allabrf.se

Styrelsen för

Bostadsrättsföreningen Freden

Org nr 772000-0236

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014

Innehåll:	sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Underskrifter	9

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Freden får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet för räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Magnus Neij	Ordförande
Bertil Svensson	Kassör
Jan-Olof Jarebo	Sekreterare
Marianne Bergmark	Ledamot
Sten Gustafsson	Ledamot

I tur att avgå är Magnus Neij, Bertil Svensson, Jan-Olof Jarebo, Marianne Bergmark och Sten Gustafsson

Styrelsesuppleanter

Gösta Röhr
Ronald Bergström
Mayvor Berg

Revisorer

Thore Arnesson
Revisionsbyrån Ernst & Young

Revisorssuppleant

Lars-Erik Jansson

Valberedning

Birgit Eriksson

Föreningen har under året hållit 5 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2014.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen består av två hus och en affärslokal med följande adresser:
Lilla Tingsgatan 43A-45A
Källgatan 18A-20B
Repslagaregatan 19

Brf. Freden, fastighetsbeteckning Freden 9, har 57 lägenheter,
varav:

Antal	kvm.yta	total yta
3	107,0	321
6	96,0	576
12	76,0	912
6	69,5	417
3	69,0	207
6	67,0	402
3	58,0	174
6	57,0	342
3	54,0	162
3	43,0	129
6	35,0	210
57		3 852

samt en affärslokal på 173 kvm (+ 94 kvm källarplan)

Föreningen har 57 medlemmar

Följande ägarbyten har skett under året:

Ny ägare	**Tidigare ägare**
Christoffer Aronsson	Åke Svensson dbo
Paul Stolt	Jan Gustafsson
Göran Wennberg	Gun Anér
Ingela Nilsson	Harry Johansson dbo
Harry Johansson	Elsa Nilsson
Mika Anttila	Linda Hjalmarsson

Affärslokalen är uthyrd till Vuxenskolan.

Förvaltning

Fastighetsskötseln har varit utlagd på entreprenad till Högvalta Maskin och Keyline Städ.

Bokföring, bokslut och deklarationsupprättande sköts av Westra Wermlands Sparbank.

Underhåll

Ventilationsarbeten har utförts under 2014.

Renovering/ombyggnad av hissar är under planering för kommande år.

Ekonomi

Hyresnivå 2014: 725 kr /kvm
Kabel-TV avg. 80 kr/mån

Garageplatser 15 st x 210 kr/mån
5 st x 240 kr/mån

Parkeringsplatser 11 st (á 150kr/mån)

Affärslokalen är uthyrd till Vuxenskolan. Hyran låg på 63.000 kr för 2014.

Ingen hyreshöjning är planerad för år 2015 då budgeten är i balans.

Eventuell hyreshöjning för år 2016 kan komma att behövas beroende på utvecklingen av drifts-, underhålls- och räntekostnaderna under 2015.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 2 911 315, disponeras enligt följande:

Avsättes till reservfonden		11 500
Balanseras i ny räkning		2 899 815
	Summa	2 911 315

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2014*	*2013*
Årsavgifter, hyror och bränsleavgifter	1	2 970 435	2 991 923
		2 970 435	2 991 923
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll		-206 444	-132 289
Fastighetsskatt		-63 682	-63 682
Driftskostnader	2	-1 075 582	-1 094 547
Personalkostnader	3	-105 593	-79 809
Avskrivningar av anläggningstillgångar		-750 000	-750 000
Rörelseresultat		769 134	871 596
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	4	16 163	23 613
Räntekostnader fastighetslån		-260 652	-387 011
Årets resultat		524 645	508 198

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2014-12-31*	*2013-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	18 767 006	19 517 006
Summa anläggningstillgångar		18 767 006	19 517 006
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		–	949
Skattefordringar		12 663	12 573
Förutbetalda kostnader	6	62 542	65 163
		75 205	78 685
Bank		2 922 719	2 374 616
Summa omsättningstillgångar		2 997 924	2 453 301
SUMMA TILLGÅNGAR		21 764 930	21 970 307
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Grundavgifter		215 500	215 500
Reservfond		370 000	358 500
		585 500	574 000
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		2 386 670	1 889 972
Årets resultat		524 645	508 198
		2 911 315	2 398 170
		3 496 815	2 972 170
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	16 901 499	17 797 329
		16 901 499	17 797 329
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån	8	895 830	750 000
Leverantörskulder		96 081	92 489
Medlemmarnas reparationsfond		141 228	136 435
Övriga skulder		27 057	28 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	206 420	193 804
		1 366 616	1 200 808
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 764 930	21 970 307
Ställda säkerheter			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		29 100 000	29 100 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen. Bokföringsnämndens allmänna råd har beaktats vid tillämpning av redovisningsprinciper.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. Byggnaderna avskrives med belopp motsvarande årets amortering på fastighetslånen.

Not 1 Årsavgifter, hyror och bränsleavgifter

	2014	*2013*
Årsavgifter	2 978 004	2 999 492
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	-7 569	-7 569
	2 970 435	2 991 923

Not 2 Driftskostnader

	2014	*2013*
Fastighetsförsäkring	51 654	49 333
Förvaltning	143 105	151 430
Kabel-TV	58 549	49 533
Administration	14 620	14 841
Drift och förbrukning	39 844	38 508
Vatten och renhållning	189 386	194 204
El	104 076	106 815
Uppvärmning	474 348	489 883
	1 075 582	1 094 547

Not 3 Styrelse- och personalkostnader

	2014	*2013*
Styrelsearvode	57 210	52 170
Övriga anställda	36 871	18 370
Summa	94 081	70 540
Sociala kostnader	11 512	9 269
	105 593	79 809

Not 4 Ränteintäkter

	2014	*2013*
Ränteintäkter bank	16 073	23 650
Skattekonto	90	-37
	16 163	23 613

Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	*2013-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början och slut	29 977 455	29 977 455
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-10 460 449	-9 710 449
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-750 000	-750 000
	-11 210 449	-10 460 449
Planenligt restvärde vid årets slut	18 767 006	19 517 006
Taxeringsvärden, byggnader	16 246 000	16 246 000
Taxeringsvärden, mark	4 020 000	4 020 000
	20 266 000	20 266 000

Not 6 Förutbetalda kostnader

	2014-12-31	*2013-12-31*
Fastighetsförsäkring	53 515	51 654
Telia	9 027	13 509
	62 542	65 163

Not 7 Eget kapital

	Grund-avgifter	*Övrigt bundet eget kapital*	*Fritt eget kapital*
Vid årets början	215 500	358 500	2 398 170
Disposition enl stämmobeslut			
• Avsättning till reservfond		11 500	-11 500
Årets resultat			524 645
Vid årets slut	215 500	370 000	2 911 315

Not 8 Fastighetslån

Långivare	*Villkorsändringsdag*	*Skuldbelopp*	*Räntesats*
Sparbanken	2015-01-30	62 500	3,21%
Sparbanken	bund 1mån	10 052 837	1,00%
Sparbanken	bund 1mån	7 681 992	0,82%
Avgår nästa års amortering		-895 830	
		16 901 499	

Med nuvarande amorteringstakt kommer låneskulden om fem år att uppgå till 13 568 tkr.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	*2013-12-31*
Räntekostnader	444	840
Soc arb avgifter	6 024	6 640
Förskottshyror	199 952	186 324
	206 420	193 804

Arvika den / 2015

Magnus Neij
ordförande

Bertil Svensson
kassör

Jan-Olof Jarebro
sekreterare

Marianne Bergmark
ledamot

Sten Gustafsson
ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2015

Thore Arnesson
Ernst & Young