträkning. Visar i siffror föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott.

Ställda panter. Avser de fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån samt eventuella borgensförbindelser.

Årsavgift. För att täcka föreningens kostnader och avsättningar betalar medlemmarna en årsavgift. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste intäkt.

Årsredovisning. Handling styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt noter.

allabrf.se



MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

Besöksadress Kungsgatan 16
Box 3080, 750 03 Uppsala
Telefon 018-13 14 50
www.mediator.se

Kallelse till ordinarie föreningsstämma.

Härmed kallas medlemmarna i **Brf BoKlok Färsna Hage** till ordinarie föreningsstämma
Tid: Onsdagen den 22 april 2015, kl 18.00
Plats: Caféet Färsna Gård

Dagordning (i enlighet med föreningens stadgar)

1. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
2. Val av ordförande vid stämman.
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare.
4. Fastställande av dagordningen.
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
6. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
7. Föredragning av styrelsen årsredovisning.
8. Föredragning av revisionsberättelsen.
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
10. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
11. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
12. Beslut om arvoden.
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
14. Val av revisor och suppleant.
15. Val av valberedning.
16. Stämmans avslutande.

Inga motioner har inkommit till styrelsen.

Norrtälje den 2 april 2015

Styrelsen för Brf BoKlok Färsna Hage

Årsredovisning

Brf BoKlok Färsna Hage

Org.nr 769624-5542

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2014.

Förvaltningsberättelse 2014

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen BoKlok Färsna Hage i Norrtälje registrerades hos Bolagsverket den 28 mars 2012 och föreningens ekonomiska plan registrerades den 24 oktober 2014.

Föreningen äger fastigheten Graniten 28 med adressen Färsnagatan 10-24, 761 54 Norrtälje. Bostadsrättsföreningen omfattar åtta byggnader där 44 lägenheter upplåtes med bostadsrätt.

		Antal	Total yta
2 rum och kök		12	636
3 rum och kök		16	1 116
4 rum och kök		16	1 296
Total bostadsarea uppgår till	Kvm		3 048
Totalt markareal uppgår till	Kvm		11 923

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i TryggHansa med en tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

Styrelsen 2014

Mikael Forssander	Ordförande	
Leif Malmberg	Ledamot	
Kajsa Dufbäck	Ledamot	
Jonny Axelsson	Ordförande	avflyttad
Torbjörn Sjöberg	Ledamot	avflyttad
Linus Ekman	Suppleant	

Revisor

Mats Johansson Aukt. Revisor	Revisorshuset i Uppsala AB

Valberedning

Christian Åkhagen

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två ledamöter i förening

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie årsstämma hölls den 24 april 2014.
Styrelsen har haft 9 protokollförda sammanträden under 2014.

Anställda

Föreningen har inte haft några anställda under 2014.

Avtal

Föreningen har avtal med Norrtälje Energi för leverans av el och fjärrvärme.
För styr och reglerutrustningen i föreningen finns ett avtal med Siemens.
Föreningen har gemensamt abonnemang för DigitalTV, bredband via Telia.
Mediator AB sköter den ekonomiska förvaltningen samt lägenhetsregistret.

Överlåtelser

Under året har 9 st (föregående år 1 st) överlåtelse av lägenhet skett.

Verksamheten under 2014

Under året införde föreningen källsortering med lyckat resultat.
Vidare anordnade föreningen två städdagar under året.

Ett nytt regelverk för redovisning gäller inför 2014. Föreningen har valt att redovisa enligt K3-regelverket. Regler för avskrivningar har ändrats och det är ej längre tillåtet att följa progressiv avskrivningsplan. Avskrivning skall följa linjär avskrivningsplan vilket innebär att föreningen visar ett redovisningsmässigt negativt resultat för året. Föreningens intäkter täcker årets kostnader för drift, räntor, samt föreslagen avsättning till yttre fond jämte föreningens gjorda amorteringar av lån under 2014.

Avgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Ekonomi,jämförelsetal

	2014	2013
Nettoomsättning	2 259	1 884
Res. efter finansiella poster	-151	356
Balansomslutning	87 415	87 770
Soliditet	60,9%	60,8%
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	698	698
Bankskuld kr/kvm boyta	11 027	11 044

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll till den yttre reparationsfonden skall göras årligen med minst 30:-/kvm.
Föreningen har för avsikt att under 2015 upprätta en underhållsplan

Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat beroende på förändrade avskrivningsregler, omläggning till linjär avskrivning.
Likviditetsbehovet för 2014 års driftskostnader, räntekostnader tillsammans med föreslagen avsättning till yttre reparationsfond och gjord amortering har täckts in av 2014 års debiterade avgifter och hyror.

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	264 920
Årets resultat, underskott	-151 141
	113 778

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	91 440
Till balanserat resultat överföres	22 338
	113 778

allabrf.se

RESULTATRÄKNING

INTÄKTER

	2014		Not	2013	
Nettoomsättning					
Årsavgifter	2 128 416			1 773 680	
Hyresintäkter	11 900	2 140 316		8 496	1 782 176
Övriga rörelseintäkter					
Övriga intäkter		118 682	1		101 371
SUMMA INTÄKTER		2 258 998			1 883 547
Kostnader för fastighetsförvaltning					
Driftskostnader	-724 560		2	-617 130	
Administrationskostnader	-45 752			-36 625	
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	0	-770 312	3	0	-653 755
Reparation och underhållskostnader					
Reparationer	-6 481			-1 197	
Planerat underhåll	-31 413	-37 894		-5 000	-6 197
Personalkostnader		-47 157	4		-20 370
Avskrivningar, materiella tillgångar					
Byggnader		-667 822	5		-60 219
RÖRELSERESULTAT		735 813			1 143 006
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter					
Räntekostnader		-886 954			-786 646
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-151 141			356 360
ÅRETS RESULTAT		-151 141			356 360

allabrf.se

Brf BoKlok Färsna Hage

Org. nr 769624-5542

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

	2014		Not	2013	
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader	67 611 959		**5**	68 279 781	
Mark	18 500 000	86 111 959		18 500 000	86 779 781
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Övriga fordringar	124 644		**6**	124 040	
Förutbet.kostnader/uppl.intäkter	7 111	131 755	**7**	20 771	144 811
Kassa och bank	1 171 407	1 171 407		845 595	845 595
SUMMA TILLGÅNGAR		87 415 121			87 770 187

SKULDER OCH EGET KAPITAL

Bundet eget kapital					
Insatskapital	53 080 000		**8**		53 080 000
Yttre reparationsfond	91 440	53 171 440			0
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat	264 920				0
Årets resultat	-151 141	113 778			356 360
Långfristiga skulder					
Fastighetslån		33 557 000	**9**		33 609 000
Kortfristiga skulder					
Kortfristig låneskuld	52 000			52 000	
Skuld till Skanska	0			99 633	
Leverantörsskulder	64 541			125 753	
Egna skatteskulder	124 000			124 000	
Förutbet. avgifter	142 999			162 601	
Övriga uppl. kost. /förutbet. intäkter	189 363	572 903	**10**	160 840	724 827
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		87 415 121			87 770 187

Ställda panter		
Fastighetsinteckningar	33 860 000	33 860 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTFÖRKLARINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3)

Detta är första gången som föreningen tillämpar BFNAR 2012:1(K3).
Inga jämförelsetal har omräknats enligt K-regelverket för 2013.

Föreningen tillämpar viktad avskrivning med successivt införande av komponentansats.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på bokfört värde 1 januari 2014
och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor

NOT NR 1 **Övriga intäkter**

	2014	2013
Övriga intäkter	410	2 811
KabelTV/internet	118 272	98 560
SUMMA	118 682	101 371

NOT NR 2 **Driftskostnader**

	2014	2013
Fastighetsskötsel	35 232	14 433
Serviceavtal	7 005	5 625
El	38 453	26 955
Fjärrvärme	229 528	185 186
Vatten	165 434	126 870
Sophämtning	64 750	46 477
Fastighetsförsäkring	32 193	25 119
Kabel TV	119 574	98 736
Förbrukningsinventarier	0	65 963
Extern revisor	9 518	7 500
Övriga fastighetskostnader	22 874	14 267
SUMMA	724 560	617 130

NOT NR 3 **Fastighetsskatt/avgift**

Fastigheten har åsatts värdeår 2013. Fastigheter med värdeår 2013 är befriade från kommunal fastighetsavgift t.o.m. verksamhetsåret 2028.

allabrf.se

NOT NR 4 **Personalkostnader**

	2014	2013
Styrelsearvoden	30 000	15 500
Övriga arvoden	6 429	0
Sociala avgifter	10 728	4 870
SUMMA	47 157	20 370

NOT NR 5 **Norrtälje Graniten 28**

	2014	2013
Byggnadsvärde	37 000 000	21 400 000
Markvärde	9 600 000	9 600 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	46 600 000	31 000 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	46 600 000	31 000 000
Lokaler	0	0

Bokfört värde:	2014	2013
Byggnader	68 340 000	68 340 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-60 219	0
Årets avskrivningar	-667 822	-60 219
Utgående ackumulerade avskrivningar	-728 041	-60 219
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENL. PLAN	67 611 959	68 279 781
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	67 611 959	68 279 781

Föreningens byggnad följer en linjär, genomsnittlig avskrivningsplan, 102 år.

NOT NR 6 **Övriga fordringar**

	2014	2013
Skattekonto	124 644	0
Skanska BoKlok fastighetsskatt 2013	0	124 000
Övrigt	0	40
SUMMA	124 644	124 040

Förutbet.kost. /uppl. intäkter

NOT NR 7

	2014	2013
Trygg Hansa	5 935	2 517
Siemens	1 176	1 125
Norrtälje El	0	17 129
SUMMA	7 111	20 771