Bostadsrättsföreningen GRANLIDEN Örnsköldsvik

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Granliden, Örnsköldsvik får härmed avge följande berättelse över föreningens verksamhet för räkenskapsåret 2014-01-01--12-31.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2014 bestått av följande personer

Ordförande	Bo Eriksson
Vice ordf. / sekr.	Lennart Ölund
Kassör	Eva Svedberg
Ledamot	Anders Cederstam
Ledamot	vakant
Suppleanter	Birgitta Olsson
	Roland Dahlin
Revisorer	Ingegerd Vidstrand
	Kerstin Eriksson
Revisorsuppleant	Anna-Lena Westman
Valberedning	Tommy Sjödin
	Bo Olsson

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening, ordförande och kassör.

Föreningen äger fastigheterna Granen 11, 2, 3 och 5 i Örnsköldsviks kommun med därpå fyra st byggnader med 56 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt. Fastigheterna är uppförda 1944-1946.
Fastigheternas adress är Villagatan 34-40 i Örnsköldsvik.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.
Bostadsrättstillägg bekostas av föreningen för bostadsrättshavarna.

Under verksamhetsåret har förutom årsmötet hållits sex (6) protokollförda möten. Vidare har sex (6) bostadsrättsöverlåtelser avslutats och godkänts av styrelsen.

Med hänsyn till föreningens sammanlagda utgiftsposter stiger så föreslår styrelsen årsmötet

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

att besluta om att höja hyresavgiften från den 1 januari 2015 och tillsvidare med 2 % på grundhyra per månad.

Föreningens totala intäkter för 2014 uppgick till kronor 2.328.874,46 och sedan löpande kostnader och föreskrivna amorteringar erlagts uppstår ett driftsöverskott med kronor 99.378,-.

Styrelsen föreslår årsmötet

att driftsöverskottet läggs till fonden för yttre reparationer.

Under verksamhetsåret har ett antal reparationer skett, förutom sedvanliga återkommande reparationer kan nämnas

- Installation av elkablar i hängrännor alla hus.
- Målning av källare hus 34.
- Två nya motorvärmare installerade mellan hus 38-40.

Två större investeringar har skett under 2014
- Byte av låssystem.
- Grävning / omdränering hus 40.

I tur att avgå ur styrelsen vid årsmötet är Bo Eriksson, Eva Svedberg, Birgitta Olsson och Roland Dahlin.

Örnsköldsvik den 2 mars 2015

.....	.....
Bo Eriksson	Lennart Ölund
.....	.....
Eva Svedberg	Anders Cederstam
.....	

RESULTATRÄKNING 2014

RESULTATRÄKNING 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter och hyror	2 273 794	2 137 218
Övriga rörelseintäkter	25 124	16 394
	2 298 918	2 153 612
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader	-44 642	-64 846
Reparationer	-355 668	-441 289
Driftkostnader	-804 985	-837 158
Övriga driftskostnader	-79 929	-64 362
Övriga förvaltnings- o rörelsekostn	-94 678	-95 306
Spec förvaln.kostnader	-7 820	-40 394
Personalkostnader	-469 785	-456 158
Avskrivningar av inventarier	-15 175	-18 762
Avskrivningar anl.tillg övrigt	-30 871	0
Avskrivningar av anl.tillgångar	-141 000	-141 000
	-2 044 553	-2 159 275
RÖRELSERESULTAT	254 365	-5 663
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER		
Ränteintäker	29 956	10 539
Räntekostnader	-144 997	-174 936
	-115 041	-164 397
SKATTER		
Fastighetsskatt	-57 151	-75 078
Inkomstskatt	0	0
Kvarstående skatter	17 205	0
	-39 946	-75 078
ÅRETS RESULTAT	**99 378**	**-245 138**

allabrf.se

BALANSRÄKNING

	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader o mark	2 848 185	1 648 020
Inventarier	17 698	32 873
Summa anläggningstillgångar	2 865 883	1 680 893
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- o hyresfordringar	6 519	15 767
Kundfordringar	9 600	9 600
Kontraktsfordringar	38 500	38 500
Skattefordringar	108 173	90 246
Upplupna intäkter	28 135	1 870
	190 927	155 983
Kassa och bank		
Kassa och plusgiro	313 911	378 491
Kapitalkonto	1 660 158	1 719 059
	1 974 069	2 097 550
Summa omsättningstillgångar	2 164 996	2 253 533
SUMMA TILLGÅNGAR	**5 030 879**	**3 934 426**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Insatser	63 046	63 046
Fond för yttre underhåll	-2 238 462	-1 993 324
	-2 175 416	-1 930 278
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst		
Årets resultat	99 378	-245 138
Summa eget kapital	-2 076 038	-2 175 416
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	6 208 764	5 223 448
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	90 867	126 284
Övriga kortfristiga skulder	5 703	5 645
Övriga osäkra skulder	506 694	485 133
Upplupna kostnader	5 990	6 909
Förutbetalda avgifter och hyror	166 275	143 813
Fond för inre rep	122 624	118 610
	898 153	886 394
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	**5 030 879**	**3 934 426**

Bostadsrättsföreningen
GRANLIDEN
Örnsköldsvik

Ekonomisk kommentar 2014

Föreningens resultat- och balansräkning visar sammantaget dess ekonomiska ställning och ger underlag för analyser av bland annat lönsamhet, likviditet och soliditet.

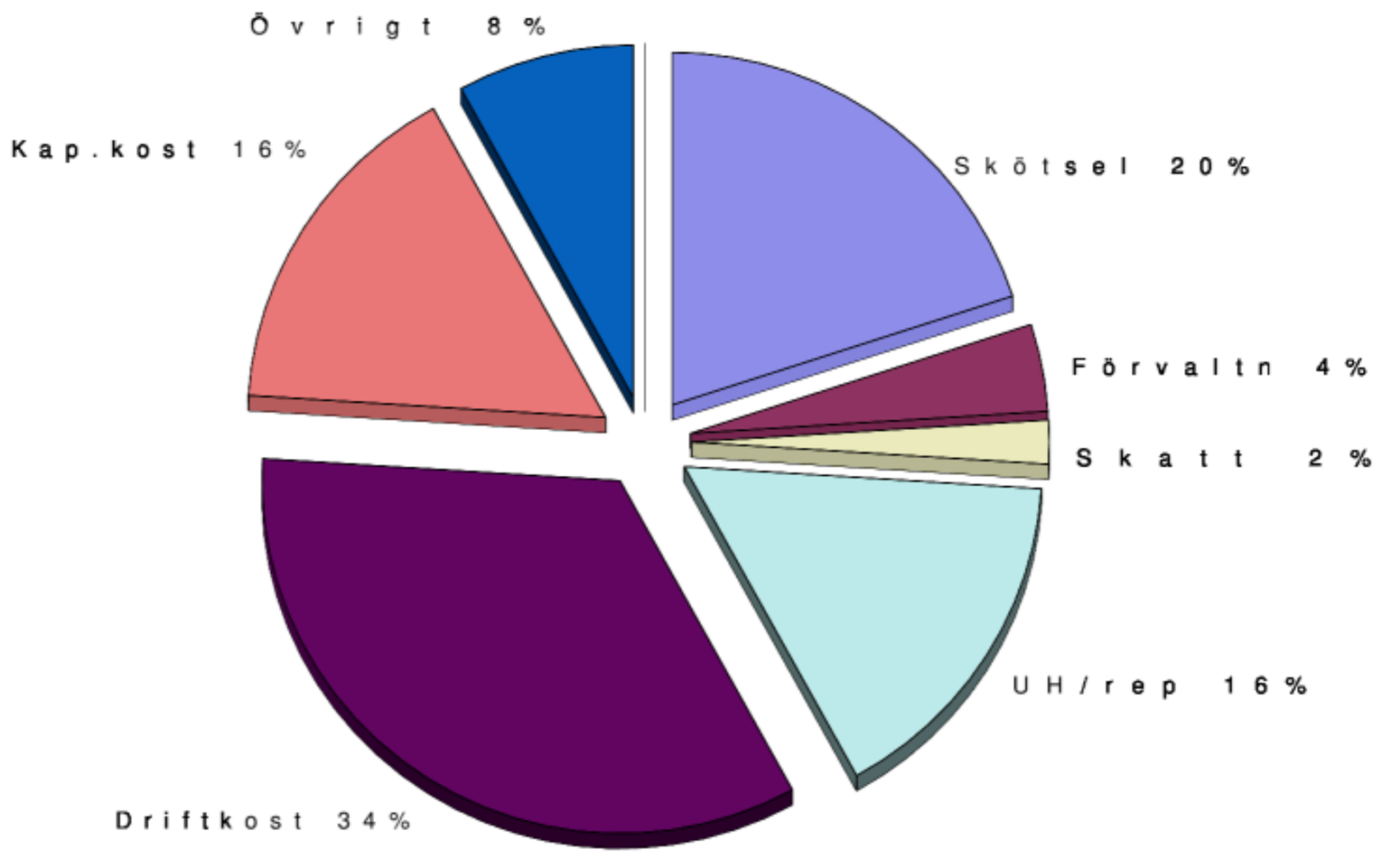
Resultaträkningen sammanfattar alla intäkter och kostnader under aktuell period.
Balansräkningen visar föreningens finansiella ställning på balansdagen vad gäller tillgångarna och dess finansiering i form av skulder och eget kapital.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Rörelseintäkter plus ränteintäkter för 2014 uppgick till 2.328.874,46 kronor. Största inkomstkällan utgörs av hyror. Lokaldelen på Villagatan 34 har varit uthyrd hela året till Polarkliniken Umeå.
Ränteintäkterna har ökat till 29.956,35 från 10.539,- kr för 2013.

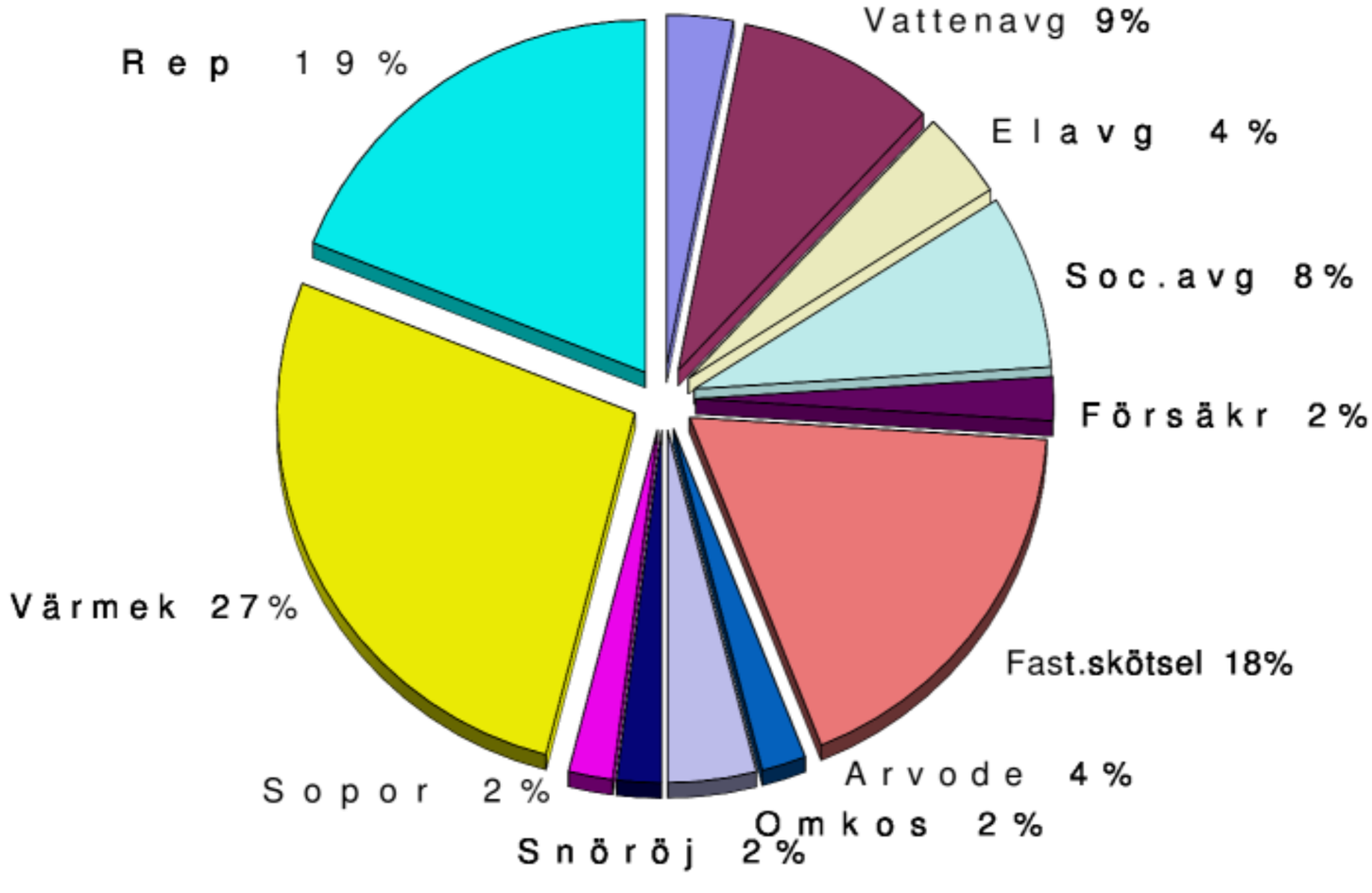
Värme, el och vatten samt kapitalkostnader är de löpande kostnader som utgör de större utgiftsposterna. Under 2014 har vi dessutom installerat elkablar i hängrännor på alla hus. Två nya motorvärmare är installerade samt målning i källare på hus 34.
Två större investeringar har gjorts under 2014, installation av nytt låssystem samt grävning / omdränering på hus 40.

Fördelning av kostnaderna i procent av totala utgifter har utfallit enligt följande



Ekonomisk kommentar

Driftskostnader, exklusive avskrivningar, i procent av summa driftkostnader enligt följande



	Kronor	%
Värmekostn	503.964	27
Fastigh.sköt	330.607	18
Vattenavg	175.502	9
Elavgift	68.198	4
Reparation	355.668	19
Arvoden	77.236	4
Soc avgift	140.097	8
Försäkringar	44.642	2
Kabel-TV	63.685	3
Sopavgift	39.571	2
Div omkostn	17.442	2
Snöröjning	17.750	2

2014 års taxeringsvärde är 17.927.000 kr plus 337.000 kr för lokaler, Totalt 18.264 000 kr. Fastighetsskatten ligger på 0,3% på hyreshus och 1 % på lokaler.

Föreningens utgiftsräntor har uppgått till 144.997,- kronor. Två nya lån har tagits under 2014. Ett på 330.000,- för låsbytet samt 700.000,- för grävning omdränering av hus 40. Inga lån har omsatts under 2014. Alla lån ligger hos Nordea. Totala amorteringen hamnar på 44.684,- kronor så den totala låneskulden ligger på 6.208.764,- kronor.
Alla lån belöper på rörlig ränta, ca 2,074 % i dagsläget.

Förutom fastighetens anskaffningsvärde skriver föreningen av befintliga anläggningstillgångar och tillkommande investeringar samt återanskaffningar med samma belopp årligen så kallad linjär avskrivning.

Eva Svedberg
Kassör