allabrf.se

Riksbyggen

Årsredovisning

BRF FJÄRDHUNDRAGÅRDEN
1/1 2014 - 31/12 2014
Org nr 717000-0298

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



allabrf.se

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2014-12-31	2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	58 935	75 629
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	15 519	15 547
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
	74 454	91 176
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	74 454	91 176
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-8 371	-56 525
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	4 091	102 935
Kassaflöde från den löpande verksamheten	70 175	137 586
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Försäljning av byggn. & inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-92 511	-110 432
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-92 511	-110 432
Årets kassaflöde	-22 336	27 154
Likvida medel vid årets början	149 978	122 825
Likvida medel vid årets slut	127 642	149 978
(se och)		
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se Not 7 och Not 8		
Differens mot kassa och bank i BR:	0	0

Noter med redovisnings-principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014

Underhåll/underhållsfond
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut på föreningens årsstämma.
Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

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

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar.
Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

allabrf.se

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	166	2113
Garage & Parkeringsplatser	Linjär	166	2113

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Årsavgifter, bostäder	726 792	726 792
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	- 7 083	- 7 084
Hyror, garage	21 600	21 600
Hyror, p-platser	16 120	16 200
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 1 500	- 2 160
	755 929	755 348

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Kabel-tv-avgifter	25 200	25 200
IT-avgifter	9 600	11 800
Inkassointäkter	360	–
Försäkringsersättningar	96 818	–
	131 978	37 000

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	202 212	57 164
Underhåll	26 688	38 750
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	34 234	34 080
Försäkringspremier	42 726	27 886
Kabel- och digital-TV	22 405	22 516
Trädgårdsskötsel	21 784	34 181
Städning gemensamma utrymmen	26 000	24 000
Snö- och halkbekämpning	–	1 688
Förbrukningsmateriel	8 551	7 405
Fordons- och maskinkostnader	–	458
Vatten	49 416	49 747
El	35 183	41 647
Uppvärmning	177 775	174 744
Sophantering och återvinning	21 141	23 275
Avhärdningssalt	4 108	8 586
	672 223	546 127

allabrf.se

	2014-12-31	2013-12-31

Not 4 Fastighetsadministration

Förvaltningsarvode	43 992	43 376
Resekostnader	175	90
IT-kostnader	12 000	12 800
Juridiska kostnader	675	–
Möteskostnader	198	1 054
Övriga förvaltningskostnader	700	700
Kontorsmateriel	332	–
Telefon och porto	300	180
Befarade förluster hyror/avgifter	–	3 838
Medlemsavgifter (Bostadsrätterna)	4 350	4 140
Övriga externa kostnader	–	4 243
	62 722	70 421

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	15 000	15 000
Sammanträdesarvoden	3 300	3 000
Arvode vicevärd	14 000	14 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda	166	279
Arvode för utfört arbete i föreningen	5 400	–
Föreningsvald revisor	1 500	1 500
Summa	39 366	33 779
Sociala kostnader	10 017	10 265
	49 383	44 044

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	14 139	14 167
Garage & Parkeringsplatser	1 380	1 380
	15 519	15 547

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från bank	–	80
Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	106	99
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	61	151
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	31	–
Övriga ränteintäkter	48	29
	246	359

Not 8 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader för fastighetslån	29 370	37 689
	29 370	37 689

allabrf.se

	2014-12-31	2013-12-31
Not 9 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	2 361 214	2 361 214
Mark	518 000	518 000
Garage & Parkeringsplatser	230 000	230 000
Summa anskaffningsvärden	3 109 214	3 109 214
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 951 415	- 937 248
Garage & Parkeringsplatser	- 93 927	- 92 547
	-1 045 342	-1 029 795
Årets avskrivning byggnader	- 14 139	- 14 167
Årets avskrivning Garage & Parkeringsplatser	- 1 380	- 1 380
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 060 861	-1 045 342
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 048 353	2 063 872
Varav		
Byggnader	1 395 660	1 409 799
Mark	518 000	518 000
Standardförbättringar	134 693	136 073
Taxeringsvärden		
bostäder	10 248 000	10 248 000
lokaler	746 000	746 000
Totalt taxeringsvärde	10 994 000	10 994 000
varav byggnader	*7 728 000*	*7 728 000*
Not 10 Övriga fordringar		
Fastighetsavgift/skatt	680	768
Skattekonto	8 884	4 900
	9 564	5 668
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupna ränteintäkter	–	34
Förutbetalda försäkringspremier	14 392	13 943
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 693	5 629
Övriga förutbetalda driftkostnader	4 350	2 000
	24 435	21 606

allabrf.se

Not 12 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	2014-12-31 Fritt	2013-12-31 Fritt
	Upplåtelse-avgifter	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	–	29 757	641 154	356 628	75 629
Disposition enl årsstämmobeslut				75 629	- 75 629
Avsättning till underhållsfond			20 400	- 20 400	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 38 750	38 750	
Årets resultat					58 935
Vid årets slut	–	29 757	622 804	450 607	58 935

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	810 972	903 483
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 90 848	- 156 300
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	720 124	747 183

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 0,00%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	2,00%	2016-12-01		176 400	19 600	156 800
STADSHYPOTEK AB	2,25%	2015-01-05	155 000		20 000	135 000
STADSHYPOTEK AB	3,19%	2014-12-01	176 400		176 400	
STADSHYPOTEK AB	3,37%	2017-03-01		270 319	22 735	247 584
STADSHYPOTEK AB	3,95%	2016-09-30	301 764		30 176	271 588
STADSHYPOTEK AB	4,60%	2014-03-01	270 319		270 319	
			903 483	**446 719**	**539 230**	**810 972**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 90 848 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 363 392 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 356 732 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	110 506	103 422
Skuld sociala avgifter och skatter	–	19 415
	110 506	122 837

allabrf.se

	2014-12-31	2013-12-31
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	3 447	5 559
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	3 079
Upplupna elkostnader	1 707	10 813
Upplupna värmekostnader	20 197	17 573
Upplupna kostnader för kabel-TV	1 573	–
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	5 173
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	53 090	52 878
	80 014	95 075

Enköping 2015-02-26

Anja Engels Qadri

Kanwal Qadri

Anton Thorstensson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 03 / 03 2015

Roger Lindell
Föreningsrevisor

Börje Eklund
Föreningsrevisor

Brf Fjärdhundragården
Org.nr. 717000-0298

Revisionsberättelse

Vi har granskat Brf Fjärdhundragårdens räkenskaper och förvaltning för år 2014 och lämnar efter slutfört uppdrag följande berättelse.

Vi har granskat räkenskaper och verifikationer samt tagit del av föreningens protokoll, förvaltningsberättelse, och övriga handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi.

Granskningen har inte gett upphov till anmärkning.

Vi rekommenderar att årsmötet:

- fastställer balans- och resultaträkningarna per 2014-12-31
- beslutar angående årets resultat enligt styrelsens förslag
- beviljar styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar

Enköping måndag den 2 mars 2015

Börje Eklund ..... Roger Lindell .....

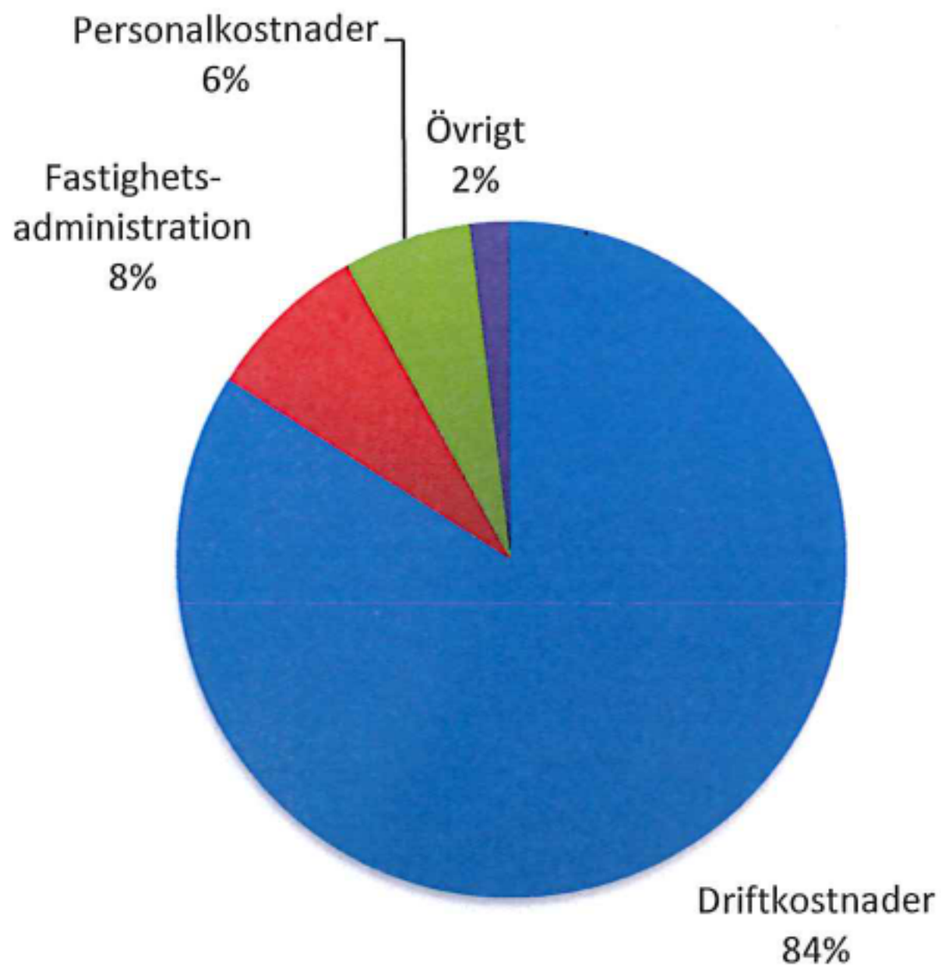
Börje Eklund

Roger Lindell

allabrf.se

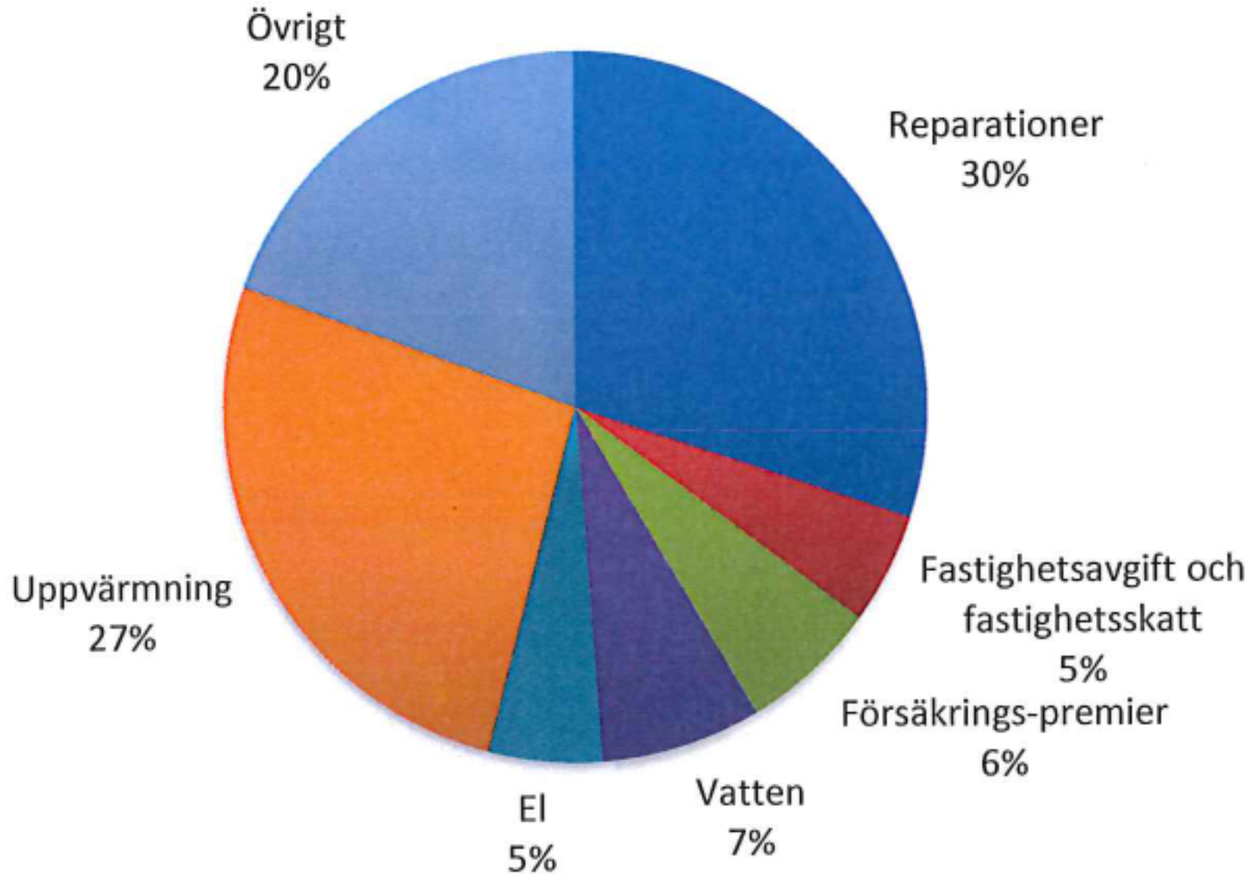
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2014	2013
Driftkostnader	672 223	546 127
Fastighetsadministration	62 722	70 421
Personalkostnader	49 383	44 044
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	15 519	15 547
Skatter	0	3 250
Summa kostnader	**799 847**	**679 390**



allabrf.se

Driftskostnadsfördelning	2014	2013
Reparationer	202 212	57 164
Underhåll	26 688	38 750
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	34 234	34 080
Försäkringspremier	42 726	27 886
Kabel- och digital-TV	22 405	22 516
Trädgårdsskötsel	21 784	34 181
Städning gemensamma utrymmen	26 000	24 000
Snö- och halkbekämpning	0	1 688
Förbrukningsmateriel	8 551	7 405
Fordons- och maskinkostnader	0	458
Vatten	49 416	49 747
El	35 183	41 647
Uppvärmning	177 775	174 744
Sophantering och återvinning	21 141	23 275
Avhärdningssalt	4 108	8 586
Summa driftkostnader	**672 223**	**546 127**



allabrf.se

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Kassaflödesanalys	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga

allabrf.se

Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2014	2013
BOA (kvm):	1037	1037
	Kr / kvm	**Kr / kvm**
Reparationer	195	55
Underhåll	26	37
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	33	33
Försäkringspremier	41	27
Kabel- och digital-TV	22	22
Trädgårdsskötsel	21	33
Städning gemensamma utrymmen	25	23
Snö- och halkbekämpning	0	2
Förbrukningsmateriel	8	7
Vatten	48	48
El	34	40
Uppvärmning	171	169
Sophantering och återvinning	20	22
Avhärdningssalt	4	8
Summa driftkostnader	**648**	**527**

allabrf.se

Ordlista

Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser
Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll
En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

allabrf.se

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar inom ett år.
Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet
Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten
Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

allabrf.se

BRF FJÄRDHUNDRA GÅRDEN

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF FJÄRDHUNDRAGÅRDEN i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet

allabrf.se

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för BRF FJÄRDHUNDRAGÅRDEN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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 begränsning i tiden.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten S:t Illian 23:6 i Enköpings kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 22 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt uppförda. Byggnaderna är uppförda 1944. Fastighetens adress är Fjärdhundragatan 41 A-C i Enköping.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	5 rok
6	11	4	1

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
2	6	19

Total bostadsarea:	1 037 m²
Total lokalarea:	515 m²
Årets taxeringsvärde	10 994 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	10 994 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Bostadsrätternas fastighetsförsäkring genom Allians försäkringsmäklare. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Underhåll och underhållsplan

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 202 tkr och planerat underhåll för 27 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 204 000 kr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen blir 20 400 kr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 20 400 kr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Omputsning av fasad	1981	
Elstamsbyte	1986-1989	
Garage bygdes	1987	
Rörstamsbyte	1994-1995	
Elplintar till P-Platser	1996	
Markdränering	1996	Kompletterades med cirkulationspump 2005
Iordningställande av trädgård	1997	Även Pergola
Nya entrédörrar	1998	
Omläggning av fastighetens tak	1999	
Installation av bredband	2000	
Renovering av balkonger	2000	
Avhärdningsutrustning	2004	
Fönsterrenovering	2006	
Radonmätning	2007	
Nya Lägenhetsdörrar	2008	
Ommålning i trapphus	2008	
Fastigheten energideklarerades	2008	Energibesiktning/Spardiagnos/ Åtgärdsprogram
Postboxar	2008	
Fjärrvärmeväxlare	2010	Även varmvattenväxlare
Garagetak	2010	Rep och översyn, samt åtgärdat bjälklag
OVK	2010	Nästa planerad till 2017
Ventilationsförbättring	2010	
Balkongreparationer	2011	
Putsning av sockel	2011	
Fasadtvätt	2011	
Källarfönster	2011	
Stamspolning avlopp	2011	
Takunderhåll/rännor	2011	
Grusning samt iordningställande av gångar	2013	
Ny gräsklippare har anskaffats	2013	
Nytt torksåp har inköpts till tvättstuga	2013	
Ny plattsättnig	2014	

Årets utförda underhåll		Belopp tkr
Markytor	(Ny plattsättning)	27

Förvaltning

Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

allabrf.se

Avtal

Föreningen har ingått följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Trädgårdsm. Oskar Byman	Skötsel av trädgård och parkering
Lidén Data Enköping	Internet
Com Hem	Kabel-TV
Tele 2	Kabel-TV

Efter den senaste stämman och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

		Utsedd av
Ordinarie ledamöter		
Anja Engels Qadri	Ordförande	Stämman
Kanwal Qadri	Ledamot	Stämman
Anton Thorstensson	Ledamot	Stämman
Styrelsesuppleanter		
Magnus Lind		Stämman
Rickard Söderlund		Stämman

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		
Roger Lindell	Revisor	Stämman
Börje Eklund	Revisor	Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 16 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 74 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. För att se hur likviditeten har förändrats under året hänvisas till kassaflödesanalysen. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

allabrf.se

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 24 st

Överlåtelser

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st).
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	450 607
Årets resultat före fondförändring	58 935
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-20 400
Årets ianspråktagande av underhållsfond	26 668
Summa överskott	515 810

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	515 810

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	755 929	755 348
Övriga rörelseintäkter	2	131 978	37 000
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		887 907	792 348
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	- 672 223	- 546 127
Fastighetsadministration	4	- 62 722	- 70 421
Personalkostnader	5	- 49 383	- 44 044
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 15 519	- 15 547
Summa rörelsekostnader		- 799 847	- 676 140
Rörelseresultat		**88 060**	**116 209**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	7	246	359
Räntekostnader och liknande poster	8	- 29 370	- 37 689
Summa finansiella poster		- 29 124	- 37 330
Resultat efter finansiella poster		**58 935**	**78 879**
Skatter			
Skattejustering fastighetsskatt TAX 2013		–	- 3 250
Årets resultat		**58 935**	**75 629**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	2 048 353	2 063 872
Summa materiella anläggningstillgångar		2 048 353	2 063 872
Summa anläggningstillgångar		**2 048 353**	**2 063 872**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 646	–
Övriga fordringar	10	9 564	5 668
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	24 435	21 606
Summa kortfristiga fordringar		35 645	27 274
Kortfristiga placeringar			
Likvidplacering via Riksbyggen		–	85 000
Summa kortfristiga placeringar		–	85 000
Kassa och bank			
Förvaltningskonto i Swedbank		127 642	64 978
Summa kassa och bank		127 642	64 978
Summa omsättningstillgångar		**163 287**	**177 252**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 211 640**	**2 241 124**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 757	29 757
Fond för yttre underhåll		622 804	641 154
Summa bundet eget kapital		652 561	670 911
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		450 607	356 628
Årets resultat		58 935	75 629
Summa fritt eget kapital		509 542	432 257
Summa eget kapital		**1 162 103**	**1 103 168**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	720 124	747 183
Summa långfristiga skulder		720 124	747 183
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	90 848	156 300
Leverantörskulder		48 045	16 561
Övriga kortfristiga skulder	14	110 506	122 837
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	80 014	95 075
Summa kortfristiga skulder		329 412	390 773
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 211 640**	**2 241 124**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter		
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter	2 972 200	2 972 200
Summa ställda säkerheter	**2 972 200**	**2 972 200**
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga